

# **Begründung**

## **Bebauungsplan 10-49**

### **Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

für die Grundstücke Greifswalder Straße 28 und 37 und einer Teilfläche der Kieler Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>4</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT.....	4
2. PLANGEBIET .....	5
2.1. <i>Beschreibung des Plangebietes</i> .....	5
2.2. <i>Bestand</i> .....	6
2.2.1. Eigentumsverhältnisse.....	6
2.2.2. Realnutzung.....	6
2.3. <i>Funktion des Gebietes</i> .....	6
2.4. <i>Planerische Ausgangssituation</i> .....	7
<b>II. PLANUNGSINHALT .....</b>	<b>8</b>
1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	8
2. INTENTION DES PLANES.....	8
3. WESENTLICHER PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	9
3.1. <i>Grundlegende Planungsziele</i> .....	9
3.2. <i>Begründung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung</i> .....	9
3.2.1. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage.....	9
3.2.2. Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" .....	11
3.2.3. Verkehrsflächen .....	12
3.2.4. Bestandssicherung des Wacholderteiches als Gewässer mit Uferschutzstreifen auf der Grünfläche .....	13
3.2.5. Sicherung der öffentlichen Durchwegung .....	13
<b>III. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>14</b>
1. EINLEITUNG.....	14
1.a <i>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</i> .....	14
1.b <i>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan</i> .....	14
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN GEMÄß § 2 ABS. 4 SATZ 1 BAUGB .....	18
2.a <i>Bestandsaufnahme und Bewertung</i> .....	18
<i>Schutzgut Mensch</i> .....	18
<i>Schutzgut Boden</i> .....	19
<i>Schutzgut Landschaft</i> .....	20
<i>Schutzgut Wasser</i> .....	21
<i>Schutzgut Luft und Klima</i> .....	22
<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i> .....	22
<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....	23
2.b <i>Prognose</i> .....	24
2.c <i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</i> .....	24
2.d <i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i> .....	25
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	25
3.a <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....	25
3.b <i>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</i> .....	25
3.c <i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i> .....	25

<b>IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....</b>	<b>26</b>
1. BODENORDNUNG .....	26
2. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN .....	26
3. ALTLASTEN .....	28
<b>V. VERFAHREN.....</b>	<b>28</b>
MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB .....	28
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	29
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB.....	29
AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB .....	29
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB.....	33
AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB .....	33
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB.....	38
AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB .....	38
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB.....	39
AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 DES BAUGB .....	39
VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG .....	45
<b>VI. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>45</b>

## I. Planungsgegenstand

Das Plangebiet, Teil des „Mahlsdorfer Grünzuges“, stellt sich überwiegend als kleingärtnerisch genutzter Bereich dar. Es befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Mahlsdorf inmitten der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur.

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), aufgrund der überwiegenden Nutzung als Kleingartenanlage „Wacholderheide“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dargestellt. Abgeleitet aus örtlichen Potenzialen und Gegebenheiten soll, in Verbindung mit den Zielen des 2004 beschlossenen und mit Senatsbeschluss vom 12. Januar 2010 fortgeschriebenen Kleingartenentwicklungsplan Berlin, durch den Erhalt der Anlage die im FNP Berlin vorgesehene übergeordnete Grünverbindung geschaffen werden. Dabei sollen die im Norden bis zur Landesgrenze reichenden Freiflächen der Kleingartenanlage Wacholderheide mit dem Rohrpfuhlgrünzug im Süden verknüpft werden. Im FNP Berlin wird hierzu ein verbindender Grünzug in symbolischer Breite dargestellt, dessen naturräumliche Wertigkeit und verbindende Funktion mit dem Bebauungsplan 10-49 konkretisiert wird. Mit der Sicherung und Gestaltung einer öffentlichen Durchwegung soll die Kleingartenanlage als Einheit erlebbar und als Grünfläche für die Allgemeinheit bedingt nutzbar werden.

Im Geltungsbereich befindet sich eine brachliegende Fläche (ehemalige Bunkerfläche). Auf einem Teil dieser Fläche soll entsprechend des erforderlichen Bedarfs, der unter Punkt 3.2.2. ausführlich nachgewiesen wird, die Einordnung eines Spielplatzes gesichert werden.

Durch die bisherige und weiterhin zu erwartende Bebauung der Grundstücke im Siedlungsgebiet besteht neben anderen Gemeinbedarfen, wie Schulen und Kindertagesstätten, auch der Bedarf an Grünflächen und Spielplätzen.

In der 40. Sitzung der BVV Hellersdorf vom 17.12.1998 wurden u.a. drei Beschlüsse gefasst, die die Sicherung von Kleingartenanlagen im ehemaligen Bezirk Hellersdorf als wesentlichen Bestandteil der Versorgung mit Grün- und Freiflächen zum Inhalt hatten und Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanes waren.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens zur Sicherung der Kleingartenanlage im räumlichen Zusammenhang ergibt sich aus der Notwendigkeit

- der planungsrechtlichen Sicherung der Vorgaben des FNP Berlin,
- der Sicherung der Kleingartenanlage „Wacholderheide“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ mit öffentlicher Durchwegung,
- der Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes und
- der Bestandssicherung des Wacholderteiches als Gewässer mit Uferschutzstreifen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Im Umweltbericht wurden diese beschrieben und bewertet. Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des BauGB angewendet.

## **2. Plangebiet**

### *2.1. Beschreibung des Plangebietes*

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Landesgrenze Brandenburg und erstreckt sich südlich bis zur Kieler Straße. Westlich und östlich bildet das Plangebiet einen Bebauungszusammenhang mit der angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung.

Durch die Kleingartenanlage wird der Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen. Im Nordosten der Kieler Straße befindet sich eine ehemalige Bunkerfläche, die sich als große Grünfläche mit Wildbewuchs darstellt und beidseitig an eine kleinteilige Wohnbebauung angrenzt. Auch der Blick in Richtung Süden von der Kieler Straße lässt die Kleinteiligkeit und den Zusammenhang der Bebauung des Siedlungsgebietes erkennen.

Im Gegensatz zur südlich gelegenen Fläche zwischen der Albrecht-Dürer-Straße und der Linderhofstraße, die teilweise landwirtschaftlich genutzt wird und zum Teil brach liegt, bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-49, der durch die Kleingartenanlage geprägt ist, in seiner Wirkung einen baulichen Zusammenhang zum angrenzenden Wohngebiet. Damit stellt sich die Situation im Plangebiet anders dar als auf den Flächen südlich der Albrecht-Dürer-Straße. Unabhängig vom FNP Berlin, der hier eine Grünfläche mit Kleingärten darstellt, besteht Baurecht nach § 34 BauGB.

Zur Sicherung der Kleingartenanlage und der bedingt öffentlichen Nutzung der Grünfläche für die Allgemeinheit, ergibt sich ein dringendes Planerfordernis.

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seinen Grenzen wie folgt festgesetzt:

Bebauungsplan 10-49 „KGA Wacholderheide“ für die Grundstücke Greifswalder Straße 28 und 37 und eine Teilfläche der Kieler Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

Im Planungsgebiet befinden sich Anlagen der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG. Bei Erdarbeiten sind die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen.

Für die derzeitige und zukünftige Nutzung als Kleingartenanlage sind keine zusätzlichen Maßnahmen für die Bereitstellung von Löschwasser erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor, es ist jedoch nicht völlig auszuschließen. Vor jeglichen umfangreichen Eingriffen ins Erdreich sollten sich Bauherren/-innen rechtzeitig - mindestens drei Monate vorher – mit dem Fachbereich X OA 33 (9012-5794) in Verbindung setzen, um erneut über die weitere Verfahrensweise zu

entscheiden. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ist sofort der zuständige Polizeipräsident in Berlin unter der 110 zu verständigen.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen. Sollten diese durch Baumaßnahmen betroffen sein, sind sämtliche Maßnahmen mit dem Betreiber, derzeit Stadtlicht GmbH, Egellsstraße 21, 13507 Berlin, Telefon 030 40902281 abzustimmen.

## *2.2. Bestand*

### *2.2.1. Eigentumsverhältnisse*

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirche Mahlsdorf und ist an den Kleingartenverband verpachtet.

### *2.2.2. Realnutzung*

Der überwiegende Bebauungsplanbereich wird als Kleingartenanlage genutzt. Das äußere Erscheinungsbild ist geprägt durch die Wesensmerkmale einer Kleingartenanlage, wie die Anbindung der einzelnen Parzellen durch unterschiedlich breite, unbefestigte interne Erschließungswege, durch Flächen zum gärtnerischen Anbau, Vorhandensein eines Vereinshauses und von Gebäuden, die nach ihrer von außen erkennbaren Ausstattung nicht den Anschein von Wohnhäusern vermitteln. Dieser Eindruck wird auch nicht dadurch geschwächt, dass partiell Sanierungsarbeiten an den Lauben vorgenommen wurden bzw. dass auf einigen Parzellen, aufgrund des vorhandenen großen Obstbaumbestandes, keine Flächen von kleingärtnerischem Anbau zu erkennen sind.

