

Vorlage zur Beschlussfassung
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.06.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Entwurf des Bebauungsplans 10-80a für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die 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

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0495/VI der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

2. Die BVV möge beschließen:

- den Bebauungsplan 10-80a gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB;
- die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 10-80a gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0495/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Entwurf des Bebauungsplans 10-80a für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die 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

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans 10-80a (Anlage 1), billigt die Begründung (Anlage 2) und stimmt dem Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 10-80a (Anlage 3) zu.

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 Anlagen

E. Rechtsgrundlage:

§ 36 Abs. 2 Buchstabe b und m, Abs. 3 BezVG i.V. m. § 6 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2, 3 AGBauGB, § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Keine, siehe Anlage 2

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

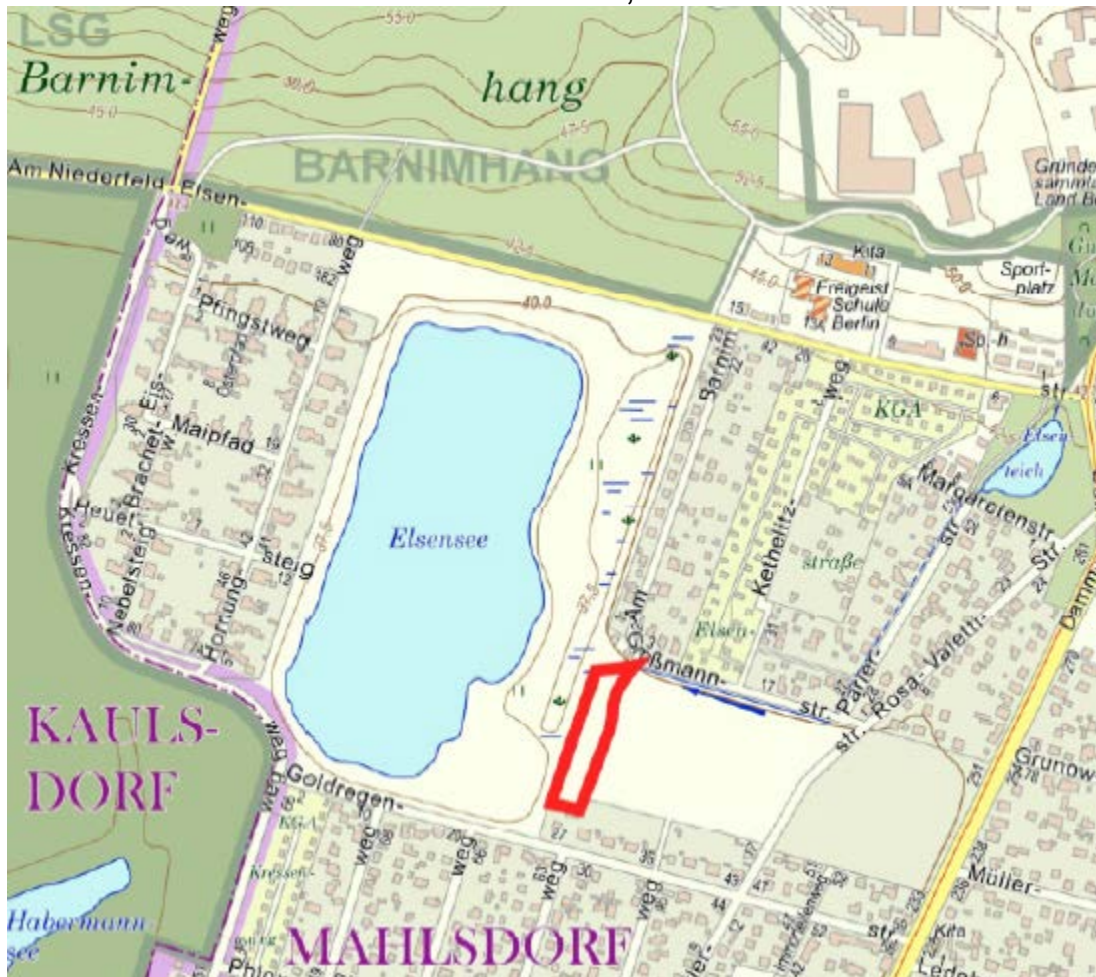
Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen



Begründung zum Bebauungsplan 10-80a „Grünfläche am Elsensee/Großmannstraße“

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



gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

A.	BEGRÜNDUNG	5
I.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur / Leitungen	7
3.	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
3.2	Flächennutzungsplan Berlin	8
3.3	Landschaftsprogramm	9
3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	10
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	11
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen	11
3.7	Denkmalschutz und Schutzgebiete	12
3.8	Angrenzende Bebauungspläne	12
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
II.	PLANINHALT	15
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	15
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	15
3.	Begründung der Festsetzungen	15
3.1	Private naturnahe Grünfläche	15
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	16
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
IV.	UMWELTBERICHT	22
1.	Einleitung	22
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	22
1.1.1	Intention des Plans	22
1.1.2	Angaben zum Standort	22
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	23
1.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	23
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	23
1.2.1	Gesetze und Verordnungen	23
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	26
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik	30
2.1.1	Untersuchungsraum	30
2.1.2	Angewandte Methoden	31
2.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	31

2.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	31
2.2.2	Schutzgut Tiere	32
2.2.3	Schutzgut Pflanzen und Biotope	38
2.2.4	Biologische Vielfalt	41
2.2.5	Schutzgut Fläche	41
2.2.6	Schutzgut Boden	41
2.2.7	Schutzgut Wasser	42
2.2.8	Schutzgut Luft (Luftschadstoffe)	43
2.2.9	Schutzgut Klima	43
2.2.10	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	44
2.2.11	Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	44
2.2.12	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	45
2.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriss-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	45
2.4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	45
2.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	46
2.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope	46
2.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt	46
2.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	46
2.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	47
2.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	47
2.4.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	47
2.4.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	47
2.4.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	48
2.4.11	Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	48
2.4.12	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	48
2.4.13	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	48
2.4.14	Weitere sonstige Auswirkungen	49
2.4.15	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	50
2.4.16	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	50
2.5	Artenschutzrechtliche Bewertung	51
2.6	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	52
2.6.1	Eingriffsbewertung und -bilanzierung nach dem Baugesetzbuch und nach Bundesnaturschutzgesetz	52
2.6.2	Geplante Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden können	53
2.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	53
3.	Zusätzliche Angaben	54
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	54
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	55
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55

V.	VERFAHREN	58
1.	Verfahrenseinleitung	58
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 10-80.....	58
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 10-80.....	59
4.	Erweiterung des Geltungsbereichs.....	60
5.	Veränderungssperre.....	61
6.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 10-80.....	61
7.	Teilung des Geltungsbereichs	62
8.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 10-80a.....	63
9.	Änderung des Geltungsbereichs und des Ziels	63
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 10-80a	64
11.	Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplans 10-80a.....	65
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	66

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Den Bebauungsplänen 10-80a und 10-80b liegt ein gemeinsames städtebauliches Konzept zur Entwicklung eines landschaftsgeprägten Wohnstandortes zu Grunde, dass sich harmonisch in den gewachsenen Siedlungsraum einfügen und die besonderen ortsbildprägenden Strukturen aufnehmen soll. Ausgehend von der vorhandenen stadträumlichen Gliederung sind die den Ortsteil prägenden landschaftlichen und städtebaulichen Elemente für die angestrebte Siedlungserweiterung auf der Freifläche zwischen Hultschiner Damm und Elensee aufzunehmen. Wobei dem Wohnbedarf folgend die Strukturen am Hultschiner Damm eine verdichtete Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern ermöglichen sollen, um ein differenzierteres Wohnungsangebot bereitzustellen und Straßen begleitend gleichzeitig eine lärmschützende Wirkung zu entfalten. Es schließen sich Wohnbauflächen für kleinteilige Baukörper und Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Funktionen im Übergang zum Elensee und in den freien Landschaftsraum an.

Diese städtebauliche Abstufung soll gleichzeitig einen sanften Übergang zum Landschaftsraum durch die Ausbildung eines Siedlungssaums unterstützen. Die Bewahrung vorhandener Grün- und Freiflächen als ortsbildprägendes Element und Merkmal der städtebaulichen Qualität insbesondere im Übergang zum Elensee ist hierfür in dem westlich im Übergang zum Elensee gelegenen Bebauungsplan 10-80a zu verfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf 10-80 (heute 10-80b) enthielt bereits 2017, also vor Aufnahme der heutigen Plangebietsfläche des 10-80a, eine naturnahe Grünfläche im Übergang von den Bauflächen zum Elensee. Anlass für die Aufnahme der heutigen Plangebietsfläche des 10-80a war der beantragte Bauvorbescheid zur beabsichtigten Bebauung dieser Fläche, so dass zur Sicherung der Planung eine Zurückstellung und Veränderungssperre erlassen wurde. Aufgrund der Komplexität der zu bewältigenden Probleme im östlichen Teilbereich und der durch die Veränderungssperre einzuhaltenden Fristen war die Teilung des Bebauungsplanes zur Sicherung der bestehenden privaten Grünfläche im Übergang zum Landschaftsraum nötig. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a weiterhin erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten von Berlin innerhalb des Siedlungsgebietes Mahlsdorf nahe der Stadtgrenze. Nördlich und östlich des Ortsteils Mahlsdorfs verläuft die Grenze zum Bundesland Brandenburg, im Süden grenzt der Bezirk Treptow-Köpenick und im Westen der Ortsteil Kaulsdorf an.

In seiner siedlungshistorischen Entwicklung war Mahlsdorf eine ländlich geprägte Gemeinde, ein Wohnvorort Berlins, der 1920 als Teil des neuen Bezirkes Lichtenberg nach Groß-Berlin eingemeindet und zum Stadtrandwohngebiet entwickelt wurde. Die bauliche Dichte war bis in die 80er Jahre sehr gering. Erst mit Beginn der 90er Jahre setzte durch zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum die Bebauung des Siedlungsgebietes und die damit verbundene Teilung großer Baugrundstücke ein.

Der Ortsteil Mahlsdorf stellt sich heute zusammen mit den Ortsteilen Kaulsdorf und Biesdorf als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort mit den typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen dar. Diese vorherrschenden kleinteiligen Bebauungsstrukturen werden überwiegend bestimmt durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser in Ergänzung von

zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern an den Hauptverkehrsachsen, wie hier dem Hultschiner Damm.

Für die landschaftliche Prägung des Ortsteiles ist neben den aufgelockerten Bebauungsstrukturen mit Ziergärten der Elsensee mit dem sich anschließenden freien Landschaftsraum typisch. Der besondere Charakter des Landschaftsraums besteht in der Gesamtheit der nahezu unbebauten Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kaulsdorfer Seen“ einschließlich Elsensee und des nördlich gelegenen LSG „Barnimhang“. Der Elsensee ist in seinen unterschiedlich ausgeprägten Randbereichen integrierter Bestandteil dieses Landschaftsraumes, der als übergeordnetes Wasser-, Park- und Grünanlagenetz den Ortsteil durchzieht und mit anderen Ortsteilen verbindet. Dieses tragende Gestaltungsmerkmal/-element des Wohnens im Grünen am Rande der Stadt ist prägend für den Ortsteil und den Wohnstandort.

Die Grün- und Freiflächen um den westlich des Geltungsbereichs gelegenen Elsensee sind typische und tragende Gestaltungselemente des Ortsbildes. Die überplante Grünfläche stellt sich als Pufferfläche, eingebunden in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem dar und sichert den Übergang zum Landschaftsraum mit Anschluss an das LSG „Kaulsdorfer Seen“. Dieser Landschaftsraum verfügt über vielfältige Anknüpfungspunkte an das LSG „Barnimhang“ und übergeordnete Park- und Grünanlagen. Der an das Plangebiet angrenzende Elsensee diente bis 1995 als Abbaugelände für Kies. Die Flächen sind nicht im Bodenbelastungskataster erfasst und es liegen keine Anhaltspunkte für den Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft in Ost-West-Richtung der in diesem Bereich offen geführte Rohrpfehlgraben Mahlsdorf. Nördlich des Grabens schließen sich Gartenflächen des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 an, die an der Großmannstraße bebaut sind. Die Flächen sind durch Einfriedungen bzw. Hecken abgegrenzt.

Südlich des Plangebietes schließt sich das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück Goldregenstraße 27 an.

Östlich des Geltungsbereichs schließen sich die noch unbebauten Flächen des geplanten Wohnquartiers Parlerstraße an, die derzeit brachliegen und mit Ruderalvegetation bewachsen sind.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a ist ca. 0,6 ha groß und umfasst 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.

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum und sind mit einem Erbbaurecht belegt.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Im Bestand stellt sich die überplante Teilfläche als eingezäunte, unzugängliche Grün- und Freifläche dar, die als Pferdeweide genutzt wird. Die Vegetation auf dem Plangebiet ist überwiegend dem Biotoptyp Frischweide, verarmter Ausprägung zuzuordnen. Die vorhandenen Biotoptypen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben. Gebäude sind auf der Fläche nicht vorhanden.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a besteht kein festgesetzter Bebauungsplan. Aufgrund der beschriebenen Ausgangssituation handelt es sich beim Plangebiet nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Grünfläche stellt sich zusammen mit den westlich anschließenden Seen, Grün- und Freiflächen sowie der östlichen Brachfläche als ein sogenannter Außenbereich dar, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

2.5 Verkehrserschließung

Das Grundstück Großmannstraße 2, 4 und das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) sind über die Großmannstraße bzw. die Goldregenstraße an das Straßennetz angebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80a erfasst einen kleinen Teilbereich des benannten Grundstücks, welches sich aus mehreren Flurstücken zusammensetzt, die sich von der Elsenstraße im Norden bis zur Goldregenstraße im Süden erstrecken und den Elsensee vollständig einschließen.

2.6 Technische Infrastruktur / Leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). In der Großmannstraße ist ein Schmutzwasserkanal sowie partiell in einem östlich des Plangebiets gelegenen Abschnitt eine Trinkwasserleitung vorhanden. Eine weitere Trinkwasserleitung und ein Schmutzwasserkanal verlaufen in der Goldregenstraße. Baumaßnahmen sind von den BWB in der nördlich vom Bebauungsplan gelegenen Großmannstraße/Straße Am Barnim geplant.

In der Großmannstraße verläuft eine Entwässerungsleitung (Regenwasser), die vom Elsenteeich kommend in den letzten offenen Grabenabschnitt des Rohrpfehlgrabens Mahlsdorf (Fließgewässer 2. Ordnung) mündet. Dabei handelt es sich um Regenwasser, welches aus dem nördlich der B1/5 gelegenen Siedlungsbereich über den Rohrpfehlgraben in den Elsensee entwässert.

Die Leitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit (Trink- und Löschwasser, Abwasser) zur Verfügung.

In der Großmannstraße befinden sich zudem Niederspannungsanlagen zur Stromversorgung und partiell Gasleitungen.

Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG sind nicht vorhanden.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden.

Gemäß § 6 Freiraumentwicklung (Grundsatz der Raumordnung (G)) sollen nach Abs. 1 die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Nach Abs. 3 sollen zudem die

öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

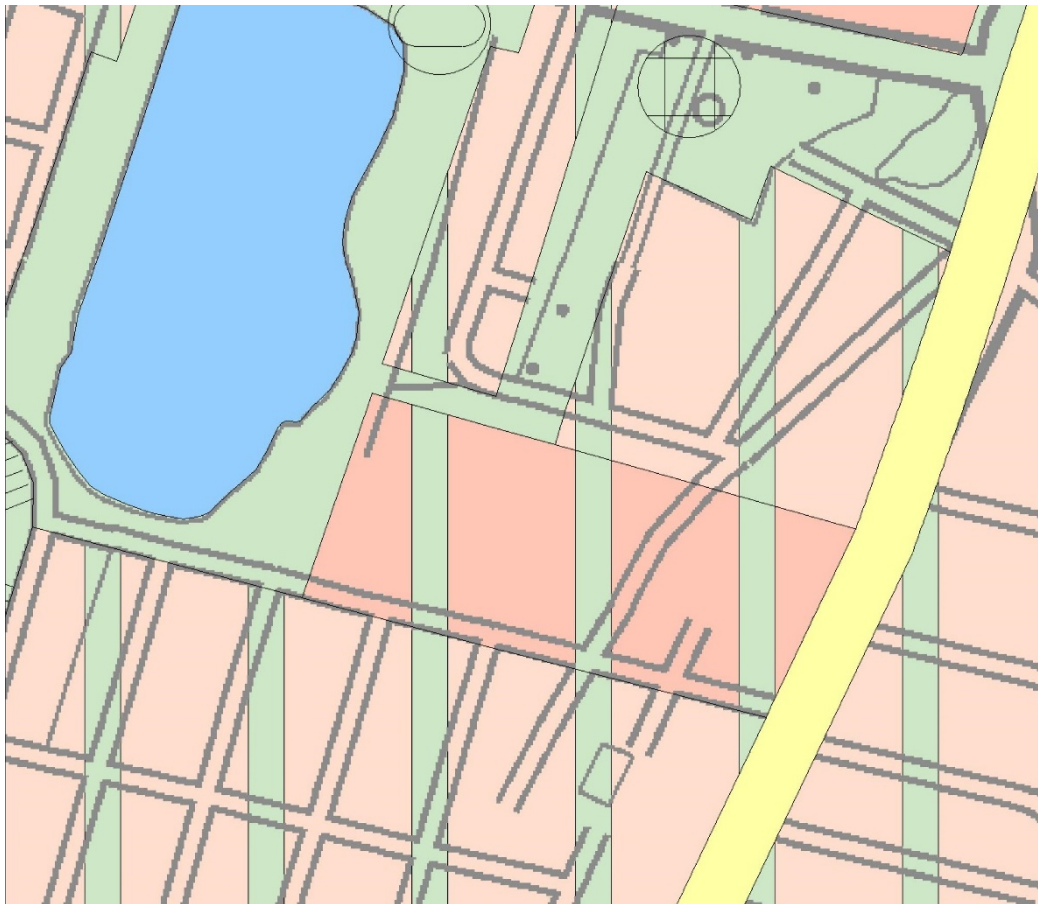
Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 5 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargestellt. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Der Gestaltungsraum Siedlung ist der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen; innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Ziel 5.6 Abs. 1 und Abs. 3 LEP HR).

Gemäß dem Grundsatz (G 5.1) Innenentwicklung und Funktionsmischung soll (1) Die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die Grundsätze der Raumordnung zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Sicherung einer Grünfläche ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan Berlin

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-80 im Januar 2015 wies der zu diesem Zeitpunkt gültige Flächennutzungsplan Berlin (FNP) für das Plangebiet Grünflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil aus. Zur Erschließung neuer Wohnbaupotenziale wurde jedoch ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel der Arrondierung und Erweiterung der umgebenden Wohnbauflächen. Die FNP-Änderung bildet nunmehr die planerische Ausgangssituation der zukünftigen Festsetzungen.