Ein weiteres Wesensmerkmal einer Kleingartenanlage ist durch die bestehenden Nutzungsverhältnisse gegeben. Für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes ist davon auszugehen, dass die Kleingartennutzungsverhältnisse bereits vor dem Wirksamwerden des Beitritts aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands begründet worden und nicht beendet sind. Damit kommt für diese Flächen § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) zur Anwendung (Überleitungsregelungen).

Eine Besonderheit bildet das brachliegende „Bunkergrundstück“. Es wurde aufgrund des Vorhandenseins des Bunkers bisher nicht der Kleingartennutzung zugeführt.

## *2.3. Funktion des Gebietes*

Das den Planungsbereich umgebende Siedlungsgebiet ist durch typische Einzelhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Seit 1990 entstanden, verbunden mit Grundstücksteilungen, neue Wohngebäude in erster und / oder zweiter Baureihe.

Die Fläche des Plangebietes sowie seine Fortsetzung in südwestlicher Richtung bilden ein wesentliches, gliederndes, strukturelles Merkmal des Siedlungsgebietes zwischen den Grundstücken an der Westseite der Lemkestraße und den Grundstücken entlang der Ostseite der Straße Wacholderheide, gegliedert in zwei

Abschnitte, dem südlichen zwischen der Linderhofstraße und der Kieler Straße und dem nördlichen zwischen der Kieler Straße und der Landesgrenze zu Brandenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Teil dieses Grünzuges ist zwischen der Landesgrenze Brandenburg und der Kieler Straße durch die Kleingartenanlage „Wacholderheide“ geprägt.

Der gesamte Grünzug ist Teil der übergeordneten Grünverbindung zwischen der Hönower Weiherkette und der Dammheide, der neben dem Wuhletal und der Grünverbindung entlang des Barnimhangs eine große Bedeutung zukommt, da großflächige vorhandene bzw. potenzielle Grünräume (Mahlsdorfer Grünzug - Rohrpfuhl – Rohrpfuhlgraben - Landschaftsschutzgebiet (LSG) Kaulsdorfer Seen – Dammheide - Wuhletal) untereinander verbunden werden. An der Albrecht-Dürer-Straße (südlich des Planbereiches) wird dieser Grünzug mit einer weiteren, in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünverbindung, verknüpft.

#### *2.4. Planerische Ausgangssituation*

- Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182) und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) abgelöst. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Absatz 1 LEP B-B möglich ist. Zur Binnendifferenzierung dieses Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die geplante Sicherung der Kleingartenanlage steht in Übereinstimmung mit diesem Ziel der Raumordnung. Mit dem Bebauungsplanentwurf wird auch dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 entsprochen. Danach sollen siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.
- Der FNP Berlin stellt den Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die geplante Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ entsprechend den Grundsätzen zur Entwicklung aus dem FNP Berlin generell entwickelbar.
- Das Landschaftsprogramm für Berlin fordert für die bestehenden Kleingartenanlagen die öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung sowie die Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur. Im Landschaftsprogramm wird der Planungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Hiermit sollen u.a. die Sicherung und Entwicklung der charakteristischen Gestaltelemente, der Erhalt und die Ergänzung des Obstbaumbestandes unter Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten gewährleistet werden.
- Durch den Kleingartenentwicklungsplan wird die KGA „Wacholderheide“ als hoch zu sichernde Anlage eingestuft (Kleingartenflächen, die lt. Darstellungen des FNP Berlin erhalten bleiben sollen).

## II. Planungsinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Das Siedlungsgebiet ist durch eine kleinteilige bauliche Struktur und starke Durchgrünung geprägt. Entsprechend FNP Berlin ist es zu einem Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.

Diese hohe Wohnqualität ist neben den städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen durch die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur und durch die Gestaltung des Wohnumfeldes zu erreichen. Wohnqualität bedeutet insbesondere auch eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur bei guter Erreichbarkeit.

Die langfristige Sicherung der erforderlichen Infrastruktur setzt die Flächensicherung mindestens für solche Nutzungen voraus, für die ein gesetzlicher Versorgungsanspruch besteht, wie u.a. auch bei Spielplätzen gemäß Spielplatzgesetz.

Spielplätze und Kleingartenanlagen sind Bestandteil der Grünverbindung „Mahlsdorfer Grünzug.“ Diese Grünverbindung, einschließlich der Grünflächen unterschiedlicher Qualität, wie z.B. Stadtplätze, Spielplätze und bedingt öffentlich nutzbare Grünflächen, wie Kleingartenanlagen, haben eine wesentliche Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion des Siedlungsgebietes. Sie tragen damit zur Erhöhung der städtischen Lebensqualität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei.

Bei der Sicherung der Kleingartenanlage „Wacholderheide“ folgt das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf den Beschlüssen der BVV Hellersdorf, insbesondere dem Beschluss Nr. 568 vom 17.12.1998, welcher die planungsrechtliche Sicherung von Kleingartenanlagen betrifft.

Die Privilegierung der kleingärtnerischen Nutzung auf den betroffenen Flächen ergibt sich aus der aufgrund ihrer Größe übergeordneten Bedeutung dieser Kleingartenanlage und ihrer Einbindung in das Grünsystem der Stadt, in der sie eine wichtige Funktion für das Kleinklima und die Biotop- und Artenvielfalt ausübt. Die Kleingärten haben neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung ihre Berechtigung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin und insbesondere in der Nähe der Großsiedlung Hellersdorf mit ihrem verdichteten Geschosswohnungsbau. Die Gärten innerhalb des Stadtgebietes stellen Flächen der notwendigen täglichen Erholung für die Bewohner der gesamten Stadt dar, insofern ist hier auch der Bedarf an Kleingartenflächen für Berlin zu berücksichtigen.

### 2. Intention des Planes

In Umsetzung der Vorgaben des FNP Berlin und des Kleingartenentwicklungsplanes soll die Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert werden.

Dabei soll die Anlage durch Gewährleistung der öffentlichen Durchwegung als Einheit erlebbar gemacht und so als Grünfläche ihrer Erholungsfunktion noch besser gerecht werden; gleichwohl steht die private Nutzung der Gärten im Vordergrund. Der vorhandene Vegetationsbestand soll erhalten bleiben.

Ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines öffentlichen Spielplatzes. Hiermit soll die langfristige Sicherung dieser Fläche gemäß Spielplatzplan Hellersdorf (Beschluss des Bezirksamtes 1435 vom 8. August 2011) gewährleistet werden.

### *3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen*

#### *3.1. Grundlegende Planungsziele*

Die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens sind

- die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ und ihrer infrastrukturellen Vernetzung durch eine öffentliche Durchwegung,
- die Bestandssicherung des Wacholderteiches als Gewässer mit Uferschutzstreifen und
- die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes.

#### *3.2 Begründung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung*

##### *3.2.1. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage*

Der überwiegende Planungsbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt, auch wenn der Bestand aufgrund der historischen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Parzellen- und Laubengrößen, nicht in vollem Umfang dem einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz entspricht. Die langfristige Umsetzung der Ziele des Bundeskleingartengesetzes obliegt den Eigentümern/-innen bzw. den Pächtern/-innen unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften des Bundeskleingartengesetzes.

Die Fläche der Kleingartenanlage hat keine planungsrechtliche Vorprägung für eine Wohnnutzung. Aufgrund der übergeordneten Darstellung des FNP Berlin lässt sich diese Fläche nicht als Baufläche entwickeln. Kleingärten sind städtebaulich bedeutend und spielen eine wichtige Rolle im Grünflächensystem der Stadt. Neben dem Erholungswert und der Gewinnung von gärtnerischen Produkten für den Eigenverbrauch haben sie eine sozialpolitische, kulturelle, gesundheitliche, ökologische und stadtplanerische Bedeutung. Die Kleingartenanlage ist für viele Anwohner/-innen, insbesondere auch aus der nahegelegenen Großsiedlung, ein zentrales Erholungsgebiet in Wohnnähe, welches nicht nur an den Wochenenden genutzt werden kann. So haben z.B. fußläufige Durchwegungen, der Aufenthalt im Vereinshaus, die Aufenthaltsqualität mit Kindern auf einem integrierten Spielplatz einen besonderen Stellenwert für die Erholungsfunktion in der Mieterstadt Berlin.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 dürfen auf diesen Flächen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Darüber hinaus ist die Errichtung eingeschossiger Vereinshäuser zulässig, die mit der Zweckbestimmung der Grünfläche im Einklang stehen.

Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, um für den gesamten, als private Dauerkleingärten zu sichernden Bereich, die Kleinteiligkeit als städtebaulich prägend im Sinne der Kleingartenanlage zu gewährleisten.

Dabei ist der Bestandschutz entsprechend Überleitungsregelungen gemäß § 20a BKleingG zu berücksichtigen.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der planerischen Zurückhaltung städtebaulich nicht erforderlich.

Der private Belang der Eigentümerin, die Verwertbarkeit der Flächen zu Bauzwecken, soll gegenüber dem öffentlichen Belang der Sicherung des Bestandes an Kleingartenanlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf als ein Bestandteil der Grünflächen sowie dem privaten Belang der Kleingärtner/-innen, dem Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte, zurücktreten.

Besondere Berücksichtigung finden die Darstellungen des FNP Berlin und das Kleingartenkonzept, um die bestehende gute Versorgung mit Kleingärten als typische Berliner Form städtischer Erholungsflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Die Kleingartenanlage ist in das System öffentlicher und bedingt öffentlicher Freiflächen integriert. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur Umsetzung der Zielstellungen des FNP Berlin geleistet, eine übergeordnete Grünverbindung von der Landesgrenze bis zu den Kaulsdorfer Seen zu schaffen.

Diese übergeordnete Grünverbindung, einschließlich der weiteren Grünflächen unterschiedlicher Qualitäten, wie z.B. Stadtplätze, Spielplätze und bedingt öffentlich nutzbare Grünflächen, wie Kleingartenanlagen entsprechend bestehendem Planungsziel, hat, wie bereits dargestellt, eine wesentliche Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion der Einwohner/-innen. Sie trägt damit wesentlich zur Erhöhung der städtischen Lebensqualität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei. Dieses Gestaltungsprinzip von übergeordneten Grünverbindungen wird als Leitbild der Bauleitplanung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf insgesamt umgesetzt, z.B. entlang des Grünzuges im Wuhletal und im nördlichen Bereich des Bezirkes als übergeordnete Grünverbindung zwischen dem Schleipfuhl in der Großsiedlung und planungsrechtlich zu sichernden Freiflächen im Bebauungsplanverfahren XXIII-15b-1 zwischen der Stralsunder Straße und der Kaulbachstraße. Neben der Festsetzung für Wohnungsbau und Gemeinbedarf werden im Geltungsbereich XXIII-15-1 auch öffentliche Grünflächen festgesetzt. Damit wird das wohnungsnahes Freiraumangebot in Mahlsdorf insgesamt verbessert werden.

Die Kleingartenanlage ist in das vorhandene Straßen- und Wegenetz durch weitere Zugänge (Wildrosengehölz, Kieler Straße, Greifswalder Straße) mit verbesserter Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zu integrieren.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzung für die Umsetzung der öffentlichen Durchwegung und Zugänglichkeit der Anlage.

### 3.2.2. Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz"

Für die Bedarfsermittlung der Spielplatzflächen in Mahlsdorf-Nord wurde für den anteiligen Betrachtungsraum im Versorgungsbereich 4 (VB 4) nördlich Bahnlinie / östlich Hönower Straße bis zur Landesgrenze Hoppegarten des statistischen Gebietes 191 folgende Berechnung zugrunde gelegt:

Im Versorgungsbereich 4 (VB 4) östlich der Hönower Straße leben (Stand von 12/2011) – 7.506 Einwohner/-innen. Langfristig werden es unter Annahme der Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und unter Annahme einer gleichmäßigen Bevölkerungsentwicklung, entsprechend der rechnerischen Ermittlung 9.600 Einwohner/-innen sein.

Nach dem Spielplatzgesetz ist von einem Bedarf von 1,5 m<sup>2</sup> Bruttofläche pro Einwohner/-in auszugehen. Damit liegt der ermittelte Bedarf bei 14.400 m<sup>2</sup>.

In dem VB 4 ist nur ein Spielplatz mit 165 m<sup>2</sup> auf dem Melanchthonplatz vorhanden. Ausgehend von dem vorhandenen Defizit wurden bereits im „Spielplatzplan 2010“ Hellersdorf (BA-Beschluss 1435/III vom 8. August 2011) vier Standorte für die Einordnung von Spielplätzen mit jeweils 3.000 m<sup>2</sup> und ein Standort mit 1.600 m<sup>2</sup> Bruttospielfläche vorgesehen:

Es handelt sich um folgende Flächen:

Dahlwitzer Straße (Bebauungsplan XXIII-35)	3.000 m <sup>2</sup>
Kieler Straße (Einleitung Bebauungsplan 10-49)	3.600 m <sup>2</sup>
Lenbachstraße entspr. Bebauungsplan 10-51 südlich der Sudermannstraße	3.000 m <sup>2</sup>
Landsberger Straße (Bebauungsplan XXIII-15b)	3.000 m <sup>2</sup>
Landsberger Straße / verlängerte Albrecht-Dürer-Straße (XXIII-VE 3)	1.600 m <sup>2</sup>

Dabei wurde der im Bebauungsplan 10-49 geplante Spielplatz an der Kieler Straße als Bedarfsschwerpunkt eingestuft.

Auf den geplanten Flächen lassen sich ca. 14.200 m<sup>2</sup> Bruttospielplatzfläche realisieren. Die Bruttofläche der Kieler Straße soll mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> aufgrund der örtlichen Situation zur Bedarfsdeckung etwas über der Regelgröße von ca. 3.000 m<sup>2</sup> hinaus festgesetzt werden, um hier die besondere Beschaffenheit des Geländes berücksichtigen zu können.

Mit der Realisierung dieser Standorte und dem vorhandenen Spielplatz auf dem Melanchthonplatz wäre die Versorgung mit Spielplätzen gewährleistet.

Die Zahlen belegen die Notwendigkeit dieser Anlagen. Die Sicherung öffentlicher Spielplätze ist ein wichtiger Schritt in Richtung einer kinderfreundlichen Stadtentwicklung. Kinderspiel ist für die kindliche Entwicklung von großer Bedeutung. Hierbei erstreckt sich der Erlebnis- und Erforschungsdrang – ausgehend von der eigenen Wohnung – auf das gesamte Umfeld. Die durch die Kleingartenanlage geplante öffentliche Wegeverbindung führt auf diesen Spielplatz an der Kieler Straße und kann somit zu einem Treffpunkt der Kommunikation und Bewegungsfreude werden.

Ebenso wird den in der Sozialraumorientierung vorgegebenen Zielstellungen entsprochen, die besonderen Potenziale der unterschiedlichen Stadtteile zu stärken und Bürgerinnen und Bürger weiter zu befähigen, an der Stadtgesellschaft aktiv teilnehmen zu lassen.

Mit dem Bebauungsplan 10-49 wird dem entsprechend im Randbereich der Kleingartenanlage Wacholderheide auf einem Teil der z.Zt. brach liegenden Grünfläche an der Kieler Straße, ein Spielplatz zur Sicherung des erforderlichen Bedarfes festgesetzt. Diese Brachfläche ist hinsichtlich ihrer Größe und Lage geeignet, das vorhandene Defizit an öffentlichen Spielflächen abzubauen. Da im Versorgungsbereich außer den bereits genannten Flächen keine weiteren geeigneten, landeseigenen Flächen zur Verfügung stehen, wurde auf diese, im Privatbesitz der evangelischen Kirche liegende Brachfläche, zurückgegriffen. Neben der erforderlichen Ausweisung des Spielplatzes anhand des rechnerisch ermittelten Bedarfes ist die Einordnung an dieser Stelle für den Einzugsbereich besonders aus der Tautsiedlung nordwestlich der Wacholderheide sehr wichtig. Hier sind keine Spielplatzpotenziale vorhanden und mit Einordnung des Spielplatzes auf dieser Fläche ist eine gute örtliche Erreichbarkeit in einem Radius von ca. 500 m gegeben. Die Lage des Spielplatzes im Mahlsdorfer Grünzug und an der Radialroute 8 (Kieler Straße) des Berliner Radnetzes (Hellersdorfroute) macht diesen Standort sowohl für die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich als auch als Aufenthaltspunkt für Naherholungssuchende interessant.

### 3.2.3. Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Straßen werden beibehalten und sind ausreichend bemessen für die Bewältigung des zu erwartenden Verkehrs im Siedlungsgebiet.

Die Greifswalder Straße und die Kieler Straße queren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, während die Lübecker Straße und die Straße Wildrosengehölz von Westen an den Geltungsbereich grenzen. Die Kleingartenanlage ist über ein eigenes Wegenetz erschlossen.