Ausschnitt aus dem geänderten FNP
Quelle: Geoportal Berlin

Der FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), weist für das Gebiet zwischen Hultschiner Damm und Elsensee eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung aus. Die nördlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen werden als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung sowie die nördlich gelegene Kleingartenanlage Eisenstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt. Die Kleingartenanlage ist mittels Grünzugs über den Rohrpfuhlgraben mit dem Elsensee verbunden. Im Westen um den Elsensee und im Übergang zu den Landschaftsschutzgebieten „Kaulsdorfer Seen“ und „Barnimhang“ sind Grünflächen ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Der weiter östlich verlaufende Hultschiner Damm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) ergänzt den FNP und gibt flächendeckend für Berlin sogenannte grüne Ziele zur Sicherung der Lebensqualitäten für die wachsende Stadt vor. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK). Aufgrund veränderter rechtlicher Grundlagen und neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse wurde das LaPro aktualisiert und fortgeschrieben. Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des LaPro einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen.

Das Abgeordnetenhaus hat dem am 26. Mai 2016 zugestimmt. Das LaPro wurde am 08. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, S. 1314 veröffentlicht.

Die in den Teilplänen des LaPro dargestellten Anforderungen, Ziele und Maßnahmen sind im Umweltbericht umfassend dargestellt (Kapitel IV.1.2.2) und werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

StEP Wohnen 2030

Der StEP Wohnen 2030 (beschlossen am 20. August 2019) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2030 zeigt daher die größten Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-80a ist im StEP Wohnen 2030 ein Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten mit mittelfristigem zeitlichen Realisierungshorizont dargestellt (Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, Pläne: Räumliche Schwerpunkte und Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale, <https://stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/plaene.shtml> am 01.09.2022).

Der Bebauungsplan 10-80a berücksichtigt die Wohnungsbauziele durch die Festsetzung einer Grünfläche im Zusammenhang mit der Aufstellung des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans 10-80b, der vor allem auf die Festsetzungen von Wohngebieten und weiteren Grün-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen abzielt.

StEP Klima 2.0

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort (siehe auch Umweltbericht, Kapitel IV.1.2.2). Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz.

Dabei werden den verschiedenen Stadtstruktur- und Flächentypen die relevanten Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen aus den vier Handlungsfeldern zugeordnet.

Die Flächen im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-80a sind den Stadtstruktur- und Flächentypen 6 „Einzelhausbebauung“, Typ 10 „Grün- und Freiflächen“ (Uferbereich des Elsensees) sowie Typ 14 „Gewässer“ (Elsensee) zugeordnet.

Der Bebauungsplan 10-80a berücksichtigt stadtklimatische Ziele durch die Festsetzung einer Grünfläche.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärminderungsplanung Berlin

Die Lärminderungsplanung enthält keine für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80a relevanten Aussagen.

Luftreinhalteplanung

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat am 18. Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen, als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Am 23. Juli 2019 hat der Berliner Senat die 2. Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplans (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2019): Luftreinhalteplan 2018-2020 für Berlin, Berlin 2019) beschlossen. Die 2. Fortschreibung sieht zur Zielerreichung verschiedene Maßnahmenpakete, u.a. auch für den Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung vor. Dazu zählen:

- Stadtklimatologie und Luftaustausch (Erhalt und möglichst Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch; Keine neuen Barrieren für den Luftaustausch; die Vernetzung von Freiflächen soll verbessert, versiegelte, ungenutzte Flächen sollen entsiegelt und begrünt werden. Lässt sich eine Beeinträchtigung der Luftaustauschbedingungen im Einzelfall nach Abwägung anderer Interessen nicht vermeiden, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.)
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte durch Neubauten (Vermeidung von zusätzlichen Straßenabschnitten oder Belastungsschwerpunkten mit Grenzwertüberschreitungen aufgrund städtebaulicher Veränderung.)
- Stadt der kurzen Wege (Reduktion des Verkehrsbedarfs, das heißt mehr Mobilität mit weniger motorisiertem Verkehr; Berücksichtigung der Wegelänge als ein Kriterium bei der Raumplanung; Keine neuen Siedlungsgebiete ohne leistungsfähige ÖPNV-Anbindung.)

Das Plangebiet liegt außerhalb der Hauptbelastungsbereiche und außerhalb der festgelegten Umweltzone und ist an den ÖPNV angebunden (Straßenbahn).

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele der Luftreinhaltung durch die Festsetzung einer Grünfläche.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30

Ziel des Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk zu klären und vorzubereiten. Die Fortschreibung des Konzeptes aus dem Jahr 2013 wurde im August 2016 neu veröffentlicht. Anlass für die Fortschreibung waren die geänderten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau durch die neu prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Berlins.

Innerhalb des Konzeptes wurden Leitbilder und Leitlinien erarbeitet, nach denen Nachverdichtungspotenziale aktiviert und dabei der Grundsatz Qualität vor Quantität gelten soll. Die

soziale und demografische Durchmischung hat bei der Entwicklung weiter Vorrang. Als Standortqualität des Bezirkes wurden die Grünflächen hervorgehoben. Da das Wohnbauflächenpotenzial im Siedlungsgebiet begrenzt ist, wurde als Aufgabe die Überprüfung des FNP hinsichtlich Umwidmungen für Wohnungsbau formuliert.

Die im Bezirk bestehenden Typologien Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbebauung sind zu ergänzen, um so neue Wohnangebote und Zielgruppen zu erschließen. Im Siedlungsgebiet sollten entsprechend der Altersstruktur z.B. altengerechte Angebote und ein altengerechtes Wohnumfeld geschaffen werden. Dabei ist aber auch dort die Bevölkerungsdurchmischung zu beachten und attraktive Angebote für junge Familien zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang besteht die Herausforderung die soziale Infrastruktur entsprechend zu entwickeln, um damit auch zum Defizitabbau im Umfeld beizutragen.

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-80a ist die Wohnbaupotenzialfläche 9.9 „Parlerstr. / Großmannstr. / Hultschiner Damm“ gekennzeichnet.

3.7 Denkmalschutz und Schutzgebiete

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als archäologisches Verdachtsgebiet eingestuft. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine bronze- bis eisenzeitliche Siedlung mit dazugehörigem Gräberfeld. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf (WSGVO) und insbesondere das Verbot zum Aufbringen und Lagern von Nährstoffträgern nach § 7 Abs. 1 Nr. 15 WSGVO sind zu beachten.

Im Westen angrenzend an den Elsensee liegt das LSG 41 „Kaulsdorfer Seen“, das im Norden in das LSG 53 „Barnimhang“ übergeht.

3.8 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar östlich an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans 10-80a schließt der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 10-80b an. Der Entwurf des Bebauungsplans 10-80b sieht unmittelbar östlich angrenzend die Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Grünfläche vor. Weitere wesentliche Planungsziele sind die Festsetzung von Wohngebieten einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen sowie weitere Grün- und Gemeinbedarfsflächen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich nordöstlich des Hultschiner Damms die Bebauungspläne XXIII-9a und 9b im Verfahren, die als Bebauungsplan XXIII-9 bereits am 30.06.1993 eingeleitet und 2011 in zwei selbstständige Bebauungspläne geteilt wurden. Ziele und Zwecke der Planung sind u.a. die Sicherung und Entwicklung von allgemeinen Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie Gemeinbedarfs-, Grün- und Verkehrsflächen (auch für den Hultschiner Damm bzw. die Verkehrslösung Mahlsdorf).

Nördlich der Elsenstraße befindet sich der Bebauungsplan XXIII-10 im Verfahren, welcher unter anderem die Sicherung eines Schulstandortes vorsieht.

Etwas südlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des im Jahr 1999 festgesetzten Bebauungsplanes XXIII-18, welcher neben Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ vorrangig Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sichert.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Anfragen zur Entwicklung einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80 durch einen Eigentümer gaben Anlass zu prüfen, ob eine Umwidmung des durch den FNP eröffneten Gemeinbedarfsstandortes in Richtung Wohnbaufläche entsprechend der umgebenden Bebauung des Siedlungsgebietes angestrebt werden soll. Zu diesem Zeitpunkt bestand kein Bedarf der Sicherung der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche in privatem Eigentum. Zumal gleichzeitig auch der Beschluss des Bezirksamtes zur Aufgabe des ehemaligen Schulstandortes an der Eisenstraße mit der Freigabe für die Vermarktung der Fläche erfolgte.

Die geplante Entwicklung für den Wohnungsbau war aus dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen FNP, welcher bis dahin Grünflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil für das Plangebiet darstellte, nicht entwickelbar.

Zur Erschließung neuer Wohnbaupotenziale wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 10-80 ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt und mit Senatsbeschluss vom 17.11.2015 abgeschlossen. Damit setzt der Senat die stadtentwicklungspolitischen Ziele zur Stärkung des Wohnungsbaus in Berlin um, so dass der FNP nunmehr eine Wohnbaufläche WA3 sowie Grünflächen entlang des Elsensees mit Verknüpfung über den Rohrpfehlgraben zur nördlich gelegenen Kleingartenanlage Eisenstraße darstellt.

Im Rahmen der Änderung des FNP waren Auswirkungen hinsichtlich des zu erreichenden offenen Siedlungscharakters mit viel Grün- und Freiflächen sowie Blickbeziehungen zum Elsensee sowie der landschaftlichen Prägung benannt. Die konkrete Abgrenzung zwischen den Bau- und Grünflächen soll auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

Städtebauliches Konzept für den Bereich zwischen Hultschiner Damm und Elsensee

Im Auftrag des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf wurde 2014 für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80 ein städtebaulich-freiräumliches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches ein Leitbild zur baulichen Entwicklung des derzeit brachliegenden Geländes definiert (Städtebauliches und freiräumliches Entwicklungskonzept 10-80 Berlin Parlerstraße, Machleidt GmbH mit bgmr Landschaftsarchitekten, Dezember 2014). Die herausgearbeiteten baulichen Strukturen einschließlich der Erschließungsflächen sowie Grün- und Freiraumzusammenhänge sollen fortan die Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans bilden.

Das ursprüngliche Plangebiet wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzepts in einen östlichen und in einen westlichen Teilbereich untergliedert und es wurden unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen unterschiedliche Bauvarianten mit variierenden Dichten sowie alternativen Erschließungsführungen und Freiflächenangeboten vorgeschlagen. Die jeweiligen Bauvorschläge konnten in Form eines modularen Systems untereinander kombiniert und so nach Prüfung und Abwägung der zukünftigen Nutzungsansprüche definiert werden.

In den jeweiligen Varianten finden sich die Bautypologien von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorrangig in den westlichen Bereichen und zum Übergang in den Landschaftsraum orientiert sowie Geschosswohnungsbauten, die sich in erster Linie an besonderen Punkten und entlang des Hultschiner Damms verorten. Mit den höheren und längeren

Gebäudestrukturen entlang des Hultschiner Damms und der Tram-Linie kann so eine wirksame schalltechnische Barriere für den Verkehrslärm gebildet werden.

Die sich im Rahmen der Erschließungsführung bildenden Zwischenräume innerhalb des Geltungsbereichs werden entweder als Baufelder oder als Freibereiche für Grün- und Spielflächen genutzt. Im Zentrum des Plangebietes soll auf diese Weise eine ca. 2.000 m² große öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz entstehen, die eine Versorgung mit Spielflächen sowohl für die Neubauplanung als auch für das umgebende Wohnquartier übernehmen soll. Zusätzlich soll eine große zusammenhängende naturnahe Freifläche östlich des Elsensees angeboten werden, die einen behutsamen Übergang zum Landschaftsraum darstellt.

II. PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf 10-80a soll eine private naturnahe Grünfläche festgesetzt werden. Mit der Festsetzung soll die bestehende private und als Pferdeweide genutzte und unbebaute Freifläche als private naturnahe Grünfläche erhalten und dauerhaft gesichert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 10-80a basieren auf dem im Kapitel I.4. dargestellten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklungskonzept vom Dezember 2014 sowie gesamtstädtischen Entwicklungszielen. Dementsprechend sollen u.a. die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten, wie der Elsensee und die Einbindung von Grün- und Freiflächen in das übergeordnete Grün- und Freiflächensystem aufgenommen und ortstypische Grünstrukturen erhalten werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP stellt für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 10-80a überwiegend Wohnbauflächen (W3) mit landschaftlicher Prägung sowie Grünfläche u.a. im östlichen Uferbereich des Elsensees sowie den in symbolischer Breite dargestellten Grünzug, der vom Elsensee in östliche Richtung zur Großmannstraße verläuft, dar.

Mit der 2016 wirksam gewordenen FNP-Änderung wurde u. a. auch festgelegt, dass die anliegenden übergeordneten Grünzüge zu erhalten und im Rahmen der Wohnungsbauentwicklung zu qualifizieren sind. Dabei sind die Belange der Freiraumvernetzung und die anzustrebende öffentliche Zugänglichkeit der Erholungsbereiche zu berücksichtigen. (Vgl. FNP-Änderung 06/14 und AV FNP Pkt. 11.6)

Die geplante Festsetzung als Grünfläche des Bebauungsplans 10-80a ist aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Nach Entwicklungsgrundsatz 1 können aus Wohnbauflächen im Regelfall u. a. auch Grünflächen kleiner 3 ha entwickelt werden. Zusätzlich unterstützt die Grünfläche den Erhalt der anliegenden übergeordneten Grünzüge und berücksichtigt den in symbolischer Breite dargestellten Grünzug vom Elsensee in Richtung Großmannstraße im Sinne der Freiraumvernetzung.

Auch die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes steht den geplanten Festsetzungen nicht entgegen. Zudem sind regionalplanerische Festsetzungen des FNP nicht berührt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Private naturnahe Grünfläche

Im Bebauungsplan 10-80a soll auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private naturnahe Grünfläche festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche soll zum einen die sensible, naturräumlich geprägte Ortsrandlage in der Nähe des Elsensees von Bebauung freigehalten und die bestehende Freifläche erhalten werden. Zum anderen soll die Fläche entsprechend dem Bestand und den Zielen des Landschaftsprogramms als Grünfläche, als Teil einer übergeordneten Biotop- und Freiraumvernetzung mit einem hohen Anteil landschaftstypischer Freiflächen im Übergang zu Landschaftsräumen gesichert werden. Sie bildet zudem eine extensiv genutzte Pufferfläche zu den sensiblen Seeuferbereichen, ist Bestandteil des

differenzierten örtlichen Biotopverbundsystems und dient auch dem Erhalt und der Vernetzung klimawirksamer Grün- und Freiflächen sowie der Ausbildung eines Siedlungssaumes.

Die Grünfläche soll entsprechend der aktuellen Situation als private Grünfläche gesichert werden. Die private Nutzung kann somit beibehalten werden. Eine öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung der Fläche wird auch nicht angestrebt. Diese Funktion soll die angrenzend im Bebauungsplan 10-80b geplante öffentliche Grünfläche übernehmen. Wie bei der Abstufung der Baumassen vom Hultschiner Damm in Richtung Elsensee, findet auch bei den Grünflächen eine Abstufung der Nutzung statt. Zum sensiblen Elsensee ist eine private naturnahe Grünfläche und im Übergang zum neuen Wohngebiet ist eine öffentliche Grünfläche geplant. Damit soll die zum Elsensee ausgerichtete Grünfläche der privaten Nutzung vorbehalten bleiben und die dem Wohngebiet zugeordnete Grünfläche der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche soll den angestrebten Charakter der Fläche im Übergang zum Landschaftsraum verdeutlichen. Die typischen Grünstrukturen sollen gesichert und die Fläche nicht von gestalteten, baulich-technischen Elementen geprägt sein, sondern den Eindruck als Landschaftsbestandteil weiterhin vermitteln. Für eine dem bestehenden Landschaftsraum entsprechende Gestaltung und Nutzung kommen verschiedenartige Vegetationsstrukturen mit z.B. naturnahen Wiesen- und Krautfluren oder Gehölze in Verbindung mit einer extensiven Nutzung in Betracht. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der naturnahen Grünfläche wird somit auch die ökologische Wertigkeit für diesen für den Biotopverbund wichtigen Bereich gesichert.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf der Fläche ist nach § 35 BauGB Bauen im Außenbereich zu beurteilen. Die beabsichtigte Festsetzung ist mit der derzeitigen Nutzung als Pferdewiese vereinbar und berücksichtigt somit auch die privaten Eigentümerbelange.

Die Grünfläche ist Teil einer größeren zusammenhängenden Landschaftsraumes im Übergang zu den Landschaftsschutzgebieten und trägt durch die angestrebte Freihaltung von Bebauung zur Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und zum Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu den angrenzenden Landschaftsräumen im Bereich des Elsensees bei.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuchs sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander abzuwägen. Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den zu berücksichtigenden Belangen.

Im Rahmen der geplanten Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche sind die privaten Belange der Grundstückseigentümerin, des Grundstückseigentümers und die Interessen der Erbbauberechtigten, insbesondere an der Nutzung und Verwertung des Grundstücks und die öffentlichen Belange in Form von übergeordneten Planungszielen, Umweltbelangen, städtebaulich-konzeptionellen Überlegungen zur Weiterentwicklung des Gesamtquartiers gegeneinander abzuwägen.

Das Grundstück Großmannstraße 2, 4 befindet sich in privatem Eigentum und es besteht ein Erbbaurecht. Die Erbbaurechtnnehmerin hat für das Grundstück einen Bauvorbescheid eingereicht, der u.a. die Errichtung von Wohnungsbau im Plangebiet beinhaltet. Das Grundstück Großmannstraße 2, 4 reicht mit dem Elsensee und angrenzenden Bereichen weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80a hinaus. Im Bestand stellt sich die überplante

Teilfläche als eingezäunte, unzugängliche Grün- und Freifläche dar, die als Pferdeweide genutzt wird. Gebäude sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage stellt § 35 BauGB dar.

Der öffentliche Belang zur Schaffung von Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin und dem damit verbundenen Wohnraumbedarf soll zum Schutz des Übergangs zum Elsensee und des prägenden Ortsbildes auf Grundlage der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele zugunsten einer Grünfläche zurückgesetzt werden. Es stehen dafür innerhalb des Bezirks noch ausreichend Wohnbaupotenziale zur Verfügung, die nicht in einem derart landschaftlich sensiblen Bereich liegen.

Das städtebauliche Erfordernis der Festsetzung einer Grünfläche besteht auch nach erneuter Prüfung weiterhin. Die Grün- und Freiflächen um den Elsensee sind typische und tragende Gestaltungselemente des Ortsbildes. Die überplante Grünfläche stellt sich als Bestandteil eines differenzierten, örtlichen Biotopverbindingssystem dar und sichert im Übergang zum Landschaftsraum auch das Wohnen im Grünen am Rande der Stadt.

Der Ortsteil Mahlsdorf stellt sich zusammen mit den Ortsteilen Kaulsdorf und Biesdorf als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort mit den typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen dar. Diese vorherrschenden kleinteiligen Bebauungsstrukturen werden überwiegend bestimmt durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser in Ergänzung von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern an den Hauptverkehrsachsen, wie hier dem Hultschiner Damm.

Für die landschaftliche Prägung des Ortsteiles ist neben den aufgelockerten Bebauungsstrukturen mit Ziergärten der Elsensee mit dem sich anschließenden freien Landschaftsraum typisch. Der besondere Charakter des Landschaftsraums besteht in der Gesamtheit der nahezu un bebauten Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Kaulsdorfer Seen“ einschließlich Elsensee und des nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes „Barnimhang“. Der Elsensee ist integrierter Bestandteil dieses Landschaftsraumes, der als übergeordnetes Wasser-, Park- und Grünanlagennetz den Ortsteil durchzieht und mit anderen Ortsteilen verbindet. Der Erhalt und die Entwicklung typischer Landschaftselemente und des freien Landschaftsraumcharakters als bestimmendes städtebauliches Element sind zu sichern. Die Bewahrung vorhandener Grün- und Freiflächen als ortsbildprägendes Element und Merkmal der städtebaulichen Qualität insbesondere im Übergang zum Elsensee ist weiter zu verfolgen.

Der zu entwickelnde landschaftsgeprägte Wohnstandort soll sich harmonisch in den gewachsenen Siedlungsraum einfügen und die besonderen ortsbildprägenden Strukturen aufnehmen. Den Bebauungsplänen 10-80a, 10-80b liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das sich an diesen vorzufindenden Strukturen orientiert, indem es die den Ortsteil prägenden landschaftlich und städtebaulichen Elemente für die angestrebte Siedlungserweiterung aufnimmt. Wobei dem Wohnbedarf folgend die Strukturen am Hultschiner Damm eine verdichtete Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern ermöglichen sollen, um somit ein differenzierteres Wohnungsangebot bereitzustellen und Straßen begleitend gleichzeitig eine lärmschützende Wirkung zu entfalten. Es schließen sich Wohnbauflächen für kleinteilige Baukörper und Grünflächen im Übergang zum Elsensee und in den freien Landschaftsraum an. Diese städtebauliche Abstufung soll gleichzeitig einen sanften Übergang zum Landschaftsraum durch die Ausbildung eines Siedlungssaumes unterstützen.

Es sind im Bebauungsplan 10-80a und angrenzend im Bebauungsplan 10-80b Grünflächen geplant, die die besondere städtebauliche Qualität mit dem Erhalt zusammenhängender Grünflächen im Übergang zum Elsensee und Landschaftsraum gewährleisten. Die den Elsensee umgebenden Frei- und Vegetationsflächen dienen außerdem als Pufferfläche für die im direkten Gewässer- und Uferbereich geschützten Biotope, wie bspw. "Röhricht- und Schilfgesellschaften" und "Gebüsche nasser Standorte". Eine prägende Raumwirkung

entsteht zudem durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende lineare Vegetations- und Gehölzstruktur am Ostufer des Elsensees. Ihr Charakter soll erhalten und durch die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche und die Freihaltung von Bebauung unterstützt werden. Die Grünfläche schafft hier den sanften Übergang von der östlichen Siedlung in den Landschaftsraum mit dem Gewässer.

Die Festsetzung einer Grünfläche steht einer Verwertung für Wohngebäude oder Bauflächen entgegen. Dem Schutz der Grünfläche und des prägenden Ortsbildes ist auf Grundlage der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele gegenüber den baulichen und wertsteigernden Nutzungsinteressen der Erbbaurechtheimerin und ggf. der Eigentümerin/des Eigentümers die höhere Priorität einzuräumen.

Für die zukünftige Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche liegen keine konkreten Planungen vor. Aufgrund des Übergangs zum Elsensee mit dem Landschaftsraum sowie der Pufferfunktion soll auch keine der Allgemeinheit zugängliche durch Wege erschlossene Parkanlage geplant werden, obwohl Bedarf besteht. Der beizubehaltenden Funktion dieser Grünfläche am Elsensee, der anzustrebenden öffentlichen Zugänglichkeit gemäß FNP und dem Bedarf an öffentlichen Grünflächen steht der Eingriff in die privaten Eigentümer- und Erbbaurechte in der Abwägung gegenüber. Hier soll dem privaten Belang am Erhalt des bestehenden Nutzungsrechtes sowie der Funktion im Übergang zum Elsensee der Vorrang eingeräumt und keine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Für die geplante Grünfläche soll die Festsetzung als private Grünfläche erfolgen. Es verbleibt mit der Festsetzung als private Grünfläche innerhalb des Plangebietes die privatnützige Verwendungsmöglichkeit dieser Teilfläche des Grundstücks. Die nach FNP anzustrebende öffentliche Zugänglichkeit ist damit auf die östlich geplante öffentliche Grünfläche (Bebauungsplan 10-80b) beschränkt. Jedoch liegen dort mit den sich anschließenden und zu sichernden öffentlichen Straßen bzw. Wegen günstigere Voraussetzungen für die Nutzung durch die Allgemeinheit vor.

Mit der Änderung in private Grünfläche ist die Zweckbestimmung als „Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz“ und die zeichnerische Festsetzung der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nochmals geprüft worden. Im Ergebnis liegen keine zwingenden Gründe des Arten- oder Biotopschutzes vor, die die Zweckbestimmung „Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz“ begründen könnten. Es handelt sich bei der privaten Grünfläche um eine wertvolle Fläche frei von Bebauung und eine Pufferfläche im Übergang zu den am Gewässer- und Uferbereich geschützten Biotopen. Für die Funktion und Sicherung des Übergangs zum Elsensee sowie die Ausbildung eines Siedlungssaumes ist die Zweckbestimmung „Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz“ nicht erforderlich.

Die private Grünfläche ist durch die Nähe zum Gewässer weder als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan 10-80b vorgefundenen Trockenrasenbiotope oder Feldlerchenreviere geeignet, noch soll sie den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan 10-80b als Maßnahme- oder Ausgleichsfläche dienen. Die überplante Grünfläche liegt zwischen den überwiegend trockenen Standorten (Trockenrasenbiotope) des Plangebietes 10-80b und den westlich gelegenen feuchtegeprägten Standorten am und um den Elsensee. Die vorherrschenden Strukturen östlich und westlich der geplanten privaten Grünfläche unterscheiden sich in ihrer Ausprägung wesentlich, weshalb sie als Pufferfläche zwischen diesen dient und in dieser Funktion auch erhalten bleiben soll. Auch andere Ausgleichsmaßnahmen sollen hier nicht verortet werden, um Eingriffe in die privaten Eigentümerrechte und tatsächliche Nutzung zu vermeiden.

Die angestrebte städtebauliche Funktion zur Ausbildung eines Siedlungssaumes besteht für das Plangebiet in erster Linie in der Freihaltung der Grünfläche von Bebauung und der Funktion als Pufferfläche. Ein Siedlungssaum mit den ortsbildprägenden, landschaftstypischen Grünstrukturen ist, wie in den angrenzend vorzufindenden unterschiedlich ausgeprägten

grünen Randbereichen des Elsensees, auch ohne Einschränkung in die private Nutzung der Grünfläche zu erreichen. Die Grünfläche soll entsprechend der Funktion als „private naturnahe Grünfläche“ festgesetzt werden. Zusätzlich stellt dies auch einen Beitrag zur Pflege und dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft dar, in dem verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten gemäß der Funktion im grünen Randbereich des Elsensee erhalten bleiben. Die überlagernde Festsetzung der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll auf der privaten naturnahen Grünfläche nicht weiterverfolgt werden.

Die anwaltlich vertretene Erbbauberechtigte des Plangebietes trägt vor, es handele sich um eine Verhinderungsplanung. Die geplante Festsetzung einer Grünfläche widerspricht ihren Planungs- und Bebauungsvorstellungen. Aus der vorliegenden Planung sei erkennbar, dass das Bezirksamt nicht alle Grundstückseigentümer gleich behandle, obgleich kein Sachgrund erkennbar sei, von der Festsetzung von Baugebieten ausgeschlossen zu werden.

Der Planung liegt eine positive Planungskonzeption – wie mehrfach ausgeführt - zu Grunde, so dass es sich bei dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziel nicht um eine Verhinderungsplanung handelt. Eine Verhinderungs- bzw. Negativplanung liegt auch deshalb nicht vor, weil der planerische Wille zur Sicherung einer Grünfläche schon vor Aufnahme des heutigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-80a und schon vor Einreichung des geplanten Vorhabens wirklich bestand und weiterhin besteht, also nicht nur vorgeschoben ist. Hierzu ist der dokumentierte Planungswille heranzuziehen. Denn der Bebauungsplanentwurf 10-80 (heute 10-80b) enthielt bereits 2017, also vor Aufnahme der heutigen Plangebietsfläche des 10-80a, eine naturnahe Grünfläche im Übergang von den Bauflächen zum Elsensee. Mit der beabsichtigten Errichtung von 6 Wohnhäusern mit jeweils drei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Grundflächen von jeweils ca. 347 m² widersprach das von der Erbbaurechthaberin geplante Vorhaben schon den Zielen des Bebauungsplanes 10-80. Denn dieser sah im Übergang zum Elsensee die Sicherung einer Grünfläche und nicht einer Wohnbebauung mit derart von der Umgebung abweichenden Nutzungsmaßen vor.

Die Kontaktaufnahme mit den anderen Eigentümerinnen und Eigentümern für den nötigen Zusammenschluss zur Entwicklung des Plangebietes und den Abschluss städtebaulicher Verträge, um eine Baurechtszuteilung zu erwirken, ist von der Erbbaurechthaberin nicht verfolgt worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war und ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine aufgelockerte und landschaftlich geprägten Bebauung einschließlich der dafür erforderlichen Erschließung, der Gewährleistung von Grünstrukturen unter Beachtung von Freiraumzusammenhängen insbesondere über den Elsensee zu den Landschaftsschutzgebieten nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich.

Eine Gemeinde darf auch städtebauliche Ziele verfolgen, die die Bewahrung der vorhandenen Situation zum Inhalt haben und nicht der Veränderung durch Aufnahme bestimmter Nutzungen dienen. Auch ein solcher Plan enthält ein positives planerisches Ziel zur zukünftigen Funktion der betreffenden Fläche und stellt nicht nur auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung ab, denn auch positive Planungsziele können durch negative Festsetzungen erreicht werden. Die sensible, naturräumliche Ortsrandlage im Übergang zum Elsensee und die angestrebte Funktion als Pufferfläche verdeutlichen die Gründe zur Festsetzung der privaten naturnahen Grünfläche.

Weiterhin wurde vorgetragen, dass das private Verwertungsinteresse bereits durch eine Bauvoranfrage und die Vorlage eines Bebauungskonzeptes zum Ausdruck gebracht worden sei. Dem ist zu entgegnen, dass die Verwertung des Grundstücks des Elsensees mit ca. 14 ha einschließlich der umgebenden Grün- und Freiflächen weiterhin gegeben ist. Der

Bebauungsplan erfasst mit den überplanten 6.000 m² nur einen untergeordneten Bruchteil. Obwohl im Plangebiet kein Baugebiet festgesetzt werden soll, wird nicht in das ggf. bestehende Baurecht des Grundstücks eingegriffen, weil z.B. für nicht überplante Grundstücksteile derselben Erbbaurechtnnehmerin bereits ein positiver Bauvorbescheid (Elsenstraße/Hornungweg) vorliegt.

Die Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) lehnt eine Bebauung des Bebauungsplangebietes 10-80a ab und unterstützt das Anliegen des Bezirksamtes diese Fläche, als Pufferbestandteil gegenüber dem Elsensee zu funktionalisieren. Es wird auf das geplante Landschaftsschutzgebiet Elsensee im LaPro Programmplan „Biotop- und Artenschutz“, bedeutendes Einzelbiotop und für den Florenschutz hingewiesen. Naturschutzfachlich, schätzt die BLN ein, ist der Elsensee jedoch würdig und bedürftig, als Natur- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen zu werden.

Die anwaltlich vertretene Erbbaurechtnnehmerin des Plangebietes trug vor, dass der Flächennutzungsplan hier eine Wohnbaufläche darstelle.

Hierzu ist darauf zu verweisen, dass der FNP die konkrete örtliche Abgrenzung der dargestellten Grünfläche um den Elsensee und den Übergang zur Wohnbaufläche nicht vornimmt. Die geringe Detailschärfe und damit verbundene Gestaltungsspielräume dürfen jedoch auf der konkreteren Planungsebene mit dem Bebauungsplan ausgefüllt werden, wie dies bereits bei der Änderung des FNP vermerkt wurde. Zusätzlich ist die überplante Fläche kleiner als 3 ha und berücksichtigt den in symbolischer Breite dargestellten Grünzug vom Elsensee in Richtung Großmannstraße im Sinne der Freiraumvernetzung. Zudem unterstützt die Grünfläche den Erhalt der anliegenden übergeordneten Grünzüge.

Die sich gegenüberstehenden privaten Eigentümerbelange an der privaten Nutzung des Grundstücks und dem öffentlichen Belang am Erhalt einer Grün- und Freifläche sind nochmals geprüft. Mit dem Beschluss über den Bebauungsplan und der darin enthaltenen Abwägungslösungsentscheidung soll den Belangen der Eigentümerin, des Eigentümers und der Erbbauberechtigten in der Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander der Vorrang eingeräumt und die private naturnahe Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a festgesetzt werden.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Rahmen der Umweltprüfungen untersucht worden und dem Umweltbericht (Kapitel IV) zu entnehmen

Die geplante, bestandorientierte Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche hat keine Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur.

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt nicht zur Anwendung, weil die Voraussetzungen nicht vorliegen. Ein städtebaulicher Vertrag auf dieser Grundlage ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Wohnraumbedarfs in der wachsenden Stadt Berlin ist festzustellen, dass innerhalb des Bezirks noch ausreichend Wohnbaupotenziale zur Verfügung stehen.

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung sind nicht zu erkennen. Ein Ankauf der Fläche ist auch wegen der weiteren privaten Nutzbarkeit nicht erforderlich.

Im Bestand stellt sich die überplante Teilfläche als eingezäunte, unzugängliche Grün- und Freifläche dar, die als Pferdeweide genutzt wird. Gebäude sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die unbebaute Grünfläche ist zusammen mit den westlich anschließenden Seen, Grün- und Freiflächen sowie der östlichen Brachfläche als sogenannter Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan greift mit der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche nicht in die ausgeübte Nutzung ein. Zudem nimmt der Bebauungsplan auch keine eigentumsverdrängende Planung der ausgeübten Nutzung vor, weil diese weiterhin mit der geplanten Festsetzung vereinbar ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Bebauungsplanes, so dass eine Entschädigungspflicht nach § 39 BauGB aufgrund fehlender Voraussetzung nicht vorliegt. Nach § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB entsteht eine Entschädigungspflicht zwar auch für die dort genannte Festsetzung einer Grünfläche, hiervon ist indes die Festsetzung einer privaten Grünfläche nicht erfasst.

In Bezug auf das von der Erbbaurechtnnehmerin verfolgte Vorhaben ist auf die Nutzungsmöglichkeiten am konkreten Standort im Zeitpunkt der planbedingten Änderung im Außenbereich nach § 35 BauGB abzustellen. Doch selbst einem privilegierten Vorhaben im Außenbereich kommt keine Baulandqualität im Sinne einer zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB zu. Bei der avisierten Bebauung der Erbbaurechtnnehmerin handelt es sich indes nicht um ein privilegiertes Vorhaben. Darüber hinaus stünden dem Vorhaben weitere öffentliche Belange entgegen.

IV. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt fest, dass im Rahmen von Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Der Bebauungsplan 10-80a wird dementsprechend mit einem Umweltbericht erarbeitet. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden ermittelt und dargestellt (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der formale Aufbau des Umweltberichts richtet sich nach Anlage 1 BauGB.

Vorliegende Gutachten aus der Bestandsanalyse zum Bebauungsplan 10-80 insbesondere zu den Themen Schutzgüter Tiere sowie Pflanzen und Biotop wurden, da sie noch aktuell sind für die Bearbeitung des Umweltberichts zum Bebauungsplan 10-80a verwendet.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Intention des Plans

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf beabsichtigt mit dem Bebauungsplan 10-80a eine private naturnahe Grünfläche festzusetzen. Damit soll ein erster Schritt einer städtebaulichen Konzeption umgesetzt werden, die die Grundlage für die Entwicklung der Brachfläche zwischen Hultschiner Damm und den Elsensee darstellt.

Mit dem Bebauungsplan 10-80b soll ein Wohngebiet entwickelt werden, dass sich harmonisch in die umgebenden Siedlungsgebiete einfügt und gemeinsam mit dem Bebauungsplan 10-80a gleichzeitig einen Schutz für die westlich gelegenen sensiblen Landschaftsräume bietet.

Der von Grünstrukturen durchzogene Wohnstandort wird über den Bebauungsplan 10-80b planungsrechtlich gesichert. Am Hultschiner Damm soll eine Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern ermöglichen werden, die gleichzeitig eine lärmschützende Wirkung entfalten. Danach schließen sich Bauflächen für kleinteilige Wohngebiete an. Richtung Westen sind im Übergang zum Elsensee Grünflächen geplant.

Schwerpunkt des Bebauungsplanes 10-80a ist den Übergang zum freien Landschaftsraum um den Elsensee zu sichern. Um eine Schutz- und Übergangsfunktion für die natürlichen Freiflächen zum Elsensee gewährleisten zu können, ist die planungsrechtliche Sicherung einer privaten naturnahen Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a gewählt worden.

Die Grünfläche stellt sich als Pufferfläche zwischen der geplanten Bebauung, nutzungsgeprägter Grünfläche im Geltungsbereich Bebauungsplan 10-80b, dem Landschaftsraum Elsensee und den angrenzenden Landschaftsschutzgebieten von Kaulsdorfer Seen und Barnimhang dar.

Zugleich kann in Zusammenschluss mit den Freiflächen um den Elsensee ein großer, zusammenhängender Naturraum ausgebildet werden und eine für die Umwelt effektivere höherwertige Ausstattung erreicht werden.

Zusätzlich können die Anmerkungen im Landschaftsprogramm Berlin zur Entwicklung eines Biotopverbundes Berücksichtigung finden.

1.1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Osten von Berlin im Übergang zur Stadtgrenze innerhalb des Siedlungsgebiets Mahlsdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf südlich der Großmannstraße und westlich der Parlerstraße. Es besteht aus einer derzeit als Pferdeweide genutzten Fläche.