Im Sinne der Erhöhung der Verkehrssicherheit und des derzeitigen Bestandes ist die Straßenbegrenzungslinie in der Kieler Straße so festzusetzen, dass sie mit den östlich und westlich angrenzenden Grundstücken eine gradlinige Verbindung bildet. Das entspricht der derzeitigen Zaungrenze.

Damit wäre die Möglichkeit gegeben, künftig dort einen standardgerechten Gehweg anzulegen. Eine Änderung der Fahrbahnbreite ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Mit Festsetzung der neuen Straßenbegrenzungslinie ist die Sicherung der erforderlichen Verkehrsfläche unter Berücksichtigung der Gewährleistung der Verkehrssicherheit gegeben.

Die differenzierte Gestaltung der das Planungsgebiet begrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht im Bebauungsplan geregelt, um dadurch ggf. entstehende Selbstbindungen des Landes Berlin auszuschließen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist daher gemäß Festsetzung Nr. 3 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### 3.2.4. Bestandssicherung des Wacholderteiches als Gewässer mit Uferschutzstreifen auf der Grünfläche

Bei der Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Funktion des Wacholderteiches als Regenrückhaltebecken aufgrund der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz nochmals geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung kam es zu einer Änderung der ursprünglich geplanten Festsetzung des Wacholderteiches als Regenrückhaltebecken.

Bei dem Wacholderteich handelt es sich um ein stehendes Gewässer 2. Ordnung und zugleich um ein natürliches Regenrückhaltebecken für Einläufe aus der Greifswalder Straße und der Lemkestraße.

Es erfolgte eine Rücksprache mit den Berliner Wasserbetrieben, inwieweit die Fachplanungen noch von der Notwendigkeit des Ausbaus des Wacholderteiches als Regenrückhaltebecken für das angrenzende Gebiet ausgehen.

Die Berliner Wasserbetriebe äußerten sich dahingehend, dass dieser ausreichend für die Entwässerung der genannten Straßen ist. Somit ist kein Ausbau zu einem technischen Bauwerk erforderlich, jedoch muss die vorhandene wasserwirtschaftliche Nutzung gewährleistet bleiben.

Als Gewässer erfüllt der Wacholderteich darüber hinaus noch aufgrund seiner Tiefenlage eine entwässernde Funktion bei anstehendem Schichtenwasser, welches sonst zu Kellervernässungen führen würde.

Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Gewässers auf der Planzeichnung. Der Bestandsschutz des Wacholderteiches wird somit gewährleistet, es erfolgt kein Eingriff in die vorhandene Struktur und Nutzung des Gewässers.

### 3.2.5. Sicherung der öffentlichen Durchwegung

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur Gewährleistung einer eingeschränkten öffentlichen Nutzbarkeit der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ wird im Bebauungsplan eine Fläche A (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Mit dieser Fläche der öffentlichen Durchwegung erlangt die Grünfläche einen bedingt öffentlich nutzbaren Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Für die Führung der Wegebeziehung wurde in Nord-Süd-Richtung eine Fläche herangezogen, die bereits derzeit als innerer Erschließungsweg genutzt wird. Dabei wurde auf die örtliche Gegebenheit Bezug genommen. Die vorhandene Wegbreite beträgt im Bereich zwischen Kieler Straße und Greifswalder Straße 6,90 m und zwischen Greifswalder Straße und Landesgrenze 8,90 m. So kann beim Ausbau der öffentlichen Durchwegung auf den Erhalt der vorhandenen Bäume, die sich auf diesen Wegen befinden, Rücksicht genommen werden.

Das Bundeskleingartengesetz gewährleistet ohnehin die Durchwegung der Anlage, jedoch soll diese hier im Sinne der langfristigen Umsetzung einer übergeordneten Grünverbindung planungsrechtlich gesichert werden. Damit wird gleichzeitig der Forderung der Senatsverwaltung Rechnung getragen, mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Nord-Südverbindung zu schaffen.

### **III. Umweltbericht**

#### **1. Einleitung**

Entsprechend §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und hier im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

##### 1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die genannte Kleingartenanlage mit einer Gesamtfläche von ca. 12 ha befindet sich im nördlichen Teil des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirche Mahlsdorf und ist an den Kleingartenverband verpachtet.

Der FNP Berlin stellt den Planungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dar. Somit ist durch die vorbereitende Bauleitplanung die grundsätzliche Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB vorgegeben.

Die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens liegen in der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“, ihrer infrastrukturellen Vernetzung durch eine öffentliche Durchwegung, in der Sicherung der Fläche eines öffentlichen Spielplatzes und der Bestandssicherung des Wacholderteiches als Gewässer mit Uferschutzstreifen.

Die Privilegierung der kleingärtnerischen Nutzung auf der betroffenen Fläche ergibt sich aus der aufgrund ihrer Größe übergeordneten Bedeutung dieser Kleingartenanlage und ihrer Einbindung in das Grünsystem der Stadt, wo sie u.a. eine wichtige Funktion für das Kleinklima und die Biotop- und Artenvielfalt ausübt.

Mit dem Bebauungsplan soll die öffentliche Durchwegung in Nord-Süd-Richtung gesichert und die Anlage dadurch für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden. Eine Durchwegung in Ost-West-Richtung ist durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Greifswalder Straße gegeben.

##### 1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Mit dem 2004 novellierten Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen

Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1a BauGB werden „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ genannt. Demnach gilt der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Außerdem werden mit dem Monitoring (§ 4c BauGB Überwachung der Umweltauswirkungen) nun auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Anforderungen gestellt.

Mit künftiger Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, demgemäß mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Damit wird eine weitere Versiegelung verhindert.

Weiterhin wird durch die Festsetzung „Grün“ den Forderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach bei Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind, nachgekommen.

### **Bundesnaturschutzgesetz/Berliner Naturschutzgesetz (BNatSchG/NatSchG Bln)**

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Mit der Festsetzung „Grün“ und dem damit verbundenen minimalen Versiegelungsgrad wird diesen Grundsätzen durch den Erhalt der bestehenden Situation größtmöglich entsprochen.

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, 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 Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Hier handelt es sich um eine Bestandssicherung, die nicht zu Beeinträchtigungen führt.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG, wenn das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

In § 2 NatSchGBln sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt.

Hier werden die Ziele aus § 1 BNatSchG aufgegriffen und um berlingspezifische Ziele ergänzt. Die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes wird in §§ 14-17 NatSchGBln in der Landesgesetzgebung umgesetzt. Die Regelungen für den Artenschutz sind in §§ 27-29 NatSchGBln geregelt.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 26 a Berliner Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Entsprechend der vorhandenen artenreichen Vegetationsstruktur der Kleingärten und Siedlungsflächen mit Obstbäumen, Sträuchern und Beeten, aber auch Zierrasen und –hecken sind typische Tierarten zu erwarten, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten gehören. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Bestandssicherung handelt, sind keine Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden geschützten Arten zu erwarten und laut Aussage des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Marzahn-Hellersdorf sind weitergehende gutachterliche Untersuchungen von Fauna und Flora nicht erforderlich.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Gemäß § 1 BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Festsetzung „Grün“ im Bebauungsplan und damit einhergehender minimaler Versiegelung wird die hohe Leistungsfähigkeit und Funktion der Böden garantiert.

## **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das Berliner Wassergesetz (BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Für die Beurteilung stofflicher Belastungen von Grundwasser in Berlin hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die „Berliner Liste“ erarbeitet. Durch minimalen Versiegelungsgrad im Bebauungsplan wird eine gute Versickerung garantiert, was zur optimalen Grundwasserneubildung beiträgt. Die geplante Nutzungsart führt nicht zu Verunreinigungen.

## **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen**

Für das Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beachtlich, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Wenn bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, soll mittels (primär) aktiven oder (sekundär) passiven Schallschutzmaßnahmen versucht werden, die Grenzwerte einzuhalten. Wo dies wegen der Vorgegebenheiten nicht möglich ist, etwa bei der Überplanung von bestehenden Gemengelagen, darf sich die Lärmbelastung jedenfalls nicht erhöhen. Demgegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen zu berücksichtigen sind zudem die in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte.

Durch den Bebauungsplan werden keine schädlichen Immissionen hervorgerufen, die zu Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete führen.

## **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

Die Grundsätze des Bundeskleingartengesetzes, insbesondere §§ 1 und 3 in Verbindung mit § 18 BKleingG zur Festsetzung von Lauben, werden angewendet.

## **Kleingartenkonzept des Senats von Berlin von 1993; Fortschreibung Kleingartenentwicklungsplan 2010**

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sind das Kleingartenkonzept von 1993, der Kleingartenentwicklungsplan 2004 und dessen Fortschreibung von 2010 Grundlage der Ausführungen.

## **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LAPro)**

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar und formuliert darauf aufbauend Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung.