Der an das Plangebiet westlich angrenzende Elsensee diente bis 1995 als Abbaugelände für Kies. Der Elsensee wie auch das Plangebiet befinden sich in Privatbesitz und es besteht ein Erbbaurecht. Die Flächen um den See sind eingezäunt und nicht zugänglich. Weiter Richtung Westen schließt sich der freie Landschaftsraum um die „Kaulsdorfer Seen“ an. Es bestehen vielfältige Anknüpfungspunkte an das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ und übergeordnete Park- und Grünanlagen.

In das nördlich des Geltungsbereiches angrenzende Wohngebiet ist zudem eine Kleingartenanlage integriert.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Übergang zum Landschaftsraum des Elsensees soll eine private naturnahe Grünfläche festgesetzt werden, die die bestehende landschaftliche Prägung der Fläche sichern soll.

Neben dem Erhalt von Lebensraum- und Habitatfunktionen können hier die wertvollen Bodenfunktionen beibehalten und eine Versickerung des Regenwassers weiterhin ermöglicht werden.

1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

1.2.1 Gesetze und Verordnungen

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.“ Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert.

Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist, enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet,

vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln vom 29. Mai.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166), werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt:

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Der Schutz dieser Biotope wird in Berlin in § 28 NatSchG Bln geregelt.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Artenschutzprüfung).

Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist, ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen – zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen (vgl. auch Umweltbericht Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Kapitel IV.2.4.1).

Mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - BImSchV) werden Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm festgelegt. Dabei wird nach Nutzungen (z. B. Altenheimen) bzw. Baugebieten (z. B. Wohngebiete) unterschieden. In der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) werden Art und Umfang notwendiger Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Die 16. und 24. BImSchV gelten nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und von Schienenwegen, werden aber als Beurteilungsgrundlage bei Neuplanungen herangezogen.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine

Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität (vgl. auch Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Kapitel IV.2.4.8).

Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1; Grundlagen von Juli 2002 herangezogen.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

„Behörden und sonstige Einrichtungen des Landes Berlin sowie die landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen (...) haben bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.“ (§ 1 Abs. 2 Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – BlnBodSchG) vom 24. Juni 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. September 2019 (GVBl. S. 554).)

Wasserhaushaltsgesetz / Berliner Wassergesetz

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist, liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Berliner Wassergesetz (BWG) vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612), werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 36a des BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf mit den geltenden Verbotstatbeständen.

Gewässer

Direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich mit dem geöffneten Abschnitt des Rohrpfuhlgrabens Mahlsdorf ein Gewässer II. Ordnung. Dieses Gewässer unterliegt dem Wasserrecht (WHG, BWG).

Denkmalschutzgesetz

Die Denkmalschutzgesetze der Länder verfolgen das Ziel, das kulturelle Erbe dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Belange des Schutzes der unbeweglichen Denkmale Boden-, Bau- und Gartendenkmale berücksichtigt werden. Gesamtanlagen können als Ensembles (Denkmalbereiche) geschützt sein. Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1167), gehören zum Schutz auch die Erhaltung, Pflege und wissenschaftliche Erforschung der Denkmale.

Denkmale werden in einem öffentlichen Verzeichnis (Landesdenkmalliste Berlin) durch das Landesdenkmalamt Berlin geführt.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Verdachtsgebiet.

Berliner Baumschutzverordnung

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 03. Januar 2023 (GVBl. S. 11), dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt.

Grundsätzlich wird über Baumfällungen und deren Ersatz auf Basis der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) im entsprechenden Antragsverfahren entschieden.

1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen. Nur unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Umwelterfordernisse ist eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt zu sichern. Das heißt, die natürlichen Grundlagen - Boden, Wasser und Luft - sowie ausreichende Erholungsflächen für die Menschen und der Ansprüche von wild lebenden Tieren und Pflanzen einschließlich des Biotopverbundes sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Die Darstellungssystematik beinhaltet nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes die Analyse und

Bewertung des Zustandes und die Entwicklungsziele für Natur und Landschaft. LaPro und FNP sind aufeinander bezogen und ergänzen sich.

Das LaPro umfasst die vier aufeinander abgestimmten Programmpläne Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung. Hinzu kommen ein Plan für eine gesamtstädtische Ausgleichskonzeption und eine Zielartenverbreitungskarte.

Im Programmplan **Biotop- und Artenschutz** ist das Gebiet ebenso wie die umliegenden Wohngebiete in der Kategorie siedlungsgeprägte Räume als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Zusätzlich ist das Plangebiet als „Fläche zur Pflege / Entwicklung von sonstigen Flächen für den Biotopverbund“ gekennzeichnet. Für Obstbaumsiedlungsgebiete gelten folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Seitenstreifen)
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z. B. Bauergärten oder großkronige gebietstypische Bäume)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergang 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 Biotopverbundsystem)
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

Am Elsensee beginnend ist über den Rohrpfuhrgraben bis zur nördlich gelegenen Kleingartenanlage eine generalisierte Darstellung zur „Pflege und Entwicklung flächiger und linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für die Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern“ vorhanden.

Das Gebiet um den Elsensee ist als Bereich für Pflege und Entwicklung von geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen ausgewiesen. Der Elsensee gilt als bedeutendes Einzelbiotop für den Florenschutz.

Nach dem Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet ebenfalls dem Obstbaumsiedlungsbereich zuzuordnen, der derzeit als „offene Landwirtschaft, Ackerbrache“ und als „landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche/Vegetationsbestand“ gekennzeichnet ist. Bei Nutzungsänderung gemäß FNP gelten die Maßnahmen und Zielsetzungen des jeweiligen Entwicklungsraums. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Neugestaltung ist zu prüfen. Grundsätzliche Anforderungen an den Entwicklungsraum „Obstbaumsiedlungsbereich“ sind:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Kleingewässer und Frischwiesen
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen
- Wiederherstellung historischer Alleen

- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Einfügen 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 Übergang zu Landschaftsräumen

Über den Rohrpfuhlgraben hinaus ist als Maßnahmenschwerpunkt die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente vorgesehen. Hier verläuft eine Entwässerungsleitung, die das Regenwasser aus dem nördlich der B1/5 gelegenen Siedlungsbereich über den Elsenteich in den letzten offenen Grabenabschnitt des Rohrpfuhlgrabens Mahlsdorf (Fließgewässer 2. Ordnung) und schließlich in den Elsensee entwässert.

Für die direkt westlich angrenzenden Bereiche um den Elsensee (außerhalb des Geltungsbereiches) wird der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und der Beseitigung von Landschaftsbildschäden gefordert.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist das Bebauungsplangebiet als „sonstige Freifläche“ mit Nutzungsänderung gemäß FNP dargestellt. Der FNP wurde dahingehend geändert, dass er eine Wohnbaufläche (W3) mit landschaftlicher Prägung in Kombination mit Grünflächen entlang des Elsensees und entlang des Rohrpfuhlgrabens darstellt. Die konkrete Abgrenzung zwischen den Bau- und Grünflächen soll auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

Im Programmplan **Naturhaushalt und Umweltschutz** ist das Bebauungsplangebiet als Grünfläche dargestellt. Bei Nutzungsänderung gemäß FNP gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung (siehe oben).

Ferner ist nach dem Programmplan „Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ verzeichnet, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung
- Vermeidung von Bodenverdichtung
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden

Besondere Anforderungen ergeben sich außerdem an den Schutz des Grundwassers aufgrund der Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet.

In der Karte **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** gibt es für das Plangebiet keine Darstellung.

Die **Zielarten**verbreitungskarte, in der das Biotopverbundsystem dargestellt ist, enthält für das Plangebiet eine Kennzeichnung als potenzielle Kernfläche für die Zielarten Schwalbenschwanz und Blutströpfchen.

Auch die Randbereiche der Freiflächen um den Elsensee sind als potenzielle Kernflächen für diese Arten dargestellt. Für die Flächen um den Elsensee sind weitere potenzielle Kernflächen für die Sandbiene, für den Feuerschmied (kleine Flächen im Nordosten), für den Flußauen-Ahlenläufer (Uferbereich) und für die Springspinne (nördlicher Bereich) dargestellt.

Die gesamten Freiflächen um den Elsensee sind als Kernfläche für die Blauflügelige Ödlandschrecke gekennzeichnet.

Stadtentwicklungsplan Klima

Neben dem Klimaschutz ist eine Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. In Berlin wurde dafür der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima entwickelt, der mittlerweile als StEP Klima 2.0 vorliegt und als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortsetzt.

Um die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten, wurde in Berlin bereits am 31. Mai 2011 der StEP Klima beschlossen. Der Klimawandel trifft Städte in besonderer Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf die raumbezogenen Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum,
- Grün- und Freiflächen,
- Gewässerqualität und Starkregen sowie den
- Klimaschutz.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht insgesamt im Handlungsfeld Bioklima. Dazu gehören Maßnahmen der Begrünung (Dach- und Fassadenbegrünung, Straßenbäume) und der Erhöhung der Albedo, die Entsiegelung von Flächen für die Versickerung sowie die Förderung dezentraler Regenwasserbewirtschaftungssysteme.

Der StEP Klima KONKRET (2016) untersetzt den Entwicklungsplan von 2011 und schreibt ihn fort. Darin werden konkrete Maßnahmen beschrieben, um dem Klimawandel auch bei einer wachsenden Stadt zu begegnen. Dabei geht es gleichermaßen um Maßnahmen bei Neubauvorhaben „auf der grünen Wiese“ sowie insbesondere auch um Maßnahmen bei Vorhaben der Nachverdichtung im Bestand. Die Maßnahmen sollen die Resilienz (Widerstandsfähigkeit) der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dafür wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert. Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) nach wie vor die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern.

Mit einer weiteren Fortschreibung StEP Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) soll auf konzeptioneller raumbezogener Basis eine Zielfindung für die Klimaneutralität Berlins bis 2045 erreicht werden. Über vier Handlungsansätze wie Bestand und Neubau, Grün- und Freiflächen, Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz werden die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung genannt.

Lärminderungsplanung

Mit dem Lärmaktionsplan setzt das Land Berlin Erfordernisse aus der EU-Umgebungslärmrichtlinie um, die am 18. Juli 2002 in Kraft trat. Der Lärmaktionsplan soll die Lärmbelastung in Berlin reduzieren und strukturelle Maßnahmen zur Reduktion vorbereiten. Die Aktionspläne von 2008 und von 2013-2018 werden nun durch den Lärmaktionsplan 2019-2023 fortgeschrieben. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 wurde am 06.01.2015 beschlossen. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 wurde am 23.06.2020 beschlossen. Mit den

Lärmaktionsplänen sind Strategien und konkretisierte Anforderungen erarbeitet worden, die im laufenden Prozess überprüft und mehrfach fortgeschrieben wurden.

Der Lärmaktionsplan enthält keine Aussagen für das Plangebiet.

Luftreinhalteplanung

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. Werden nach § 47 BImSchG festgelegte Immissionsgrenzwerte einschließlich bestimmter Toleranzmargen überschritten, muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufstellen.

Die Luftreinhalteplanung für Berlin beinhaltet u. a. Situationsanalysen für die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen. Basierend auf einer Ursachenanalyse zur Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen sind Vorschläge für Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte erarbeitet worden. Neben technisch-organisatorischen Hinweisen sind auch planerische Konzepte aufgestellt worden, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Innerhalb des S-Bahnringes ist in diesem Zusammenhang zur Verbesserung der Luftqualität eine sogenannte Umweltzone eingerichtet worden. Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin.

Der Berliner Senat hat nun die 2. Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplans 2018-2020 am 23.07.2019 beschlossen.

Der Berliner Umweltatlas (Karte 03.11.3) stellt bei den verkehrsbedingten Luftbelastungen die Wirkung ausgewählter Szenarien auf die Luftbelastung dar. Das Plangebiet wurde nicht dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), stellt für den Bereich westlich des Hultschiner Damms Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung dar. Hinsichtlich des zu erreichenden Siedlungscharakters liegen die Schwerpunkte auf einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen, Blickbeziehungen zum Elsensee, einer landschaftlichen Prägung insgesamt sowie einer Grünfläche entlang des Elsensees mit einer Verknüpfung über den Rohrpfuhlgraben zur nördlich gelegenen Kleingartenanlage Elsenstraße.

Die konkreten Abgrenzungen zwischen den Bau- und Grünflächen soll auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik

2.1.1 Untersuchungsraum

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien sind die Reichweite der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Mit der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche sind über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu befürchten. Diesbezüglich ist für die einzelnen Schutzgüter ein Untersuchungsraum bezogen auf den Geltungsbereich ausreichend.

2.1.2 Angewandte Methoden

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierfür wird zunächst eine Situationsanalyse (Ist-Zustand / Beschreibung von Empfindlichkeiten) durchgeführt, um diese dann den zu erwartenden Umweltauswirkungen gegenüberzustellen. Aus der Gegenüberstellung im zweiten Schritt ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme ist neben den vorliegenden Gutachten u. a. das fachübergreifende Informationssystem (FIS-Broker) der Berliner Senatsverwaltung bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v. a. das LaPro.

2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute und unversiegelte Fläche, die als Pferdeweide genutzt wird.

Östlich grenzt eine Fläche an, die noch vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt wurde. Die ehemalige Ackerfläche erstreckt sich bis an den östlich vorbeiführenden Hultschiner Damm heran. Diese Fläche wird für die naturgebundene Erholungsnutzung zum Hundeauslauf oder zum Spaziergang von den Anwohnerinnen und Anwohnern genutzt.

In der näheren Umgebung grenzen die für den Ortsteil typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen an. Das Siedlungsgebiet wird durch überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Nördlich ist in das Wohngebiet eine Kleingartenanlage integriert.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Elsensee diente bis 1995 als Abbaugelände für Kies.

Verkehr

Ein Zugang zum Plangebiet erfolgt über einen parallel zur Goldregenstraße und dem Plangebiet geführten privaten Weg, der über das umzäunte Grundstück des Elsensees verläuft.

Das Grundstück Großmannstraße 2,4 und das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) sind über die Großmannstraße bzw. die Goldregenstraße an das Straßennetz angebunden.

2.2.2 Schutzgut Tiere

Die vorliegenden Untersuchungen aus 2014/ 2015 (Faunistisches Gutachten (Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Heuschrecken und Schmetterlinge) sowie Biotoptypenkartierung für die Fläche des Bebauungsplans 10-80 "Parler-/Großmannstraße" in Berlin Marzahn-Hellersdorf, Auftragnehmer Jens Scharon) mussten einer Überprüfung unterzogen werden. Im Jahr 2021 erfolgte eine faunistische Untersuchung, die sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 erstreckte. Die faunistische Kartierung umfasste die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien (planland Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR (2021): Aktualisierung der faunistischen Untersuchungen und der Biotoptypenkartierung für den Bebauungsplan 10-80 in Berlin Marzahn-Hellersdorf – Ortsteil Mahlsdorf), Heuschrecken, Tagfalter und Widderchen sowie Nachtkerzenschwärmer (Natur+Text (2021): Bebauungsplan 10-80 Parlerstraße Faunagutachten Artengruppen: Schmetterlinge und Spring-schrecken). Außerdem erfolgte im Frühjahr 2022 eine Nachkartierung zur Artengruppe der Amphibien (planland Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR (2022): Ergänzung zur Aktualisierung der faunistischen Untersuchungen und der Biotoptypenkartierung für den Bauungsplan 10-80 in Berlin Marzahn-Hellersdorf – Ortsteil Mahlsdorf).

Brutvögel

Es erfolgte eine Erfassung nach den Methodenstandards von SÜDBECK et al. 2005. Die folgende Tabelle listet Datum, Uhrzeit sowie die an den Kartiertagen vorherrschende Witterung auf:

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Bewölkung	Wind	Witterung
27.04.2021	5.30 – 9.15	- 3 – 3 °C	0/8-0/8	1 – 3 Bft	WT 2 - keine Niederschläge letzte 24 h
09.05.2021	5.45 – 9.15	9 – 13 °C	2/8-5/8	2 – 3 Bft	WT 2 - keine Niederschläge letzte 24 h
17.05.2021	5.15 – 9.45	8 – 12 °C	4/8-7/8	1 – 3 Bft	WT 5 - durchwachsen, einzelne Schauer
28.05.2021	6.00 – 9.45	9 – 12 °C	6/8-8/8	2 – 4 Bft	WT 5 - durchwachsen, einzelne Schauer
07.06.2021	5.30 – 9.00	16 – 19 °C	0/8-1/8	0 – 2 Bft	WT 2 - keine Niederschläge letzte 24 h
18.06.2021	5.30 – 8.30	21 – 26 °C	0/8-0/8	1 – 3 Bft	WT 2 - keine Niederschläge letzte 24 h

Quelle. Planland 2021

Im gesamten Untersuchungsgebiet (Plangebiet, Ackerbrache und angrenzende Siedlungsbereiche) wurden 29 Vogelarten festgestellt. Davon zählen 14 zu den Brutvögeln während 15 Arten das Gebiet zur Nahrungssuche, Rast oder zum Überflug aufsuchten oder als Randsiedler festgestellt wurden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-80a kommt mit dem Neuntöter eine Brutvogelart vor (siehe untenstehende Abbildung).

Angrenzend befindet sich ein Feldlerchenrevier, Richtung Norden ein Fitis-, Möchsgrasmücken- und Ringeltaubenrevier und im Süden direkt angrenzend hat die Klappergrasmücke ihre Verbreitung. Zudem befinden sich in den südlich angrenzenden Hausgärten verschiedene Reviere von u.a. Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Haussperling und Feldsperling. Direkt am Zaun außerhalb des Plangebietes wächst eine Silber-Weidengruppe in der Blau- und Kohlmeise sowie Star brüten.

Die Brutvögel gehören überwiegend zu den in Berlin häufig vorkommenden Vogelarten. Der Neuntöter ist in Berlin eine mittelhäufige Brutvogelarten. Er ist im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie verzeichnet.

Alle im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders geschützt.

Die folgende Tabelle listet die Vogelarten auf, die angrenzend an und innerhalb des Geltungsbereichs kartiert wurden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Häufigkeitsklasse B	Trend kurz B	Rote Liste B 2013	Rote Liste D 2020	Schutz (BNatSchG)	EU-Vogelschutz-RL	Nistökologie	Status (B = Brutvogel mit Anzahl der Reviere (Rev.))
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	h	a	-	-	§	-	Höhlenbrüter	B: 1 A-Rev., 1 B-Rev.
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	h	aa	-	-	§	-	Bodenbrüter	1 Rs
Feldlerche	<i>Alda arvensis</i>	mh	a	3	3	§	-	Bodenbrüter	B: 2 B-Rev.
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	h	o	-	-	§	-	Höhlenbrüter	B: 1 A-Rev., 2 B-Rev.
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	h	o	-	-	§	-	Freibrüter	B: 1 B-Rev. + 1 Rs
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	h	zz	-	-	§	-	Freibrüter	B: 2 B-Rev.
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	mh	z	-	-	§	I	Freibrüter	B: 1 B-Rev.
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	h	o	-	-	§	-	Freibrüter	B: 1 B-Rev.
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	h	a	-	3	§	-	Höhlenbrüter	B: 1 C-Rev.

Quelle. Planland 2021

Häufigkeitsklasse in Berlin (WITT & STEIOF 2013): h = häufig (≥ 501 Rev.), mh = mittelhäufig (51 – 500 Rev.), s = selten (10 – 50 Rev.) (Rev. = Reviere)

Trend kurz B (Berlin) (über 20 – 25 Jahre) (WITT & STEIOF 2013): zz = Zunahme um mind. 50 %, z = Zunahme um mind. 20 %, aber weniger als 50 %, o = Bestand stabil oder innerh. ± 20 % schwankend, a = Abnahme um mind. 20 %, aber weniger als 50 %, aa = Abnahme um mind. 50 %

Rote Listen (RL): Rote Liste und Liste der Brutvögel von Berlin (B) (WITT & STEIOF 2013); Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (D) (RYSILAVY et al. 2020) - RL: 3: gefährdet, V: Art der Vorwarnliste

BNatSchG: Besonders/streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14: §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

EU-Vogelschutzrichtlinie: I = in Anhang I aufgeführt

B: Brutvogel; Rev.: Revier; A-Rev.: mögliches Brüten, B-Rev.: wahrscheinliches Brüten, C-Rev.: gesichertes Brüten. Ind.: Individuen. Rs: Randsiedler

Die Verteilung der vorgefundenen Brutvogelarten zeigt die folgende Abbildung:



Reviere Brutvögel

- A-Revier (mögliches Brüten)
- B-Revier (wahrscheinliches Brüten)
- C-Revier (gesichertes Brüten)

Artkürzel-Artname

- A-Amsel
- Bm – Blaumeise
- E – Elster
- F – Fitis
- Fe – Feldsperling
- FI – Feldlerche
- Gf – Grünfink
- Gr – Gartenrotschwanz
- H – Haussperling
- K – Kohlmeise
- Kg – Klappergrasmücke
- Mg – Mönchsgrasmücke
- Nt – Neuntöter
- R – Rotkehlchen
- Rt – Ringeltaube
- S - Star

Brutvogelvorkommen im Geltungsbereich (gelbe Kennzeichnung) und direkt angrenzend Quelle. Planland 2021

Amphibien

Die Erfassung der Amphibienvorkommen erfolgte an drei Terminen im April, Mai und Juni 2021. Ein Termin war eine Nachtbegehung zum Verhören Richtung Grünland / Elsensee. Die Nachweise gelangen ansonsten anhand von Sichtbeobachtungen und ggf. Keschern im Graben.

In der folgenden Tabelle werden die Sachdaten wie Datum, Uhrzeit und vorherrschende Witterung an den einzelnen Kartierungstagen aufgelistet:

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung
29.04.2021	15:00-19:00	15-19 °C	bewölkt, teils heiter und sonnig, nach Regenschauer, abends Gewitter
17.05.2021	8:00-12:00	15-19 °C	heiter bis wolzig, sonnig, nach Regenschauer, abends Gewitter angekündigt
15.06.2021	17:00-21:00	24-22 °C	tags bewölkt, nachmittags aufklärend: heiter bis wolzig, sonnig, leichter Wind
18.03.2022	08:00-11:00	5-6 °C, am Tag max. 10 °C	Leichter Wind von Nord bei heiterem Himmel mit leichter Bewölkung; nach nächtlichem Regen, sonst trocken Bei allgemein trockener Wetterlage mit warmen Tagen 10 – 15 °C und kalten Nächten mit Nachtfrost (0 – -3 °C)

Im Rohrfuhlgraben (außerhalb des Geltungsbereiches, direkt angrenzend) konnte Erdkrötenlaich nachgewiesen werden (Kaulquappen mit Beinansatz). Die Gutachter gehen auch von einer erfolgreichen Reproduktion aus, da am Austritt des Grabens aufgrund der rückläufigen Neigung beständig Wasser stehen blieb, während der restliche Grabenabschnitt nur sporadisch Wasser führt.

Bei der Nachtbegehung konnten keine Amphibien in Richtung Elsensee verhört werden.

Art, deutsch	Art, wissenschaftlich	Schutz (BArtSchV)	Bestand	RL BE	RL D	Fund
Erdkröte	<i>Bufo Bufo</i> (Linnaeus, 1758)	§	sh	*	*	Rohrfuhlgraben juvenil

Quelle. Planland 2021

Rote Liste (RL): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibien) Berlins (KÜHNEL et al., 2017); Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands (ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN, 2020)

Rote-Liste-Kategorien: * = ungefährdet, Häufigkeitsklassen: sh = sehr häufig,

Gesetzlicher Schutz: § = besonders geschützt nach Anhang 1 der BArtSchV

Das Plangebiet (Bebauungsplan 10-80a) bietet Versteckmöglichkeiten und Nahrung. Als Landlebensraum eignen sich aber vor allem die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen, angrenzenden Flächen um und am Elsensee.

Reptilien (insbesondere Zauneidechse)

Die Kartierung zur Bestandserfassung der Reptilien hier im Wesentlichen Zauneidechsen erfolgte an drei Terminen von Mai bis Juli 2021. Da im Frühjahr keine Zauneidechsen festgestellt werden konnten, wurde auf den vorgesehenen Termin im September zur Erfassung von Juvenilen verzichtet.

Trotz Habitatpotenzials konnten keine Nachweise von Zauneidechsen erbracht werden. Vermutlich ist keine Anbindung an ggf. bestehende Populationen in der Umgebung gegeben, so dass Ausbreitungs- bzw. Einwanderungsprozesse bisher nicht stattfinden konnten.

Heuschrecken

Der Nachweis erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage der Verhörmethode anhand der arttypischen Gesänge der Männchen. Um vorwiegend im Ultraschallbereich stridulierende Arten wahrnehmen zu können, wurden Ultraschall-Detektoren eingesetzt. Eine gezielte Suche nach Eichenschrecken geschah durch Abklopfen geeigneter Laubgehölze. Nach nicht rufaktiven Arten wurden gezielt in geeigneten Habitaten durch Sichtbeobachtung gesucht.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Zeitraum Juni bis August 2021 insgesamt vier Mal begangen. Eine weitere Begehung am 11. Mai erfolgte zur Erfassung der Feldgrille. In der folgenden Tabelle werden Datum, Erfassungszeit und Wetter angegeben:

Datum	Erfassungszeit	Wetter
11.05.21*	12:00 – 15:00	sehr warm (• 28°C), überwiegend sonnig, schwacher Wind

11.06.21	10:00 – 16:30	warm (• 26°C), überwiegend sonnig, kein Wind
28.06.21	09:50 – 15:30	sehr warm (• 29°C), zeitweise sonnig, frischer Wind
28.07.21	09:30 – 15:15	warm (• 22°C), sonnig, frischer Wind
27.08.21	10:20 – 14:30	mäßig warm (• 18°C), teils bewölkt, frischer-starker Wind

Quelle. Natur + Text 2021

* nur Erfassung Feldgrille

Auf der Plangebietsfläche wurden 8 Heuschreckenarten nachgewiesen, die in der folgenden Tabelle aufgeführt werden. Die Art (Blaufügelige Ödlandschrecke) mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung ist grau hinterlegt:

Art	BArt-SchV	Rote Liste			Fläche
		Bln	Bbg	D	Koppel
Familie Tettigonidae (Laubheuschrecken)					
<i>Leptophyes punctatissima</i> (Bosc, 1792) Punktierte Zartschrecke					sv
<i>Meconema meridionale</i> (Costa 1860) Südliche Eichenschrecke			n.n.		x
<i>Tettigonia viridissima</i> (Linnaeus 1758) Grünes Heupferd					e
Familie Acrididae (Feldheuschrecken)					
<i>Oedipoda caerulescens</i> (Linnaeus 1758) Blaufügelige Ödlandschrecke	x	V		V	sv
<i>Chrysochraon dispar</i> (Germar 1831) Große Goldschrecke					sv
<i>Chorthippus biguttulus</i> (Linnaeus 1758) Nachtigall-Grashüpfer					v
<i>Chorthippus brunneus</i> (Thunberg 1815) Brauner Grashüpfer					h
<i>Chorthippus mollis</i> (Charpentier 1825) Verkannter Grashüpfer					sh
Gesamtergebnis (8 Arten)	2	3	3	2	8

Quelle. Natur + Text 2021

BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005), Bln. = Rote Liste des Landes Berlin (MACHATZI et al. 2005), Bbg. = Rote Liste des Landes Brandenburg (KLATT et al. 1999), BRD = Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (MAAS et al. 2011)

Gefährdungskategorien der Roten Listen:

0 = Ausgestorben oder verschollen 3 = Gefährdet

1 = vom Aussterben bedroht V = Vorwarnliste

2 = stark gefährdet R = Extrem seltene Art

D = Daten unzureichend

Schutzstatus:

x = besonders geschützt nach Bundesartenschutzverordnung

+ = streng geschützt nach Bundesartenschutzverordnung

Häufigkeitsangaben:

e = Einzelnachweis, sv = sehr vereinzelt (ca. 2-5 Individuen), v = vereinzelt (weniger Nachweise, ca. 6-12 Individuen), h = häufig (individuenreiches Auftreten, ca. 13-25 Individuen), sh = sehr häufig (>25 Individuen), x = Nachweis ohne Häufigkeitsangabe, stw. = stellenweises Auftreten (nur in Teilbereichen der untersuchten Flächen)

Auf der Plangebietsfläche wurden mit acht ermittelten Heuschreckentaxa eine geringe Anzahl an Arten nachgewiesen. Ihr Bestand rekrutierte sich vornehmlich aus regional weit verbreiteten und häufigen Arten. Durch die Beweidung mit Pferden hat sich eine überwiegend monotone Vegetationsstruktur entwickelt, die für die Heuschreckenfauna eher unattraktive Habitatbedingungen aufwies. Diesbezüglich hat die Koppel eine geringe Bedeutung für die Heuschrecken.

Die Blauflügelige Ödlandschrecke hat eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Sie ist zudem Zielart des Biotopverbundes in Berlin. Sie kommt auf der Plangebietsfläche vereinzelt vor.

Tagfalter und Widderchen

Die Begehungstermine stimmen mit denen der Heuschrecken überein (siehe Abschnitt Heuschrecken). Ein Nachweis erfolgte überwiegend durch Beobachtung, gelegentlich unter zu Hilfenahme eines für den Nahbereich gut geeigneten Fernglases. Zudem wurden Nektar- und Wirtspflanzen erfasst sowie Teile der Vegetation nach Präimaginalstadien (Eier, Raupen) abgesehen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden auf der Plangebietsfläche 13 Tagsschmetterlingsarten festgestellt.

Keine der erfassten Arten wird in einer Gefährdungskategorie der aktuellen Roten Listen Brandenburgs oder Deutschlands (ohne Vorwarnstufe) aufgeführt. Zwei Tagfalterarten gelten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, 2005) als besonders geschützt (Kleiner Feuerfalter und Hauhechelbläuling). Die existierende Rote Liste von West-Berlin wurde aufgrund des Alters und der Beschränkung auf den westlichen Teil von Berlin nicht für die Auswertung der Ergebnisse herangezogen.

In der folgenden Tabelle werden die Arten aufgelistet:

Art	BArt-SchV	Rote Liste		Fläche Koppel
		Bln	Bbg	
Familie Pieridae (Weißlinge)				
Anthocharis cardamines (Linnaeus, 1758) Aurorafalter				h
Pieris rapae (Linnaeus, 1758) Kleiner Kohl-Weißling				h
Pieris napi (Linnaeus, 1758) Grünader-Weißling				v-h
Gonepteryx rhamni (Linnaeus, 1758) Zitronenfalter				v
Pieris brassicae (Linnaeus, 1758) Großer Kohlweißling				v
Familie Lycaenidae (Bläulinge)				
Lycaena phlaeas (Linnaeus, 1761) Kleiner Feuerfalter	x			v
Celastrina argiolus (Linnaeus, 1758) Faulbaum-Bläuling				v
Polyommatus icarus (Rottemburg, 1775) Hauhechel-Bläuling	x			sv
Aricia agestis Kleiner Sonnenröschenbläuling				e
Familie Nymphalidae (Edelfalter)				
Polygonia c-album (Linnaeus, 1758) C-Falter				e
Familie Satyridae (Augenfalter)				
Coenonympha Pamphilus (Linnaeus, 1758) Kleines Wiesenvögelchen				v
Aphantopus hyperantus (Linnaeus, 1758) Schornsteinfeger				e
Maniola jurtina (Linnaeus, 1758) Großes Ochsenauge				v
Gesamtergebnis (13 Arten)	3	0	0	13

Quelle. Natur + Text 2021

BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, 2005), Bbg. = Rote Liste des Landes Brandenburg (Gelbrecht, Eichstädt, & Göritz, 2001) BRD = Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (Reinhardt & Bolz, 2011)

Gefährdungskategorien der Roten Listen:

0 = Ausgestorben oder verschollen	3 = Gefährdet
1 = vom Aussterben bedroht	V = Vorwarnliste
2 = stark gefährdet	R = Extrem seltene Art
	D = Daten unzureichend

Schutzstatus:

x = besonders geschützt nach Bundesartenschutzverordnung
+ = streng geschützt nach Bundesartenschutzverordnung

Häufigkeitsangaben:

e = Einzelnachweis, sv = sehr vereinzelt (ca. 2-5 Individuen), v = vereinzelt (weniger Nachweise, ca. 6-12 Individuen), h = häufig (individuenreiches Auftreten, ca. 13-25 Individuen), sh = sehr häufig (>25 Individuen), x = Nachweis ohne Häufigkeitsangabe, l = lokales Auftreten (nur in Teilbereichen der untersuchten Flächen) RR = Nachweise mehrere Raupen

Insgesamt überwogen typische und verbreitete Tagfalterarten der Offenlandflächen sowie Gärten und Parks teilweise mit Bezug zu Waldlebensräumen bzw. Waldbiotopkomplexen. Da die Koppel durchgängig beweidet war, wies sie eine relativ monotone Vegetationsbedeckung mit wenigen Nektarquellen auf. Aufgrund des Fehlens bzw. der schwachen und nicht bodenständigen Präsenz wertgebender Arten hat die Fläche für die Schmetterlingsfauna eine geringe naturschutzfachlichen Bedeutung. Je nach Nutzungsdruck kann sich die Besiedlung durch die Schmetterlingsfauna jedoch schnell ändern.

Nachtkerzenschwärmer

Der Nachtkerzenschwärmer nutzt in Brandenburg Weidenröschen (*Epilobium* spp.) und die Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*) als Wirtspflanzen. Im Juni erfolgte eine Übersichtsbegehung zur Erfassung potenzieller Wirtspflanzen.

Bei der Übersichtsbegehung wurden keine Nachweise der in Betracht kommenden Futterpflanzen erbracht. Demnach kommen gegenwärtig keine Larvalhabitate der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes vor.

2.2.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Der Umweltatlas Berlin (Karte 05.08.1) stellt für den Geltungsbereich ruderalen Halbtrockenrasen (Biotop-Code 03220) dar. Die vorliegenden Untersuchungen aus 2014/ 2015 (Faunistisches Gutachten (Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Heuschrecken und Schmetterlinge) sowie Biotoptypenkartierung für die Fläche des Bebauungsplans 10-80 "Parler-/Großmannstraße" in Berlin Marzahn-Hellersdorf, Auftragnehmer Jens Scharon) mussten einer Überprüfung unterzogen werden.

Im Jahr 2021 wurde eine Biotopkartierung durchgeführt (planland Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR (2021): Aktualisierung der faunistischen Untersuchungen und der Biotoptypenkartierung für den Bauungsplan 10-80 in Berlin Marzahn-Hellersdorf – Ortsteil Mahlsdorf). Im Zeitraum zwischen Mai 2021 bis August 2021 wurde das Plangebiet mehrmals begangen. Die Zuordnung der Biotope erfolgte entsprechend der Kartieranleitung für die Biotopkartierung und Beschreibung der Biotoptypen Berlins (KÖSTLER et al. 2005).

Die Vegetation des Plangebietes ist dem Biototyp Frischweide, verarmter Ausprägung zuzuordnen. Die Flächen werden von zwei Pferden regelmäßig beweidet und sind relativ stark abgegrast.

Innerhalb der Frischweide können punktuelle Standortunterschiede hinsichtlich der Bodenfeuchte auftreten, so dass zahlreiche Arten der trockenen Standorte aber auch der feuchteren Standorte, an verdichteten Stellen, vorkommen. Bedingt durch die relativ intensive

Nutzung existieren punktuell offene Bodenstellen sowie auch nährstoffreiche Bereiche. Entsprechend kommen nicht nur Arten der Grünländer, sondern vor allem Arten der ein- und mehrjährigen Ruderalfluren vor. Es wurden hier Arten vorgefunden wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium fontanum*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Frühlings-Greiskraut (*Senecio vernalis*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gemeines Knautgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gemeines Knautgras (*Dactylis glomerata*), Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpurea*), Gewöhnlicher Feldsalat (*Valerianella locusta*), Schmalblättrige Wicke (*Vicia angustifolium*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Weiche Trespe (*Bromus mollis*), Echtes Seifenkraut (*Saponaria vulgaris*), Fünfmänniges Hornkraut (*Cerastium semidecandrum*), Graukresse (*Berteroa incana*), Feld-Ehrenpreis (*Veronica arvensis*), Sand-Vergissmeinnicht (*Myosotis stricta*).

Ein alter Silber-Weidenbestand, jedoch teils abgestorben, befindet sich am östlichen Weidezaun direkt angrenzend und überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Zudem haben sich sukzessive an einigen Stellen weitere Gehölze im Randbereich eingestellt. Die vorkommenden Gehölzarten sind Hunds-Rose (*Rosa canina*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Pflaume (*Prunus domestica*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*).