Das LAPRO ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative **Umweltvorsorge** zu betreiben. 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 die Ansprüche von wild lebenden Tieren und Pflanzen einschließlich des Biotopverbundes sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird dieser Zielstellung mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Kleingartenanlage“ und der Festsetzung eines Wegrechtes gerecht.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB**

### 2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

#### **Schutzgut Mensch**

Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen und der landschaftlichen Prägung der an den Bebauungsplanbereich angrenzenden Gebiete, insbesondere durch ihre starke Durchgrünung und unmittelbare Lage an bedeutenden Landschaftsräumen, bilden diese entsprechend FNP Berlin Wohngebiete mit einer hohen Wohnqualität. Diese Wohnqualität wird neben den städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen u.a. durch die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur (hier: Sicherung einer Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ mit öffentlicher Durchwegung) erreicht. Kleingartenanlagen sind ein wichtiger Beitrag für die Erholungsfunktion der Bewohner insbesondere in einer Mieterstadt wie Berlin.

#### Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Das Bebauungsplangebiet ist von Immissionen aus dem Straßenverkehr nur schwach belastet.

Die öffentlich tangierende Kieler Straße und Greifswalder Straße im Plangebiet sind Anliegerstraßen.

Innerhalb der Anlage ist eine mögliche Anfahrt der Parzellen auf den Hauptwegen gemäß Beschlusslage der Mitgliederversammlung des Kleingartenverbandes nur auf Antrag zum An- und Abtransport großer Gegenstände möglich. Die Parkflächen für die Kleingärtner sind an der Lübecker Straße und an der Greifswalder Straße angeordnet und erzeugen so keinen An- und Abfahrverkehr in die Anlage.

#### **Bewertung**

Die Auswirkungen durch Verkehrslärm und durch Luftschadstoffe für die Anlieger/-innen sind als sehr gering einzuschätzen.

Das Plangebiet liegt gemäß der Ausweisung im Umweltatlas – Strategische Lärmkarte LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Straßenverkehr - im Lärmpegelbereich I - bis 55 dB(A). Es handelt sich hierbei um den geringsten festgelegten Lärmpegelbereich für Verkehrslärm. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt, der zu einer Erhöhung dieses Lärmpegelbereiches führt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind für die hier geplanten Nutzungen keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus dem Verkehrslärm sind somit keine negativen Auswirkungen für die Kleingärtner und Erholungssuchenden zu erwarten.

### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung der Kleingartenanlage wurde durch die Berliner Stadtreinigung eine zentrale Erfassungsanlage mit den zugehörigen Containern angeordnet, die in den Saisonmonaten in regelmäßigem Turnus abgeholt werden.

### Bewertung

Durch die zentrale Müllsammelstelle ist eine kontrollierte Entsorgung vorgesehen, so dass hierdurch keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **Schutzgut Boden**

Die naturräumliche Gliederung lt. Umweltatlas weist den Ortsteil, in dem der Bebauungsplan liegt, den naturnahen Bodengesellschaften der Parabraunerden zu, die auf den Geschiebemergelhochflächen des Barnims verbreitet sind. Sie besitzen ein mittleres bis hohes Speichervermögen für Wasser und Nährstoffe und sind gut durchlüftet. Sie stellen gute Pflanzstandorte dar. Der Umgang und die Nutzung der Gartenflächen sind im Bundeskleingartengesetz geregelt.

Aufgrund der Nutzung als Dauerkleingärten ist eine geringe Versiegelung vorhanden, so dass die Bodenfunktion, wie z.B. die Versickerung des Regenwassers, gegeben ist.

Der Wacholderteich an der Greifswalder Straße wird im Bodenbelastungskataster des Bezirkes als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 8297 geführt. Die Eintragung ist auf die Nutzung als Versickerungsbecken zurückzuführen. Aufgrund der Lage auf der Geschiebemergelhochfläche geht keinerlei Gefahr für das Grundwasser hiervon aus. Ein weiterer Ausbau für die Regenrückhaltung ist entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr erforderlich, jedoch soll die Entwässerung der Greifswalder Straße und der Lemkestraße beibehalten werden. Weitere Eintragungen im Bodenbelastungskataster sind für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht enthalten.

### Bewertung

Durch die geplanten Festsetzungen wird keine Versiegelung ermöglicht, die nicht bereits durch die bisherige Nutzung zulässig wäre. Nachhaltig wird mit der Festsetzung als Kleingartenanlage weiterhin von einer geringen Versiegelung mit dem Bebauungsplan auszugehen sein. Mit der Festsetzung Nr. 1 wird die nach § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zulässige Höchstbebauung auf den Parzellen festgesetzt. So wird durch diese Festsetzung keine zusätzliche Versiegelung des Bodens erfolgen, die zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion führt.

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **Schutzgut Landschaft**

Im Landschaftsprogramm Biotop- und Artenschutz wird der Geltungsbereich dargestellt als siedlungsgeprägter Raum – Obstbaumsiedlungsgebiet - mit dem Ziel, ortstypische Grünstrukturen zu erhalten. Im Bebauungsplanbereich ist ein großer Anteil an Bäumen und Sträuchern bereits vorhanden, und entsprechend der Satzung des Kleingartenverbandes sind Neuanpflanzungen bei Abgang vorzusehen.

Primäres Ziel der Planung ist die Sicherung der Kleinkartenanlage „Wacholderheide“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ mit öffentlicher Durchwegung.

Entlang der Kieler Straße befindet sich eine Grünfläche (ehemalige Bunkerfläche), auf der ein öffentlicher Spielplatz eingeordnet werden soll.

Der „Wacholderteich“ in der Nähe der Greifswalder Straße ist ein stehendes Gewässer 2. Ordnung und zugleich Regenwasserrückhaltebecken für Einläufe aus dem Bereich der Greifswalder Straße und der Lemkestraße. Darüber hinaus ist der Teich aufgrund seines Röhrichtbestandes ein geschütztes Biotop nach § 26 a NatSchGBIn. Das Gewässer beherbergt Teichfrösche, Erdkröten und Teichmolche, die nach der Bundesartenschutzverordnung in Anlage 1 Spalte 2 unter besonderem Schutz stehen.

Aufgrund seiner geschützten Lage in der Kleingartenanlage und der besonderen Einzäunung ist der Zugang nur den unmittelbar anliegenden Grundstücksbesitzern bzw. Pächtern möglich, und somit konnte sich im Laufe der Jahre ein schützenswertes Biotop entwickeln.

Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Gewässers auf der Planzeichnung. Somit wird der Bestandsschutz des Wacholderteiches gewährleistet, denn es erfolgt über den Bestandsschutz hinaus kein Eingriff in die vorhandene Struktur und Nutzung des Gewässers.

Eine Begehung durch den Fachbereich Naturschutz auf der Grünfläche an der Kieler Straße (Bunkerfläche) erfolgte im Frühsommer 2009.

Entlang der Kieler Straße steht im Bereich der KGA eine Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (Biotoptyp 07142512; Pappeln, geschützt nach BaumSchVO).

Der Vegetationsbestand der Fläche ist dem Biotoptyp 032402 zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren mit Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung 10-30 %, RSxxG) zuzuordnen.

Im nordöstlichen Bereich der Hangfläche, zu den Kleingärten hin, finden sich vorrangig flächige Laubgebüsche frischer Standorte aus überwiegend nicht heimischen Arten (Biotoptyp 071022). Aufgrund der jahrzehntelang erfolgten Ablagerung von Gartenabfällen finden sich hier auch sogenannte „Kulturflüchtlinge“.

## **Bewertung**

Die aufgeführten Biotoptypen an der Kieler Straße fallen nicht unter die Schutzvorschriften des § 26a NatSchGBIn. Pflanzenarten, die in der Anlage 1 Bundesartenschutzverordnung gelistet sind, konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden.

Gegen die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes auf dieser Fläche bestehen nach Prüfung der zuständigen Fachabteilung keine Bedenken.

Der Bebauungsplan verursacht aufgrund der hier geplanten Bestandssicherung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ keinen Eingriff in

Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG, der auszugleichen wäre. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit kleinteiliger Bebauung (Lauben), die in ihrer zulässigen Größe den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetz entsprechen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, zumal es sich hier aufgrund des Bestandes nur um Erneuerung bereits vorhandener Lauben handeln würde.

### **Schutzgut Wasser**

Das gesamte Gebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Der Hauptgrundwasserleiter ist durch eine mächtige Geschiebemergeldecke geschützt. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Plangebiet als mittel bis gering eingeschätzt. Jedoch ist auch das Grundwasser dieser Hochflächen nicht restlos vor Schadstoffeintrag geschützt, so z.B., wo durch Schmelzwässer geschaffene Rinnensysteme die schützende Geschiebemergeldecke durchbrechen (z.B. das Neuenhagener Fließ) und das Eindringen von Schadstoffen ermöglichen. Diese liegen jedoch außerhalb des Bebauungsplanbereiches in einer größeren Entfernung.

#### Regenwasserversickerung

##### Private Flächen

Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen.

Ebenso soll nach den Grundsätzen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung dort versickern.

Anhand der geologischen Zuordnung des Einzugsgebietes sowie Aussagen einzelner Anwohner/-innen und der Erfahrungswerte des zuständigen Tiefbauamtes muss von einer mäßigen bis sehr geringen Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Trotz der schwierigen Bodensituation ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Bebauung auf der Fläche (unter 10 %) und der gärtnerischen Nutzung der Parzellen, das Regenwasser der Versickerung und Verdunstung zugeführt werden kann.

Die Sicherung der Kleingartenanlage führt zu keiner weiteren nennenswerten Versiegelung des Bodens, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Problematik des dort anfallenden Regenwassers durch die Pächter selbst bewältigt werden kann.

##### Öffentliche Flächen

Die Regenentwässerung für die Greifswalder Straße und die Kieler Straße erfolgt über einen vorhandenen Regenwasserkanal.

Somit ist die Regenwasserversickerung/-ableitung sowohl innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch auf den Flächen der Kleingartenanlage möglich.

## Abwasser

Die einzelnen Parzellen werden über zertifizierte dichtheitsgeprüfte Gruben, die regelmäßig geleert werden, entsorgt; somit kann es nicht zur Verunreinigung durch Fäkalieeintrag ins Grundwasser kommen.

### **Bewertung**

In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des LAPRO geht der Bebauungsplan zur Sicherung der Naturhaushaltfunktionen prinzipiell für die Kleingärten von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus. Durch die Ausweisung als Kleingärten besteht langfristig auf den nichtversiegelten Flächen die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Regenwassers und damit auch die Förderung der Grundwasserneubildung.

Für das Schutzgut Wasser ist keine Beeinträchtigung durch die Ziele des Bebauungsplanes zu erwarten.

### ***Schutzgut Luft und Klima***

Im Umweltatlas wurden Funktionsräume definiert, die Aussagen liefern, in welchen Gebieten einerseits ein Potenzial zur Entlastung und andererseits starke Zusatzbelastungen angrenzender und auch weiter entfernter Räume zu erwarten sind. Das Planungsgebiet mit seinen gering versiegelten Flächen und dem hohen Vegetationsanteil dient der klimatischen Entlastungsfunktion. Durch eine niedrige Mitteltemperatur sowie hohe Abkühlungsraten in den Abend- und Nachtstunden wirkt es als Kaltluftentstehungsgebiet.

### **Bewertung**

Durch die beabsichtigte Sicherung der Kleingartenanlage innerhalb des Geltungsbereiches werden negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche vermieden. Die Kaltluftentstehung bleibt erhalten. Die niedrige Bebauung auf den Parzellen wird keine Barrierewirkung entwickeln. Beabsichtigte Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

### ***Schutzgut Tiere und Pflanzen***

Aufgrund des hohen Vegetationsanteils besitzt das Gebiet wichtige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz. Durch den großen Anteil an Gartenflächen existieren zusammenhängende Freiflächen mit großer Bedeutung für die Lebensräume von Flora und Fauna.

Durch Hecken, Gebüsche und Obstbaumstrukturen werden die einzelnen Parzellen untergliedert und weisen damit auch hohe Lebensraumqualitäten für die Fauna auf. Durch verschiedene Standortbedingungen innerhalb der Anlage finden sowohl Arten, die trocken-warme bzw. feuchte, gewässerbezogene Lebensbedingungen bevorzugen, als auch auf Gebüsche angewiesene Vögel differenzierte Lebensmöglichkeiten.

Somit stellt das Bebauungsplangebiet einen relativ kleinteilig strukturierten Stadtrandkomplex dar, der als zusammenhängender Landschaftsraum neben hohen

Freiraumqualitäten sehr hohe Qualitäten unter Aspekten des Biotop- und Artenschutzes aufweist.

### **Bewertung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Die im Gebiet vorhandenen geschützten Arten, insbesondere alle europäischen Brutvögel, Kleinsäuger, Amphibien z.B. Teichmolche, Fledermäuse und Insekten werden durch die Umsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da durch den Bebauungsplan die vorhandene Kleingartenanlage mit ihren entsprechenden Vegetationsstrukturen (Obst-, Gemüse- und Ziergärten) und dem Regenrückhaltebecken in ihrem Bestand gesichert werden. Durch die zuständige Fachabteilung wird eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden.

Eine weitergehende gutachterliche Untersuchung von Flora und Fauna ist daher nicht erforderlich.

Es sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Projekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereichs.

### **Bewertung**

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht durch die Planung beeinträchtigt.

### **Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den Bebauungsplan

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, Erhalt der Erholungsfunktion Abfallentsorgung	- - -
Pflanzen	Zerstörung der Ruderalflora auf den unbebauten, nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksbereichen	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen durch intensive Gartennutzung	-
Landschaft	Prägung des Orts- und Landschaftsbildes durch	-

	überwiegend kleingärtnerische Nutzung	
Boden	kleingärtnerische Nutzung	-
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	-
Klima	Frischluftezufuhr Kaltluftentstehungsgebiet	- -
Kultur- und Sachgüter	nicht vorhanden	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

+++ sehr erheblich/ ++ erheblich/ + wenig erheblich/ - nicht erheblich

## 2.b Prognose

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft erhalten werden. Eine eventuell angestrebte Bebauung ist ausgeschlossen. Die Funktion der Kleingärten bleibt erhalten und eine öffentliche Durchwegung wird im Sinne der Stärkung der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit ermöglicht.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes wird der Umweltzustand erhalten.

### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen würde planungsrechtlich im Rahmen eines baulichen Zusammenhangs mit der beiderseits angrenzender Wohnbebauung die Zulässigkeit einer Wohngebietsentwicklung greifen.

Langfristig wäre aufgrund der dann stärker zu erwartenden Versiegelung der Grundstücke durch Wohnbebauung und deren Nebennutzungen mit beeinträchtigenden Umweltauswirkungen gegenüber der Nutzung einer Grünfläche zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch die Beeinträchtigung der vorhandenen Durchgrünung würde nicht zu verhindern sein.

Außerdem würde durch die zunehmende Bebauung des Gebietes die Erholungs- und Freizeitfunktion der Kleingartenanlage in der Mieterstadt Berlin verloren gehen.

## 2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Bauleitplanung sind für den Planungsbereich keine Umweltauswirkungen erkennbar, die gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen sind. Die Festsetzungen ermöglichen ausschließlich eine Bestandssicherung, die nicht über das bereits zulässige Maß hinausgeht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die

Sicherung der Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“, werden negative Auswirkungen vermieden. Darüber hinaus erfolgt eine Begrenzung der baulichen Nutzung.

## 2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Planungsalternative wäre die Entwicklung von Wohnbauland.

Diese Alternative soll mit dem Bebauungsplan nicht weiter verfolgt werden, da aus den bereits herausgearbeiteten Zielsetzungen zur Sicherung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“, die Wichtigkeit der Planung erkennbar ist im Hinblick auf folgende wesentliche Belange der

- Städtebaulichen Bedeutung,
- Ökologischen Bedeutung,
- Sozialen Bedeutung.

Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### 3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der Umweltbericht erfolgt im Wesentlichen auf der Grundlage der Analyse und Auswertung

- des Umweltatlases,
- der fachgutachterlichen Stellungnahmen der Fachabteilungen des Bezirkes und der Träger öffentlicher Belange,
- des Altlastenkatasters und
- des bezirkseigenen Lärmkatasters.

### 3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung, die der Bestandssicherung einer Kleingartenanlage und der Sicherung der städtebaulichen Ordnung dient.

Mit erheblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen. Damit sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

### 3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 12 ha großes Gebiet am Rande eines Einfamilienhausgebietes.

Es handelt sich um eine Kleingartenanlage, die für die Nutzung als private Dauerkleingartenanlage mit öffentlicher Durchwegung sowie einem öffentlichen Spielplatz zu sichern ist.

Somit wird ein wesentlicher Beitrag für die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur, ermöglicht.

Der Bebauungsplan wurde zur Sicherung der Kleingartenanlage eingeleitet. Im Umfeld des Bebauungsplanes ist weiterhin eine Entwicklung von Wohnungsbaupotentialen gegeben. Die damit erforderlichen Erholungs- und Freizeitnutzungen werden somit auch über die Sicherung der Kleingartenanlage geregelt.