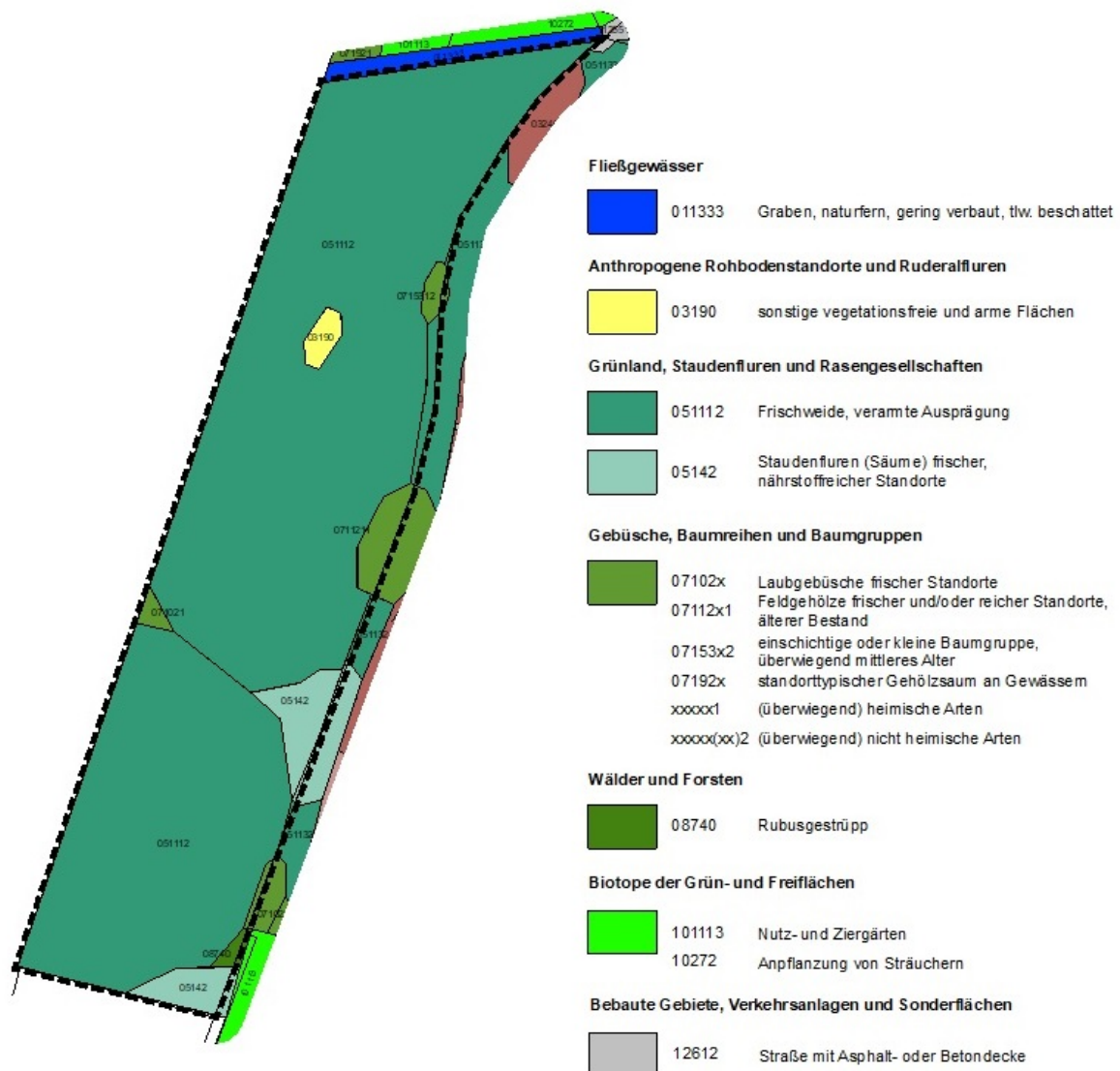
Die Gutachter haben zudem die einzelnen Biotope bewertet. Dazu wurden die Bewertungsmethodik des Anhangs 1 aus dem „Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK 2020) herangezogen und einer vierstufigen Bewertungsskala zugeordnet:

- sehr hoch hochwertige Biotope mit Biotopwerten der Berliner Biotoptypenliste zwischen 46-60 Wertpunkten; nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen
- hoch hochwertige Biotope mit Biotopwerten der Berliner Biotoptypenliste zwischen 24-45 Wertpunkten
- mittel Biotope mit Biotopwerten der Berliner Biotoptypenliste zwischen 7-23 Wertpunkten
- nachrangig Biotope mit Biotopwerten der Berliner Biotoptypenliste zwischen 0-6 Wertpunkten

Die folgende Tabelle listet die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Biotoptypen inklusive Schutzstatus und Bewertung auf. Die anschließende Abbildung zeigt ihre Verbreitung, wobei der Biototyp Frischweide den weitaus größten Anteil im Geltungsbereich einnimmt.

Ziffern-Code	Biototyp	Schutz-status	Bewertung
03	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren		
03190	sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen	-	mittel
05	Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften		
051112	Frischweiden, verarmte Ausprägung	(§)	hoch
05142	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	(§)	hoch
07	Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen		
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	(§)	hoch

Ziffern-Code	Biotoptyp	Schutz-status	Bewertung
0711211	Feldgehölz frischer und/oder reicher Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten, älterer Bestand (älter 10 Jahre)	(§)	hoch
0715312	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Arten, überwiegend mittleres Alter (Älter 10 Jahre)	-	mittel
08	Wälder und Forsten		
08740	Rubusgestrüpp	-	mittel



Im Geltungsbereich vorkommende Biotoptypen
 Quelle: Planland 2021, graphische Anpassung Büro Wallmann

Geschützte Biotope

Es kommen keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope vor.

Seltene und gefährdete Pflanzenarten

Neben der Erfassung der einzelnen Biotope wurde zudem eine Liste der im Gebiet vorgefundenen Pflanzenarten erstellt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten.

Geschützter Baumbestand nach BaumSchVO

Es befindet sich kein nach Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches.

Direkt angrenzend am Zaun befindet sich eine Gruppe aus Silber-Weiden.

2.2.4 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt ist gemäß Bundesamt für Naturschutz der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die Biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Diverse Blütenpflanzen sorgen für ein Angebot an Insekten, Spinnen und Samen. Mit dem Neuntöter wurde auch eine Art des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie auf der Fläche festgestellt.

2.2.5 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von rd. 0,6 ha ein. Dabei handelt es sich um eine Pferdeweide, die unversiegelt, jedoch anthropogen vorgegenutzt ist.

2.2.6 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im naturräumlichen Übergangsbereich der Grundmoräne des Barnim im Norden und des Berliner Urstromtals im Süden. Mit Höhen von ca. 55 m NHN im Norden und ca. 39 m HN im Süden ist ein beachtlicher Höhenunterschied zu verzeichnen. Der Barnim-unterschneidungshang wird an unbebauten Stellen auch „Berliner Balkon“ genannt.

Nach der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz 2015“ (Umweltatlas, Karte 1.13) hat der Boden im Geltungsbereich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit. Die wichtigsten Kennwerte und Bewertungen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bodenschutzkategorie	sehr hohe Schutzwürdigkeit
Bodengesellschaft	vererdete (Auen-) Niedermoor - (Auen-) Kalkniedermoor auf/aus (Fluss-) Niederung mit Wiesenkalk und Flachmoortorf in Talsandfläche (Fluß-) Niederung mit Wiesenkalk und Flachmoortorf in Talsandfläche
Ausgangsmaterial	Torfe über Talsanden
Bewertung der Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften	mittel
Bewertung der Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	hoch
Bewertung der Puffer- und Filterfunktion	hoch
Bewertung der Regelungsfunktion für das Wasser	hoch
Bewertung der Archivfunktion für die Naturgeschichte	mittel

Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen beinhalten aufgrund der sehr hohen Schutzwürdigkeit: Eingriffe prioritär vermeiden, Standortalternativen suchen oder die Planung optimieren. Nettoverluste an unversiegeltem Boden und dessen Funktionen sollen vorrangig vermieden werden.

Altlasten

Altlastenflächen oder Anhaltspunkte für den Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

2.2.7 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III A im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf. Die Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf (WSGVO) sind zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers ist sicher auszuschließen.

Künstliche Eingriffe in den Grundwasserhaushalt bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Gemäß § 6 der Wasserschutzgebietsverordnung ist „bei allen Handlungen im Wasserschutzgebiet, die mit Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, (...) wegen der besonderen Bedeutung des Wasserschutzgebiets für die Wasserversorgung mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.“

Hinsichtlich der derzeitigen Nutzung als Pferdeweide ist auf das zu beachtende Verbot zum Aufbringen und Lagern von Nährstoffträgern nach § 7 Abs. 1 Nr. 15 WSGVO zu verweisen, das stets auch ohne Bebauungsplan einzuhalten ist.

Es wird von einer langjährigen Niederschlagsverteilung von 584 mm/a ausgegangen. Aufgrund des unbebauten Zustandes des Gebietes versickert oder verdunstet der Niederschlag. 106 mm/a sind als langjähriger Mittelwert der Versickerung anzunehmen und 530 mm/a ist der für die Verdunstung genannte Wert. Von einem Oberflächenabfluss wird nicht ausgegangen.

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand liegt zwischen 39,0 m NHN und 38,5 m NHN, wobei eine Absenkung Richtung Südwesten erkennbar ist. Damit sind Abstände zur Geländeoberkante von 1,16 m bis 0,77 m zu erwarten.

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der offene Abschnitt des Rohrpfuhlgrabens Mahlsdorf. Bei dem es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung handelt. Das Gewässer unterliegt keiner Planfeststellung, jedoch sind die Regelungen des Wasserrechtes (WHG, BWG) zu beachten. Hier ist bspw. ein ausreichender Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG zu beachten, der sich im Außenbereich grundsätzlich beidseitig auf 5 m bemisst.

Das Ufer des Elsensees ist zwischen 70 und 100 m von der westlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt. Es handelt sich um einen Baggersee, der nach dem Abbau von Kies und Sand entstanden ist und der zum Verbund der Kaulsdorfer Seen gehört.

2.2.8 Schutzgut Luft (Luftschadstoffe)

Die am 01.01.2008 eingerichtete Umweltzone, in der die Emissionen durch Autoabgase reduziert werden sollen, befindet sich innerhalb des sogenannten Stadtrings und beginnt mit dem inneren S-Bahnring. Somit liegt der Geltungsbereich außerhalb der Umweltzone.

Im Umweltatlas (Karte 03.11.3 (Luftreinhalteplan) und Karte 03.11.2 Stand 23.09.2019 (Verkehrsbedingte Luftbelastung) ist die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum dargestellt. Dabei lag der Gesamtindex 2020 mit 0,79 bei gering belastet (Prognose berechnetes Jahresmittel für 2025: NO₂ 9,97 µg/m³, PM₁₀ 18,58 µg/m³).

Die Bundesländer sind auf Grundlage des § 44 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) verpflichtet, die Luftverunreinigung kontinuierlich zu überwachen. In der 39. BImSchV sind folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit benannt:

- Im Jahresmittel dürfen die PM₁₀- und die NO₂-Konzentration 40 µg/m³ nicht überschreiten.
- Der 24-Stunden-Grenzwert von 50 µg/m³ der PM₁₀-Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

2.2.9 Schutzgut Klima

Berlin befindet sich in der gemäßigten Klimazone im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt im Plangebiet zwischen 9,0 und 9,5 °C (Umweltatlas Berlin: Karte 04.02). Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 570 mm (Umweltatlas Berlin: Karte 04.08.03).

Das Bebauungsplangebiet liegt nach Darstellung des Umweltatlas (Karte 04.05) in einer stadtklimatischen Zone mit sehr geringen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen. Die Klimaanalysekarte (Umweltatlas, Karte 04.10.07, 2015) stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit überdurchschnittlichem Kaltluftvolumenstrom dar.

In der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ (2015, Hauptkarte 04.11.01) ist der Geltungsbereich als Grün- und Freifläche mit höchster Schutzwürdigkeit dargestellt. Der die Flächen charakterisierende Datensatz weist die Fläche als „Kaltlufteinwirkungsbereich in Siedlungsräumen bzw. überdurchschnittlich hoher Kaltluftvolumenstrom in Grünfläche“ aus. Als Maßnahmen sind genannt:

- Schutz von für den Kaltlufthaushalt relevanten Flächen
- Vernetzung von für den Kaltlufthaushalt relevanten Flächen
- Vermeidung von Austauschbarrieren

Eine Kaltluftleitbahn, Kaltluftabflüsse oder sonstige großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das bodennahe Windfeld ist nach dem Klimamodell Berlin (Karte „Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom“ 2015) vor allem am westlichen Rand des Bebauungsplangebiets stärker ausgeprägt und überwiegend nach Westen gerichtet.

Der Wertträger „Stadtklimatische Funktion“ stellt die Siedlungsräume mit unterschiedlicher bioklimatischer Belastung und die Grün- und Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiete und Ausgleichsräume dar. Aufgrund der Flächenverhältnisse, der Lage, Stärke und Richtung des bodennahen Windfeldes ist die stadtklimatische Funktion des Plangebiets als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen zu bewerten.

2.2.10 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich stellt einen Übergang zwischen den randlich umgebenen Siedlungsstrukturen (Einzelhausbebauung mit Gärten) und dem Landschaftsraum um den Elsensee dar. Neben dem Elsensee ist dieser landschaftliche Raum durch die im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegenden „Kaulsdorfer Seen“ geprägt. Das LSG erstreckt sich westlich bzw. südwestlich vom Geltungsbereich und ist durch die Seen in Kombination mit Wiesenflächen und waldartigen Strukturen geprägt. Nördlich vom Elsensee befindet sich ein weiteres LSG. Der Barnimhang ist als Offenlandschaft mit seiner unbebauten landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft unter Schutz gestellt und stellt als südliche Hangkante der Barnimhochfläche („Berliner Balkon“) eine Besonderheit dar.

Der Geltungsbereich ist somit Bestandteil einer vielfältigen Landschaft. Im Plangebiet ist das Gelände eben, vertikale Strukturen durch Gehölze sind nur an den Rändern vereinzelt vorhanden. Als gestalterisch wertvoll prägende Strukturen können die Strauch- bzw. Rosengebüsche am östlichen Rand genannt werden.

Durch die Nutzung als Pferdeweide sind deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende anthropogene Überformungen erkennbar. Die Wiesenstrukturen werden durch die Beweidung derzeit dauerhaft kurzgehalten. Baumaufwuchs wird verhindert.

2.2.11 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß internationalen Richtlinien wie z. B. Natura-2000 Gebiete befinden sich weder im Geltungsbereich noch in seiner unmittelbaren Umgebung.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationalen Richtlinien, Gesetzen oder Verordnungen kommen im Plangebiet nicht, jedoch in der unmittelbaren Umgebung vor.

Im Westen angrenzend an den Elsensee liegt das LSG 41 „Kaulsdorfer Seen“, das im Norden in das LSG 53 „Barnimhang“ übergeht. Die Entfernung zwischen der südwestlichen Grenze des Plangebiets und der Grenze des LSG „Kaulsdorfer Seen“ beträgt ca. 350 m. Das LSG „Barnimhang“ liegt ca. 450 m nördlich des Bebauungsplans (Beschreibung im Umweltbericht Kapitel IV.2.2.10 Schutzgut Landschaftsbild).

2.2.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind laut Denkmalliste des Landes Berlin (aktualisiert am 03.09.2020) keine Denkmalsbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale eingetragen.

Da sich das Plangebiet in einem archäologischen Verdachtsgebiet befindet, berührt der Bebauungsplan bodendenkmalpflegerische Belange. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine bronze- bis eisenzeitliche Siedlung mit dazugehörigem Gräberfeld. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständige bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

2.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den vorliegenden Bebauungsplan wäre der Erhalt der Fläche als private naturnahe Grünfläche nicht gesichert. Vorhaben auf der Fläche wären dann gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Es kämen somit grundsätzlich sowohl die Beibehaltung der bestehenden Nutzung als auch andere nach § 35 BauGB zulässige Nutzungen in Betracht.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

2.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Mit dem Bebauungsplan soll eine private naturnahe Grünfläche bewahrt werden. Damit einher geht neben dem Erhalt der Lebensraumstrukturen auch eine Sicherung der landschaftlichen Prägung des Ortsteiles.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind damit nicht verbunden. Durch die weiterhin visuelle Erlebbarkeit der durch Vegetationsstrukturen geprägten naturnahen Fläche stellt sich der Erhalt für Erholungssuchende positiv dar.

2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 10-80 wurden 2021 artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt, aus der sich Betroffenheiten ableiten lassen. In diesem Kapitel werden vorerst allgemeine Hinweise zu den Auswirkungen erörtert. Ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen im Umweltbericht Kapitel Artenschutz IV.2.5.

Auswirkungen auf die Fauna lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren. Unter Einhaltung dieser Schutzzeit können erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich kann mit der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche davon ausgegangen werden, dass ein weitestgehender Erhalt von Habitatstrukturen erfolgt. Wesentliche Veränderungen sind derzeit nicht absehbar, so dass es nach dem derzeitigen Stand zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere kommen kann.

2.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Erhalt der Vegetationsstrukturen wahrscheinlich bzw. könnte es mit einer anders gearteten Nutzung im Rahmen der Festsetzung zu einer leichten Verschiebung innerhalb des Artenspektrums kommen. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut werden sich aber auch damit nicht ergeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach BaumSchVO geschützten Bäume. Eine Fällung von Bäumen auch solcher, die nicht unter die BaumSchVO fallen, wird durch die geplante Festsetzung einer Grünfläche nicht begründet.

Auch der Baumbestand, der sich im Randbereich außerhalb der Koppel befindet, wird aufgrund der geplanten Festsetzung nicht in Mitleidenschaft gezogen. Besonders erhaltenswert ist hier eine alte Silber-Weide (Höhlenbaum). Sie ist von der Planungsumsetzung ebenfalls nicht betroffen.

2.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

Mit Vorlage der faunistischen Gutachten konnte festgestellt werden, dass es sich bei vielen der vorgefundenen Arten (insbesondere Brutvögel, aber auch Tagfalter und Widderchen) um weit verbreitete, allgemein übliche Arten handelt. Die faunistische Bedeutung der Fläche leitet sich im Wesentlichen von der Funktion als Nahrungshabitat ab.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die Lebensraumstrukturen erhalten werden.

2.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten, da mit der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand einhergehen. Die Fläche bleibt als Freifläche erhalten.

2.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Der Geltungsbereich ist unversiegelt. Im Geltungsbereich befinden sich Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen beinhalten aufgrund der sehr hohen Schutzwürdigkeit, dass Eingriffe prioritär zu vermeiden sind. Nettoverluste an unversiegeltem Boden und dessen Funktionen sollen vorrangig vermieden werden.

Die getroffene Festsetzung dient dem Erhalt der Bodenfunktionen. Dies wirkt sich insbesondere im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum sehr positiv auf das Schutzgut aus.

2.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Es ist zu beachten, dass sich das Plangebiet innerhalb der erweiterten Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Wuhlheide/Kaulsdorf befindet. Es sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sowie das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten zu beachten.

Direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich mit dem geöffneten Abschnitt des Rohrpfulgrabens Mahlsdorf ein Gewässer II. Ordnung. Dieses Gewässer unterliegt dem Wasserrecht (WHG, BWG) und die dortigen Regelungen sind zu beachten.

Durch die Sicherung einer privaten naturnahen Grünfläche kann das Niederschlagswasser voraussichtlich ungehindert im Geltungsbereich versickern. Es sind weder auf das Wasserschutzgebiet noch das Schutzgut Wasser Auswirkungen zu befürchten.

2.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

2.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Mit Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Durch die Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche können die mikroklimatischen Bedingungen erhalten bleiben, so dass keine negativen Effekte erkennbar sind.