Aufgrund der kleingärtnerisch genutzten Freiflächen und der geringen Versiegelung durch eine Begrenzung der baulichen Anlagen (max. 24 m<sup>2</sup> Grundfläche und eingeschossig) ist eine geringe Versiegelung vorhanden, so dass die Bodenfunktionen, wie z.B. die Versickerung des Regenwassers auf altlastenfreien Flächen, gegeben ist und langfristig gesichert wird.

Das Gebiet mit seinen gering versiegelten Flächen und dem hohen Vegetationsanteil dient u.a. der klimatischen Entlastungsfunktion. Durch die beabsichtigte Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches werden negative Auswirkungen auf alle Schutzgüter vermieden, insbesondere wird das Schutzgut Klima günstig beeinflusst. Die niedrige Bebauung und die artenreiche Vielfalt des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes in der Kleingartenanlage ermöglicht die ungehinderte Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche.

Durch den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand sowie durch die geringe Versiegelung kann sich eine artenreiche Vielfalt auch weiterhin entwickeln.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches.

Im Rahmen des Umweltberichtes stellte sich heraus, dass die Festsetzungen zur Sicherung einer Dauerkleingartenanlage zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB führen.

## **IV. Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens**

### **1. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

### **2. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Umsetzung städtebaulicher und ökologischer Ziele lässt sich nicht zwingend vermeiden, dass Grundstücke, die im Privateigentum sind, bei der Planung mit einbezogen werden. Werden Flächen im Privateigentum für öffentliche Zwecke, wie hier vorliegend, für Grün- und Verkehrsflächen sowie mit Gehrechten für die Allgemeinheit festgesetzt, stellen sich Entschädigungs- und Übernahmeverlangen.

## **Festsetzung von Grünflächen auf privaten Grundstücksflächen**

§ 40 BauGB regelt die Entschädigung für Fälle, in denen der Bebauungsplan dem Eigentümer gegenüber eine in § 40 Abs. 2 Nr. 1 - 18 BauGB bezeichnete Nutzung festsetzt und ihm dadurch eine privatnützige Verwendung abschneidet. Zu den in § 40 Abs. 1 BauGB genannten Nutzungsfestsetzungen gehört nach Nr. 8 auch die Festsetzung von Dauerkleingärten (BVerwG, NVwZ 1984, 581). Dauerkleingärten sind zwar private Pachtgärten, sie hindern aber deren Eigentümer nicht nur an einer planwidrigen, sondern auch an einer planverträglich anderen Nutzung, die dem Eigentümer mehr wirtschaftliche Vorteile bringen würden.

Gemäß § 40 Abs. 2 BauGB kann der betroffene Eigentümer die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Unzumutbarkeit des Behaltens des Grundstücks wird dann angenommen, wenn infolge der Nutzungsfestsetzung das Grundstück nicht mehr veräußerbar oder beleihbar ist und der Eigentümer auf die Veräußerung oder Beleihung angewiesen ist. Dagegen führt eine bloße Minderung des Verkehrswertes für sich allein noch nicht zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit, das Grundstück zu behalten.

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit, das Grundstück in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, hier also als Kleingartenland i.S. des Bundeskleingartengesetzes, müssen die Eigentümer erhebliche Einbußen am erzielbaren Nutzungsentgelt erleiden, die ihnen nicht zugemutet werden können. Dies dürfte ebenfalls ausscheiden, da die durch Kleingartenpachten erzielbaren Kapitalrenditen nicht mehr als unangemessen niedrig und damit als unzumutbar angesehen werden (Mainczyk, BKleingG, Praktiker-Kommentar, § 15 Rn 7a).

In Anbetracht dessen, dass das Bestehen von planungsrechtlichen Übernahmeansprüchen unter anderem von Bewertungen (etwa zur wirtschaftlichen Zumutbarkeit, das Grundstück zu behalten) abhängig ist, die im Streitfall letztlich nur gerichtlich verbindlich entschieden werden können, kann hier keine abschließende Beurteilung eines solchen Übernahmeanspruches erfolgen. Allerdings erscheint unter dem Gesichtspunkt der seit langem bestehenden Kleingartenanlage die Möglichkeit eines Übernahmeanspruches eher unwahrscheinlich.

## **Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit auf privaten Grundstücksflächen**

Werden in einem Bebauungsplan, wie vorliegend, Flächen festgesetzt, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten sind, können gemäß § 41 BauGB die Eigentümer unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die entschädigungspflichtige Begründung von Dienstbarkeiten verlangen. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wird die öffentliche Durchwegung auf vorhandenen Wegen festgesetzt.

Weitergehende Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 1 und 3 BauGB des betroffenen Eigentümers wegen einer wertmindernden Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (sog. Herabzonung) scheiden aus, wenn der von einer eigentumsverdrängenden, allein fremdnützigen Planung nach Maßgabe des § 40

und § 41 BauGB betroffene Eigentümer zu entschädigen ist, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen (§ 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall erfolgt mit der Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit auf den bereits genutzten Wegen in der Kleingartenanlage keine Aufhebung oder Änderung sondern Bestandssicherung der zulässigen Nutzung, und somit entstehen der Eigentümerin keine Vermögensnachteile, die zu entschädigen wären.

## Spielplatz

Momentan handelt es sich um eine Brachfläche. Zur Errichtung des Spielplatzes sind die erforderlichen Mittel für den Grundstückserwerb und die Mittel für die Herstellung des Spielplatzes in die Investitionsplanung des Bezirkes einzustellen.

Ein Übernahmeanspruch unmittelbarer nach Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 40 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Das Grundstück kann für den festgesetzten Zweck erst nach Freigabe der einzustellenden Mittel erworben werden. Da es sich derzeitig um eine Brachfläche handelt, ist nicht davon auszugehen, dass es mit Festsetzung des Bebauungsplanes der Eigentümerin wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

## **3. Altlasten**

Im Bodenbelastungskataster wird die Gewässerfläche als Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 8297 geführt. Durch die Nutzung als Regenwasserrückhaltebecken für die Einläufe aus dem Bereich der Greifswalder Straße und der Lemkestraße ist es zu Schlammabsetzungen gekommen, die jedoch keine negativen Auswirkungen auf die geplante Festsetzung der Kleingartenanlage lt. Aussage des zuständigen Fachamtes haben.

## **V. Verfahren**

### ***Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB***

Im Dezember 2007 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplanes und dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs.1 AGBauGB werden nicht berührt.

Es wurde angeregt, die Schaffung einer übergeordneten Wege-/Radwegeverbindung in Nord-/Südrichtung mit aufzunehmen. Dem wird mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Wegerechtes Rechnung getragen. Die Sicherung einer Radwegeverbindung steht im Widerspruch zum Kleingartengesetz und kann über das bestehende Straßennetz umgesetzt werden.

Die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg äußerte sich im Januar 2008 positiv zu den Planungsabsichten der Anlage eines Spielplatzes auf dem brachliegenden Bunkergrundstückes und der Sicherung einer Kleingartenanlage. Das Landesdenkmalamt teilte im Dezember 2007 mit, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale bekannt sind, und somit sind im Bebauungsplanentwurf 10-49 keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

### ***Aufstellungsbeschluss***

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 23.09.2008 mit BA-Beschluss Nr. 628/III die Einleitung zum Bebauungsplan 10-49 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30.04.2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 auf Seite 1090 bekannt gemacht. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 29.10.2008 mit Drs.-Nr. 1062/VI über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

### ***Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB***

Im November 2009 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Insgesamt gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung 19 schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein. Von den 19 schriftlichen Stellungnahmen enthielten zwei Anregungen für das weitere Verfahren, fünf Stellungnahmen enthielten keine Hinweise, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, jedoch sind diese Hinweise bei der Durchführung bestimmter Maßnahmen zu beachten und deswegen in die Begründung aufgenommen worden.

Die verbleibenden 12 Stellungnahmen enthielten Äußerungen dahingehend, dass keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen.

### ***Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB***

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 1075/III vom 20. April 2010 der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV erhielt am 26. Mai 2010 mit der Drs.-Nr. 1778/VI Kenntnis von der Vorlage.

Es erfolgte gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, bezogen auf die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan. Die eingegangenen Äußerungen wurden in diesem Sinne gewichtet und bewertet.

Die betroffenen Belange betrafen im Wesentlichen:

1. *Vattenfall*: In dem ausgewiesenen Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie eine Netzstation (N 5083), die gesichert werden müssen.

Die Netzstation N 5083 befindet sich auf einem privaten Flurstück. Die Rücksprache mit Vattenfall führte zu dem Ergebnis, dass es keine eingetragene Grunddienstbarkeit gibt. Es gab auch keine Zusage seitens Vattenfall, sich um diese zu bemühen. Eine planungsrechtliche Sicherung ist hierfür jedoch nicht erforderlich, da lt. Aussage von Vattenfall auch gegebenenfalls eine erforderliche Umsetzung auf öffentliches Straßenland aus ihrer Sicht möglich und somit die Versorgung des angrenzenden Wohngebietes sichergestellt werden kann.