Grundsätzlich ist der Erhalt von Grünstrukturen auch im Hinblick auf das östlich zu entwickelnde Wohngebiet positiv zu beurteilen. Der Erhalt einer naturnahen grün- bzw. vegetationsgeprägten Freifläche ist wesentlich für die Klimaresilienz der anschließend zu entwickelnden Wohngebiete. Er sichert die Resilienz (Widerstandsfähigkeit) der gebauten Strukturen gegenüber extremen Wetterereignissen.

2.4.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Charakter des Landschaftsraums mit den unbebauten Flächen der Landschaftsschutzgebiete „Kaulsdorfer Seen“ und „Barnimhang“ einschließlich Elsensee bleibt mit Umsetzung der Planung vollständig erhalten. Empfindliche Landschaftsräume wie die Umgebung des Elsensees werden durch die Festsetzung des Bebauungsplanes noch zusätzlich gestützt.

Der Geltungsbereich zusammen mit den Freiflächen um den Elsensee ist Bestandteil eines Landschaftsraumes, der als übergeordnetes Wasser-, Park- und Grünanlagennetz den Ortsteil durchzieht und mit anderen Ortsteilen verbindet. Dieses tragende Gestaltungselement des Ortsbildes ist prägend und stellt eine besondere Qualität des Wohnstandortes dar. Die Bewahrung vorhandener Grün- und Freiflächen als ortsbildprägendes Element und Merkmal der städtebaulichen Qualität insbesondere im Übergang zum Elsensee ist dafür von wesentlicher Bedeutung.

Der Erhalt und die Entwicklung typischer Landschaftselemente und des freien Landschaftsraumcharakters als bestimmendes städtebauliches Element werden mit der Festsetzung gesichert.

2.4.11 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Da sich weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung Natura 2000 - Gebiete befinden, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich die LSGs „Kaulsdorfer Seen“ und „Barnimhang“. Die Entfernung beträgt rund 350 m bzw. 450 m.

Mit der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche kann zusammen mit den Freiflächen um den Elsensee eine größerer zusammenhängender Naturraum entstehen. Zudem kommt der Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches eine wertvolle Pufferfunktion zu, für die im Übergang zu den am Gewässer- und Uferbereich geschützten Biotopen.

Die beabsichtigte Festsetzung wirkt sich insgesamt positiv auf das Schutzgut aus.

2.4.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da sich das Plangebiet in einem archäologischen Verdachtsgebiet befindet, sind sämtliche Bodeneingriffe im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden werden, sind die Regelungen des DSchG Bln zu beachten. Die Arbeiten an der Fundstelle sind dann sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in die Bodenstruktur zu erwarten.

2.4.13 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge.

Da es sich hier bei der Planumsetzung vornehmlich um den Erhalt der ökologischen Freiflächenfunktion handelt, sind erhebliche negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen nicht zu erkennen.

2.4.14 Weitere sonstige Auswirkungen

Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt. Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen.

Mit dem Bestandserhalt der Vegetationsstrukturen kommt es bei Planumsetzung zu keinen Emissionen. Hier ist nochmals klarzustellen, dass der Bebauungsplan nicht die derzeitige Nutzung als Pferdeweide festsetzt. Auf das zu beachtende Verbot zum Aufbringen und Lagern von Nährstoffträgern nach § 7 Abs. 1 Nr. 15 WSGVO, wie stets auch ohne Bebauungsplan auf die Einhaltung der geltenden Gesetze, ist hier nochmals zu verweisen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, da es sich hier um einen Bestandserhalt handelt.

Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Es liegen keine weiterführenden Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet vor.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnte.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Dies wird mit der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche auch nicht notwendig.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt (Unfälle und Katastrophen)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Mit Bestandsfestsetzung lässt sich kein erhöhtes Risiko bezüglich eingesetzter Stoffe und Techniken ablesen.

2.4.15 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es, auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der geplanten Festsetzungen sind keine Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels mit Umsetzung des Bebauungsplanes abzuleiten.

2.4.16 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Direkt angrenzend soll innerhalb des Geltungsbereiches 10-80b weiterhin ein landschaftlich geprägtes Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnungsangebot entstehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht überwiegend Wohngebiete sowie Gemeinbedarfs-, Verkehrs- und Grünflächen vor. Die Wohnbebauung soll in ihrer Höhe und Dichte gestaffelt ausgebildet werden. Entlang des Hultschiner Damms und der Tram-Linie soll mit höheren und längeren Gebäudestrukturen eine wirksame schalltechnische Barriere gegen den Verkehrslärm gebildet werden.

Westlich der Parlerstraße sind maximal zwei Geschosse bzw. Richtung Elsensee lediglich ein Geschoss für die Bebauung vorgesehen. Diese städtebauliche Höhenstaffelung wird durch angepasste Nutzungsmaße ergänzt. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Parkanlage mit Spielplatz und südlich angrenzend eine Gemeinbedarfsfläche eingeordnet. Im Übergang von den Bauflächen ist Richtung Elsensee eine öffentliche und private naturnahe Grünfläche vorgesehen, so dass die Wirkung als Puffer auf einer größeren zusammenhängenden Grünfläche gestärkt wird.

Aufgrund der sensibel ausgestalteten Bebauung und der zusätzlich Richtung Elsensee vorgesehenen Grünflächen sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen für den Geltungsbereich 10-80a zu erwarten.

2.5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten Zugriffsverbote für die besonders und/oder streng geschützten Arten. Diese Regelungen gelten auf allen Ebenen der Bauleitplanung und bei der konkreten Umsetzung von Projekten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Auf der Grundlage der Ergebnisse ist zu prüfen, inwieweit

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt sind,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen, sofern Verbotstatbestände erfüllt werden,
- und welche artenschutzfachlichen Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in die Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d. h.

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2066/105/EG,
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Grundlage für die Bewertung stellen die artenschutzfachlichen Ergebnisse dar, die 2021 erarbeitet wurden. Methodik und Kartierungsergebnisse wurden im Umweltbericht Kapitel IV.2.4.2 zum Schutzgut Tiere dargestellt.

Brutvögel

Insgesamt gehören alle europäischen Vogelarten nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Innerhalb des Plangebiet brütet mit dem Neuntöter eine Brutvogelart.

Vogelarten nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie – Neuntöter

Als Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie wurde der Neuntöter als Brutvogel im Geltungsbereich festgestellt. Der Neuntöter ist ein Charaktervogel der strukturreichen Feldflur, wo er in dornenreichen Hecken oder Gebüsch sein Nest errichtet und in den umliegenden Offenflächen sein Nahrungsrevier hat.

Der Neststandort sind die Rosenbüsche am Zaun der Weide in der Nähe der Silber-Weide. Dieses Rosengebüsch ist von der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche bzw. mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen sind jedoch auch damit verbunden, wenn wesentliche Teile eines Reviers verloren gehen. Es kann angenommen werden, dass die direkt an seinen Brutplatz angrenzenden Flächen das Jagdrevier darstellen. Diese bleiben mit der Festsetzung als private naturnahe Grünfläche ebenfalls erhalten.

Die abgeschiedene Lage in Richtung Elsensee ist für die eher scheue Art gut geeignet. Derzeit verläuft parallel zum Plangebiet an der Rosenhecke ein Trampelpfad entlang, der mäßig von Spaziergängern genutzt wird, was von der Vogelart akzeptiert wird.

Mit dem Erhalt der Fläche bzw. der Festsetzung als private naturnahe Grünfläche treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kann weiterhin erhalten bleiben.

Amphibien

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich konnte Erdkrötenlaich im Rohpfehlgraben nachgewiesen werden. Bei der Art handelt es sich um eine nach Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art, die jedoch nicht einem europarechtlichen Schutzstatus unterliegt.

Die an den Rohpfehlgraben angrenzenden Landlebensräume innerhalb des Geltungsbereiches bleiben erhalten. Damit ist das Habitat der Erdkröte nicht gefährdet.

Heuschrecken / Tagfalter und Widderchen

Bei der Bestandsaufnahme konnten 8 Heuschreckenarten und 13 Tagfalterlingsarten nachgewiesen werden. Der Bestand weist insbesondere regional weit verbreitete und häufige Arten aus. Durch die Beweidung mit Pferden hat sich eine überwiegend monotone Vegetationsstruktur entwickelt, die eher unattraktive Habitatbedingungen aufweist.

Der Erhalt von Lebensraumstrukturen auf der privaten naturnahen Grünfläche wird über diesen Bebauungsplan ermöglicht, so dass es hier voraussichtlich zu keinem Verlust kommt.

2.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

2.6.1 Eingriffsbewertung und -bilanzierung nach dem Baugesetzbuch und nach Bundesnaturschutzgesetz

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit der geplanten Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche löst der Bebauungsplan 10-80a keinen Eingriff nach BauGB und BNatSchG aus, der auszugleichen wäre.

2.6.2 Geplante Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden können

Im Bebauungsplan soll eine private naturnahe Grünfläche festgesetzt werden. Es ist der weitestgehende Erhalt der Freifläche geplant.

Somit hat die Auswirkungsprognose ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind.

Diese Sicherung soll zur Gewährleistung naturräumlicher Qualitäten und ortstypischer Grünstrukturen erfolgen. Damit verbunden sind zugleich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft.

Sie stellt einen artenschutzrechtlich begründeten Erhalt (Neuntöterrevier) einer Offenlandfläche und die ökologischen Funktionen im Sinne des Biotopverbundes sicher.

Es kann eine Grünfläche gesichert werden, die in vollem Umfang die sehr wertvollen Bodenfunktionen bewahrt und für eine Versickerung des Regenwassers weiterhin zur Verfügung steht. Sie stellt zudem eine wichtige Schutz- und Übergangsfunktion zu den Freiflächen des Elsensees dar.

2.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Möglich wäre hier die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Aufgrund des Übergangs zum Elsensee mit den geschützten Biotopen und dem Landschaftsraum, also der sensiblen Lage des Plangebiets, schließt sich jedoch eine der Allgemeinheit zugängliche durch Wege erschlossene Fläche aus. Dies hätte einen zunehmenden Nutzungsdruck des zu schützenden Landschaftsraumes zur Folge und es verblieben nur geringe Abstände um den Elsensee. Ein öffentlicher Nutzungszweck soll hinsichtlich der sensiblen Lage nicht verfolgt werden und ist für die von Bebauung freizuhaltende Grünfläche im Übergang zum Elsensee auch nicht anzustreben. Mit der geplanten privaten naturnahen Grünfläche ist das verfolgte Ziel ohne Eingriff in die vom Eigentümer/der Eigentümerin ausgeübte Nutzung erreichbar.

Grundsätzlich bestünde auch die Option eine Maßnahmenfläche (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) z. B. mit der Zweckbestimmung „Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz“ auszuweisen. Allerdings wären mit einer solchen Ausweisung auch zu ergreifende Maßnahmen festzusetzen. Mit den

vorgefundenen Gegebenheiten liegt keine zwingende Begründung vor, die die Zweckbestimmung „Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz“ rechtfertigen könnte.

Zudem eignet sich die private Grünfläche durch die Nähe zum Gewässer weder als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan 10-80b vorgefundenen Trockenrasenbiotope oder Feldlerchenreviere, noch soll sie den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan 10-80b als Maßnahme- oder Ausgleichsfläche dienen. Die überplante Grünfläche liegt zwischen den überwiegend trockenen Standorten (Trockenrasenbiotope) des Plangebietes 10-80b und den westlich gelegenen feuchtegeprägten Standorten am und um den Elsensee. Die vorherrschenden Strukturen östlich und westlich der geplanten privaten Grünfläche unterscheiden sich in ihrer Ausprägung wesentlich, weshalb sie als Pufferfläche zwischen diesen dient und in dieser Funktion auch erhalten bleiben soll. Auch andere Ausgleichsmaßnahmen sollen hier nicht verortet werden, um Eingriffe in die privaten Eigentümerrechte und tatsächliche Nutzung zu vermeiden.

Die Funktion als Pufferfläche zu den angrenzenden Freiflächen um den Elsensee ist hierbei in verschiedenen Ausprägungen möglich, die jedoch alle vegetationsgeprägt sein sollten, wie z. B. wiesenartiges Offenland, Kombination aus ruderaler Vegetation mit Strauchbereichen aber auch gebüschartig bis baumgeprägt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Das BauGB sieht in § 2 Abs. 4 vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind u. a. das fachübergreifende Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung (FIS-Broker) und der digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v. a. das Berliner Landschaftsprogramm.

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

Folgende Untersuchungen wurden im Wesentlichen für die Bewertung herangezogen:

- planland Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR (2021): Aktualisierung der faunistischen Untersuchungen und der Biotoptypenkartierung für den Bebauungsplan 10-80 in Berlin Marzahn-Hellersdorf – Ortsteil Mahlsdorf

- planland Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR (2022): Ergänzung zur Aktualisierung der faunistischen Untersuchungen und der Biotoptypenkartierung für den Bauungsplan 10-80 in Berlin Marzahn-Hellersdorf – Ortsteil Mahlsdorf
- Natur+Text (2021): Bebauungsplan 10-80 Parlerstraße Faunagutachten Artengruppen: Schmetterlingen und Springschrecken

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Der Plangeber ist nach § 4c BauGB verpflichtet, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist unter anderem auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Zulassungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine als Pferdeweide genutzte Offenlandfläche. Westlich grenzt der um den Elsensee liegende Naturraum an den Geltungsbereich an. Östlich breitet sich die Brache einer ehemaligen Ackerbaufläche aus.

Es soll eine „privaten naturnahe Grünfläche“ festgesetzt werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und eine Biotopkartierung erstellt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.

Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, allerdings liegt der Geltungsbereich in einem archäologischen Verdachtsgebiet.

Schutzgut Mensch

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Ausweisung einer privaten naturnahen Grünfläche geht der Erhalt der vorhandenen Strukturen einher. Die Sicherung der landschaftlichen Prägung des Ortsteiles ist für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten.

Grundlage für die Betrachtung stellen im Wesentlichen die im Jahr 2021 und 2022 erarbeiteten faunistischen Kartierungen bzw. Untersuchungen dar.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten Zugriffsverbote für die besonders und/oder streng geschützten Arten.

Als Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie wurde der Neuntöter als Brutvogel im Bereich der Rosenhecke bei dem Plangebiet festgestellt. Mit der festgesetzten privaten naturnahen Grünfläche kann das Revier bzw. der Lebensraum des Neuntöters erhalten werden.

Aus dem Vorkommen weiterer Tierarten (Amphibien, Heuschrecken, Tagfalter und Widderchen) lässt sich kein artenschutzrechtlich begründeter Verbotstatbestand ableiten. Es kommen diverse Arten mit einem Schutzstatus oder Arten des Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung vor, allerdings wurden keine Arten mit einem europaweiten Schutz, also Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) nachgewiesen. Dementsprechend sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG Lösungen zu finden.

Durch die Beachtung der Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) lassen sich negative Auswirkungen auf die lokale Fauna erheblich minimieren.

Schutzgut Pflanzen und Biotope / Schutzgut biologische Vielfalt

Für den Geltungsbereich erfolgte im Jahr 2021 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Frischweide, verarmte Ausprägung. Es kommen keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope oder seltene und gefährdete Pflanzen vor.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und der Ausweisung einer privaten naturnahen Grünfläche ist ein weitestgehender Erhalt als Freifläche geplant.

Abiotische Komponenten (Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Er ist vollkommen unversiegelt, jedoch aufgrund seiner Nutzung anthropogen vorgeprägt.

Es liegen Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit vor. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Belastung (Altlastenverdachtsflächen). Die Festsetzungen der privaten naturnahen Grünfläche dient dem Erhalt und der Entwicklung der Bodenfunktionen und der Geltungsbereich verbleibt in seiner naturnahen Ausrichtung erhalten. Die natürlichen Bodenfunktionen zusammen mit der Versickerungsfähigkeit werden geschützt. Mit dem Erhalt der Bodenfunktionen können negative Folgen für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

Mit dem weitestgehenden Erhalt der Flächenstrukturen sind auch für weitere Schutzgüter wie Wasser (Versickerung), Klima und Luft keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird der Erhalt typischer Landschaftselemente und des freien Landschaftsraumcharakters als bestimmendes städtebauliches Element

gesichert. Die Strukturen werden als ortsbildprägendes Element und Merkmal der städtebaulichen Qualität insbesondere im Übergang zum Elsensee gesichert.

Dementsprechend wirkt sich die Festsetzung des Bebauungsplanes positiv auf das Schutzgut aus.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter verbunden sind, da mit den vorgesehenen Festsetzungen im Wesentlichen der bestehende Freiraum erhalten werden soll.

V. VERFAHREN

1. Verfahrenseinleitung

Das Bezirksamt teilte der zuständigen Senatsverwaltung die Absicht mit, auf dem Areal zwischen dem Elsensee und dem Hultschiner Damm den Bebauungsplan 10-80 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung aufzustellen. Die Senatsverwaltung hat gegen die Absicht, den Bebauungsplan 10-80 aufzustellen und aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Im Einzelnen wird aufgeführt, dass der Hultschiner Damm als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II und die Straßenbahnstrecke im Geltungsbereich liegen und gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan war zum Zeitpunkt der Abfrage aus dem FNP noch nicht entwickelbar, weil dieser für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis dahin Grünflächen und eine Gemeinbedarfsfläche darstellte. Die Durchführung einer Änderung des FNP wurde geprüft und die Änderung am 28.07.2014 durch Beschluss eingeleitet. Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens während der Änderung des FNP wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Am 17.11.2015 wurde die Änderung des FNP durch den Senat beschlossen. Nach der Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus wurde die FNP-Änderung am 12.02.2016 im Amtsblatt bekannt gemacht und ist somit wirksam.

Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) sind nicht berührt.

Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB waren bezüglich der Betroffenheit noch nicht abschließend prüfbar.

Aufgrund der aufgeführten Punkte sind durch das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, sodass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 13.01.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-80 gefasst (Beschluss Nr. 877/IV), die mit der Drucksache Nr. 1755/VII von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 18.02.2015 zur Kenntnis genommen wurde.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 30.01.2015 auf S. 120 öffentlich bekannt gemacht. Aufgrund des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft, der sensiblen Lage des Plangebiets am Elsensee und der Bebauung einer bisherigen Freifläche wird das Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 10-80

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren 10-80 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen informiert und den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Zeitraum der frühzeitigen

Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.06. bis 03.07.2015 wurde in der Berliner Zeitung vom 22.05.2015 bekannt gegeben. Zusätzlich wurde in einer öffentlichen Veranstaltung am 29.09.2015 über die Planung informiert.