2. *Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg*: Die Grundstückseigentümerin ist als evangelische Kirchengemeinde eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und nimmt wie folgt Stellung: Langfristig wäre durch die Festschreibung als kleingärtnerische Nutzung eine höherwertige Nutzung, z.B. als Wohnbauflächen auf der Grundlage von Erbbauverträgen, verhindert. Pfarrland ist nach dem Kirchenrecht ein gesondertes Vermögen, dessen Erträge ausschließlich besonderen kirchlichen Zwecken zu dienen haben (vgl. dazu auch § 3 (1) 5 des Grundsteuergesetzes i.V.m. § 54 der Abgabenordnung). Die dauerhafte Sicherung dieser Erträge ist daher kein privater Belang. Perspektivisch sieht die evangelische Kirchengemeinde Mahlsdorf auf den kleingärtnerisch genutzten Flächen vor, diese für die Bebauung mit einem Gemeindezentrum nebst Pfarr- und Küsterhaus sowie ggf. für eine Kita o. ä. freizuhalten. Es liegen jedoch keine konkreten Planungen vor. Die evangelische Kirche sieht auf der für einen öffentlichen Spielplatz ausgewiesenen Bunkerfläche einen möglichen Standort für die Errichtung einer gemeindeeigenen Kita inkl. Spielplatz. Denkbar wäre aus Sicht der evangelischen Kirche, langfristig eine Entwicklung mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung auf Teilflächen des Grundstückes bei begrenzten Baufenstern und großzügiger Begrünung sowie dem Erhalt der jetzigen Freifläche ( Bunkerfläche ) in ihrer angestrebten Nutzungsart. Die evangelische Kirchengemeinde äußert sich abschließend, dass aus ihrer Sicht festzustellen ist, dass der beabsichtigte Bebauungsplan die kirchlichen und damit ebenfalls öffentlichen Belange beeinträchtigt und zudem aufgrund der gegebenen Vertragslage (Kirchengemeinde – Kleingartenverband) nicht erforderlich ist.

Durch den Bebauungsplan wird die im FNP Berlin dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert. Die Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung auf den betroffenen Flächen ergibt sich aufgrund ihrer Größe und übergeordneten Bedeutung für die Einbindung in das Grünsystem der Stadt. Die Grünfläche kann durch die Festsetzung ihrer klimatischen und Erholungsfunktion gerecht werden, gleichwohl steht die private Nutzung der Gärten im Vordergrund. Ebenso wurde die Notwendigkeit der Sicherung des öffentlichen Spielplatzes ausführlich begründet.

Die baulichen Planungsabsichten der evangelischen Kirchengemeinde stehen im Widerspruch zu den Darstellungen des FNP Berlin und den Zielen des Bebauungsplanes.

Die benannte Vertragslage zwischen der evangelischen Kirchengemeinde und dem Kleingartenverband ist keine ausreichende Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Ziele, weil u.a. nach Darstellung der evangelischen Kirche ein befristeter Pachtvertrag mit dem „Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V.“ abgeschlossen wurde.

In gleicher Breite wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-49 liegt südlich der Albrecht-Dürer-Straße eine Grünfläche, die in ihrer Ausdehnung nur geringfügig kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-49 ist.

Diese ehemalige Friedhof-Vorhaltefläche befindet sich ebenfalls im Eigentum der evangelischen Kirche. Nach Wegfall der Erforderlichkeit der Flächenvorhaltung zur Friedhofsnutzung wird für diesen Bereich planungsrechtlich durch das Verfahren 10-51 eine Verwertung als Bauland für Einfamilienhäuser, der Errichtung einer Kita für die Gemeinde sowie einer sozialen Einrichtung (Wohn- und Pflegeheim) vorgenommen.

Damit wird für einen Teil der kircheneigenen Fläche eine Verwertbarkeit i.S. der Anregungen ermöglicht.

Da gleichzeitig der Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage wesentliche öffentliche Ziele sichert, aber keine Einschränkung der bisher ausgeübten Nutzung vorsieht und durch Verpachtung langfristig Erträge erzielt werden, kann der Auffassung der Kirchengemeinde nicht gefolgt werden.

Im Ergebnis der Auswertung wird somit den öffentlichen Belangen, Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ und Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche als öffentlicher Spielplatz und dem privaten Belang der Kleingärtner, dem Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte, der Vorzug vor dem Belang der evangelischen Kirche, Bauland aus der Grünfläche zu entwickeln, gegeben.

Das Bezirksamt hält entsprechend an den Zielen der Sicherung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ fest.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen des Gemeinbedarfs, die bauliche Anlagen betreffen (z.B. die von der evangelischen Kirche benannte Kita), sollen aufgrund der Erforderlichkeit des Spielplatzes und der Grünfläche in diesem Bereich nicht umgesetzt werden. Die Möglichkeit der Errichtung dieser Kita wäre südlich im angrenzenden Bebauungsplan 10-51 zulässig.

Im Einzelnen werden im Ergebnis der Abwägung der Äußerungen zur Beteiligung vor allem Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext vorgenommen, die zur Klarstellung dienen und keine Planinhalte betreffen.

Als Ergebnis der Prüfung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bleibt die Zielstellung des Bebauungsplanes 10-49 erhalten.

Folgende Stellungnahmen enthielten keine Hinweise, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, jedoch bei der Durchführung bestimmter Maßnahmen zu beachten sind.

*Durch die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG wurde folgender Hinweis gegeben:*

- Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen.

Bei erforderlichen Maßnahmen sind diese Hinweise zu beachten.

- Die Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Die öffentliche Erschließung ist über die das Plangebiet querenden öffentlichen Straßen gegeben.

Da es sich um die Bestandssicherung einer Kleingartenanlage handelt, ist eine planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Versorgungsleitungen aus der bestehenden Nutzung nicht notwendig.

Darüber hinaus liegen keine Bedarfsanmeldungen vor.

*Durch die Berliner Feuerwehr wurde folgender Hinweis gegeben:*

- Für eingeschossige Gebäude sind mindestens 600 l Löschwasser/min vorzuhalten. Für die Löschwasserversorgung ist in nicht mehr als 100 m Entfernung zum entferntesten Teil eines jeden Gebäudes ein Hydrant oder eine andere Löschwasserentnahmestelle erforderlich. Diese muss von Einsatzfahrzeugen der Berliner Feuerwehr erreicht werden können.

Entgegen der Stellungnahme führte eine Rücksprache mit dem zuständigen Bearbeiter zu folgendem Ergebnis:

Wenn keine Veräußerung der Fläche und Bebauung mit Wohnhäusern erfolgt, ist aufgrund der derzeitigen und zukünftigen Nutzung als Kleingartenanlage keine zusätzliche Maßnahme für die Bereitstellung von Löschwasser erforderlich.

*Durch SenStadt, XF 39/89 wurde folgender Hinweise gegeben:*

- Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Daher werden keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und unverbindlich ausgeschlossen werden kann. Künftige Bauherren sind ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sie sich vor jeglichen umfangreichen Eingriffen ins Erdreich rechtzeitig - mindestens drei Monate vorher – mit dem Fachbereich X OA 33 (9012-5794) in Verbindung setzen sollen, um erneut über die weitere Verfahrensweise zu entscheiden. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ist sofort der zuständige Polizeipräsident in Berlin unter der 110 zu verständigen.

*Durch SenStadt, X OB wurde folgender Hinweis gegeben:*

- Es wurden Hinweise zur Verfahrensweise gegeben, wenn von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen sind. Sämtliche Maßnahmen sind mit dem Betreiber, derzeit Stadtlicht GmbH, Egellsstraße 21, 13507 Berlin, Telefon 030 40902281 abzustimmen.

Die Hinweise sind zu beachten und im Bedarfsfalle umzusetzen.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Verfahrens die Erforderlichkeit zur Veränderung der Straßenbegrenzungslinie im Sinne der Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung und der Verkehrssicherheit begründet. Langfristig besteht so die Möglichkeit, den Gehweg im Bebauungsplanbereich auszubauen. Das entspricht bereits der derzeitigen Nutzung als Straßenland.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen führt nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-49. Die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in die Begründung aufgenommen.

### ***Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB***

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29. März 2010 bis einschließlich 29. April 2010 im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 durchgeführt.

Es wurde über die wesentlichen Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung informiert. Wesentlicher Inhalt war die Sicherung der Kleingartenanlage, eines öffentlichen Spielplatzes sowie eines Regenrückhaltebeckens.

Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ am 22.03.2010 bekannt gemacht. Im Internet konnten sich die Bürger/-innen ebenfalls über die Planungsziele informieren.

### ***Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB***

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.09.2010 