Es gingen schriftliche Äußerungen von Anwohnerinnen und Anwohnern, einem Eigentümer und der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) ein. Die in der Öffentlichkeitsveranstaltung vorgetragenen Bedenken und Hinweise ergaben keine neuen Belange.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- Entwicklung der Brachfläche zu Wohnbauland
- Art und Maß der Nutzung
- Auswirkungen bezüglich Verkehr und Lärm
- Soziale Infrastruktur
- öffentliche Grünflächen
- Ausgleichs- und Ersatz- sowie schutzgutbezogene Maßnahmen.

Die BLN wendet sich gegen die Entwicklung des Bebauungsplangebietes 10-80b zur Wohnbaufläche. Hier soll dem öffentlichen Belang an der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums auch unter Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche zwischen Hultschiner Damm und Elsensee der Vorrang eingeräumt werden. Auch deshalb, weil das Plangebiet zwar eine zusammenhängende Brachfläche darstellt, sich jedoch innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen von Mahlsdorf befindet. Die sensible Lage des Plangebietes und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft waren Anlass das Verfahren mit Umweltprüfung durchzuführen. Die Anregungen bezüglich des Bebauungsplans 10-80b sind der dortigen Abwägung vorbehalten.

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich der Erschließung und öffentlicher Grünflächen für das Plangebiet wurden weiterverfolgt. Die planbedingten Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind im weiteren Verfahren auf der Grundlage des aktualisierten bezirklichen Infrastrukturkonzeptes zu prüfen. Die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen und Gutachten wurde durch die vorgetragenen Äußerungen noch einmal verdeutlicht.

Mit BA-Beschluss Nr. 1120/IV am 16.02.2016 wurde dem Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugestimmt und die Kenntnisnahme der BVV mit der Drucksache-Nr. 2243/IV am 16.03.2016 vollzogen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 10-80

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.06.2017 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abzugeben und aufgefordert vorhandene Informationen für den Umweltbericht zur Verfügung zu stellen. Die bereits bekannten umweltbezogenen Informationen waren Bestandteil der Begründung, weil innerhalb des Verfahrens für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter, von denen keine Anmerkungen oder Hinweise eingingen.

Die in den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Themenkomplexe zusammenfassen:

- Verkehrliche Anforderungen
- Schallschutz
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (insbesondere sozialer Wohnungsbau; Bedarfsermittlung Schulen, Sport und Kita; städtebaulicher Vertrag)
- Umwelt- und Naturschutz, Grünfestsetzungen
- Erschließung/technische Infrastruktur
- Hinweise und Anregungen für die Begründung und nachfolgende Verfahren.

Die Planungsinhalte wurden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten. Der Bebauungsplan verfolgte die Variante ohne Anbindung an den Hultschiner Damm weiter, nahm die Erhöhung der Geschossflächenzahl in den Teilgebieten WA 2 bis WA 4 (Wohngebiete östlich der Parlerstraße) und textliche Festsetzungen zum sozialen Wohnungsbau und zur Dachbegrünung auf.

Mit BA-Beschluss Nr. 0198/V wurde die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB am 29.05.2018 beschlossen und die Kenntnisnahme mit der BVV Drucksache-Nr. 0920/VIII am 04.10.2018 vollzogen.

4. Erweiterung des Geltungsbereichs

Die zur Erweiterung des Geltungsbereiches und zum beabsichtigten Erlass der Veränderungssperre erforderliche Mitteilung der Senatsverwaltung ergab, dass keine Bedenken bestehen. Dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs.1 AGBauGB sind berührt, aber nicht beeinträchtigt, in Zusammenhang mit § 7 Abs.1 Nr. 5 AGBauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren eine Anzahl der geplanten Wohnungen nicht entnommen werden kann und davon ausgegangen wird, dass aufgrund der Aussagen im STEP Wohnen 2030 und des Berliner Wohnbauflächen-Informationssystems (WOFIS) an diesem Standort mehr als 200 Wohnungen realisiert werden können.

Der Bebauungsplan 10-80 ist aus dem FNP entwickelbar. Die anliegenden übergeordneten Grünzüge sind zu erhalten und im Rahmen der Wohnungsbauentwicklung zu qualifizieren. Dabei sind die Belange der Freiraumvernetzung zu berücksichtigen. Dies betrifft auch den im FNP in symbolischer Breite dargestellten Grünzug, der vom Elsensee in östliche Richtung entlang der Großmannstraße verläuft und einen Teil des Geltungsbereiches berührt.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebaulichen Planungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder beschlossenen Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB wird entsprochen.

Mit BA-Beschluss Nr. 1103/V am 13.10.2020 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-80 beschlossen und von der BVV mit der Drucksache-Nr. 2252/VIII am 25.11.2020 zur Kenntnis genommen.

Es wurden zwei Teilflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Dabei handelt es sich, um eine Teilfläche der am westlichen Rand geplanten Grünfläche (später abgetrennter Bebauungsplan 10-80a), die in diesem sensiblen Bereich den Übergang zum Elsensee darstellt

und im Süden, um die unerschlossene als Hausgärten genutzte Teilfläche westlich der Parlerstraße.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 auf S. 5278 vom 23.10.2020 bekannt gemacht.

5. Veränderungssperre

Für die im Rahmen der Erweiterung des Geltungsbereichs einbezogene Teilfläche im Westen des Plangebietes liegt ein Bauvorbescheidsantrag zur Errichtung von Wohnhäusern vor. Das mit dem Bauvorbescheid begehrte Vorhaben widerspricht den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-80, der für die beantragte, die Veränderungssperre erfassende Teilfläche die Sicherung als Grünfläche zum Ziel hat. Zur Sicherung der Planung wurde die Entscheidung über den vorliegenden Bauvorbescheidsantrag gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt.

Der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsabsicht war daraufhin erforderlich, da zu befürchten war, dass das mit dem Bauvorbescheid begehrte und innerhalb des Bebauungsplanes 10-80 gelegene Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich macht oder wesentlich erschweren werde. Die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre liegen vor.

Das Bezirksamt hat am 02.03.2021 mit BA-Vorlage 1240/V beschlossen, die Veränderungssperre 10-80/35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf nach § 14 BauGB zu erlassen und der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Veränderungssperre erfasst das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80. Nach Beschlussfassung durch die BVV mit der Drucksache-Nr. 2467/VIII in der Sitzung am 25.03.2021, fasste das Bezirksamt mit BA-Vorlage 1241/V am 20.04.2021 den konstitutiven Beschluss zum Erlass der Veränderungssperre. Die Verordnung zur Veränderungssperre 10-80/35 vom 22. April 2021 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 38 vom 20. Mai 2021 (S. 454) bekannt gemacht und ist am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten.

Gemäß Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung zur Verlängerung der Veränderungssperre bestehen keine Bedenken aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 AGBauGB. Am 22.02.2022 hat das Bezirksamt mit BA-Vorlage 047/VI beschlossen, die Verlängerung der Veränderungssperre 10-80/35 nach § 14 BauGB zu erlassen und der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen. Nach Beschlussfassung durch die BVV mit der Drucksache-Nr.0309/IX in der Sitzung am 19.05.2022, fasste das Bezirksamt mit BA-Vorlage 0141/VI am 14.06.2022 den konstitutiven Beschluss zum Erlass der Verlängerung der Veränderungssperre. Die Verordnung zur Verlängerung der Veränderungssperre 10-80/35 vom 21.07.2022 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 40 am 05.08.2022 (S. 502) bekannt gemacht und ist am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten.

6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 10-80

Es erfolgten Konkretisierungen und Überarbeitungen auf Grundlage der erfolgten Abwägungen in den vorgelagerten Beteiligungen sowie Änderungen durch den Planungsfortschritt. Die dem Bebauungsplan 10-80 zugrundeliegende städtebauliche Grundkonzeption wurde weiterverfolgt. Wie die Abstufung der Nutzungsmaße für die Wohnbauflächen zum sensiblen, naturräumlichen Elsensee und eine Erschließung des Plangebietes über die umliegenden Straßen, also ohne direkte Anbindung an den Hultschiner Damm. Im Westen enthielt der

Planentwurf eine Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz und eine naturnahe Grünfläche als Übergang zwischen den Wohnbauflächen und dem Elsensee. Die geplanten öffentlichen Grünflächen waren jeweils zusätzlich mit der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft versehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB eine Stellungnahme zu dem mit Umweltbericht durchgeführten Bebauungsplan 10-80 abzugeben. Die Äußerungen und darüber hinaus vorliegende neue Erkenntnisse führen im Wesentlichen zur Überprüfung im Bebauungsplan 10-80b hinsichtlich der/des:

- Erschließung;
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung - städtebaulicher Vertrag;
- Niederschlagswasserbewirtschaftung;
- Aktualisierung von Gutachten.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan 10-80a war die Lage des geöffneten Rohrfuhlgrabens (Gewässer 2. Ordnung) zu prüfen, da dieser in der zeichnerischen Darstellung nicht enthalten war.

7. Teilung des Geltungsbereichs

Für die beabsichtigte Teilung in zwei selbstständige Bebauungspläne erfolgte die Mitteilung an die zuständige Senatsverwaltung. Die Bebauungspläne 10-80a und 10-80b werden weiterhin mit Umweltbericht geführt. Nach Rückäußerung stehen der Teilung des Geltungsbereiches keine dringenden Gesamtinteressen Berlins oder der Raumordnung entgegen. Der Bebauungsplanentwurf 10-80a berührt keine dringenden Gesamtinteressen Berlins.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 10-80b ist aufgrund der Größe als auch der Eigenart des durch ihn ermöglichten Wohnungsbauvorhabens von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und somit sind dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt. Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung bzw. dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB (überbezirkliche Verkehrsplanungen) sind nur noch im Bebauungsplan 10-80b durch den Hultschiner Damm als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II und die Führung der Straßenbahn berührt.

Die Planungsziele für die Bebauungsplanentwürfe 10-80a und 10-80b sind aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelbar, die Belange der Freiraumvernetzung sind zu berücksichtigen.

Im Zuge der Aktualisierung der 2015 gefertigten Gutachten zu den Arten und Biotopen sind 2021 die Feldlerchenreviere nochmals bestätigt und zusätzlich ist der Nachweis von Trockenrasenbiotopen auf rd. 24.000 m² erbracht. Die noch nicht abgeschlossene Suche nach Flächen für die umzusetzenden Trockenrasenbiotope bzw. nötiger Befreiungen auf der Stufe des Bebauungsplanes, dem 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.

Diese Rahmenbedingungen verhindern eine Festsetzung des Bebauungsplanes innerhalb der Geltungsdauer der Veränderungssperre 10-80/35. Zur Sicherung der Entwicklung einer durchgehenden Grünvernetzung zwischen Plangebiet und dem freien Landschaftsraum

Elsensee, war die Teilung des Bebauungsplanes 10-80 in zwei selbstständige Bebauungspläne geboten.

Der Geltungsbereich des Plangebietes 10-80 ist mit BA-Beschluss 0312/VI am 10.01.2023 in zwei selbstständige Bebauungspläne mit der Bezeichnung Bebauungsplan 10-80a „Grünfläche am Elsensee/Großmannstraße“ und die östliche Plangebietsfläche unter der Bezeichnung 10-80b „Parlerstraße“ aufgeteilt. Die Bekanntmachung ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 27.01.2023, S. 402-405 erschienen.

8. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 10-80a

Für den Bebauungsplan 10-80 lag bereits eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung von 2015 vor, jedoch war zu diesem Zeitpunkt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80a noch nicht Bestandteil des Plangebietes. Dieser wurde erst mit der Erweiterung des Geltungsbereiches 2020 aufgenommen. Gründe hierfür sind der Begründung Kapitel V.4., 5. zu entnehmen. Für den Bebauungsplan 10-80a fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.01.2023 bis einschließlich 06.02.2023 statt. Dieser Zeitraum wurde in der Berliner Zeitung vom 27.01.2023 bekannt gegeben. Auf die Möglichkeiten zur Einsichtnahme vor Ort und im Internet wurde hingewiesen sowie zur Stellungnahme aufgefordert. Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs sind die Sicherung des überplanten Teils der Großmannstraße und der privaten naturnahen Grünfläche.

Es gingen Stellungnahmen des Anwalts der Erbbaurechthaberin, eines Anwohners und der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ein. Im Wesentlichen stehen sich dabei die Belange der baulichen Nutzung bzw. dem Erhalt der Grünfläche gegenüber. Es wird vorgetragen, es handele sich um eine Verhinderungsplanung, eine Ungleichbehandlung, gemäß FNP sei eine Wohnbaufläche zu entwickeln und die privaten Belange hinsichtlich des bekannten Bauvorbescheides sind nicht in die Abwägung eingestellt.

Die BLN unterstützt die Grünfläche im Übergang zum Elsensee, fordert jedoch gleichzeitig die Unterschutzstellung (Landschafts-/Naturschutzgebiet) des Elsensees und seiner Umgebung aufgrund des vorzufindenden Arteninventars keine bzw. eine ausschließlich zum Hultschiner Damm ausgerichtete höhere Bebauung im Bebauungsplan 10-80b und die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-80a als öffentliche Grünfläche.

Die geplante Festsetzung einer privaten Grünfläche beinhaltet nicht die Festsetzung des Eigentums der Fläche wie von der BLN angenommen, sondern lediglich die Nutzung. Die geplante Zweckbestimmung „private Grünfläche“ beinhaltet eine für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche. Die geforderte Übernahme in öffentliches Eigentum zur Sicherung des sensiblen Raumes wird mit dem Bebauungsplan nicht verfolgt, weil unabhängig vom Bebauungsplan gesetzliche Schutzerfordernisse bezüglich Arten, Biotopen, Wasser, Denkmale u.s.w. auf Grundlage der dafür geltenden Gesetze bestehen. Die Anregungen bezüglich des Bebauungsplans 10-80b sind der dortigen Abwägung vorbehalten. Zudem kann der Bebauungsplan auch keine Unterschutzstellung z.B. eines Landschafts- und Naturschutzgebietes vornehmen, weil dies dem Fachplanungsrecht vorbehalten ist.

Bezüglich der vorgetragenen Belange ist im Einzelnen auf die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in der Begründung im Kapitel II.4. zu verweisen.

9. Änderung des Geltungsbereichs und des Ziels

Mit dem oben genannten BA-Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs erfolgte gleichzeitig die Auswertung der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Gemäß einem in

der Beteiligung geäußerten Belang handelt es sich bei dem geöffneten Rohrpfuhlgraben, der innerhalb des Bebauungsplanes 10-80a liegt, um ein Gewässer 2. Ordnung. Mit der erforderlichen zeichnerischen Darstellung des Rohrpfuhlgrabens drängte sich für diesen Bebauungsplan die nochmalige Prüfung der Abgrenzung des Geltungsbereiches und hier insbesondere am geöffneten Rohrpfuhlgraben im Norden auf.

Der geöffnete Rohrpfuhlgraben stellt auch für die nördlich davon gelegene Teilfläche eine natürliche Grenze in der Biotop- und Nutzungsstruktur dar. Zusätzlich ist der geöffnete Rohrpfuhlgraben ein Gewässer 2. Ordnung, das unabhängig vom Bebauungsplan dem Wasserrecht (Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz) unterliegt. Die Abgrenzung im Norden bildet nunmehr die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 6564/63 der Flur 2. Bestandteil des BA-Beschlusses ist gleichzeitig die Sicherung einer privaten naturnahen Grünfläche als Ziel des Bebauungsplanes 10-80a.

Für die beabsichtigte Abtrennung der nördlichen Teilfläche einschließlich Rohrpfuhlgraben gab die zuständige Senatsverwaltung nach Mitteilung die Stellungnahme ab, wonach der Bebauungsplan 10-80a weiterhin keine dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt und aus dem FNP entwickelbar ist.

Der BA-Beschluss Nr. 0353/VI am 31.01.2023 beinhaltet die Änderung des Geltungsbereiches für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-80a. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 am 10.02.2023, S. 592 veröffentlicht.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 10-80a

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 8, S. 787 vom 24.02.2023 und in der Berliner Zeitung wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-80a vom 06.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die Veröffentlichungen enthielten den Hinweis zur zusätzlichen Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin.de“. Darin wurde auf das Verfahren mit Umweltbericht hingewiesen und welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten nach §§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bereits die Möglichkeit zum Bebauungsplan 10-80a Stellung zu nehmen. Jedoch enthielt nur die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB die Teilfläche des Bebauungsplanes 10-80a, so dass diese für den später abgetrennten Geltungsbereich als frühzeitige Behördenbeteiligung zu werten ist. Die Notwendigkeit der Beteiligung der Behörden für den mit Umweltbericht geführten Bebauungsplan 10-80a nach § 4 Abs. 2 BauGB bestand und fand parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Zusammenfassend sind folgende von den Behörden und der Öffentlichkeit vorgetragenen Belange von wesentlicher Bedeutung:

- Flächennutzungsplan Berlin, Grünverbindung, öffentliche Zugänglichkeit
- Wasserschutzgebietsverordnung, Pferdeweide.
- Planerfordernis, keine Verhinderungsplanung, Abwägung
- Trennung der Bebauungspläne, Ausgleichsfläche
- Erweiterung der Grünfläche, Ablehnung der Wohnbauentwicklung im Bebauungsplan 10-80b.

Im Einzelnen wird hierzu auf die Begründung Kapitel II.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange verwiesen.

Bezüglich der Nutzung als Pferdeweide ist anzumerken, dass der Bebauungsplan eine Beschreibung der derzeitigen Nutzung enthält, er setzt jedoch keine Beweidung fest. Der Begründung ist bereits die Lage des Plangebiets in der weiteren Schutzzone III A im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf (WSGVO) zu entnehmen. Das zu beachtende Verbot zum Aufbringen und Lagern von Nährstoffträgern nach § 7 Abs. 1 Nr. 15 WSGVO wurde in der Begründung und dem Umweltbericht ergänzt. Darüber hinaus und unabhängig vom Bebauungsplan sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, Berliner Wassergesetzes, der Wasserschutzgebietsverordnung u.s.w. stets einzuhalten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt haben, die auch nach nochmaliger Prüfung, zu einer Änderung der Planung führen würde. Die Begründung wurde ergänzt und aktualisiert.

11. Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplans 10-80a

Es sind mit dem Bebauungsplan keine dringenden Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs.1 AGBauGB berührt, so dass eine Einstufung nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB vorliegt. Deshalb ist eine Festsetzung des Bebauungsplanes ohne vorherige Anzeige der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung möglich.

Auf der Grundlage der vorgenommenen Abwägung beschließt das Bezirksamt den Entwurf des Bebauungsplanes 10-80a, der der Bezirksverordnetenversammlung anschließend zur Beschlussfassung vorzulegen ist. Nach deren Beschlussfassung setzt ihn das Bezirksamt als Rechtsverordnung fest und es folgt die Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578).

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-80a im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Vom.....2023

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit § 6 Absatz 3 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

Der Bebauungsplan 10-80a vom 16. Februar 2023 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, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der für die Vermessung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

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 sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich

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

§ 5

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

Berlin, den 2023

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung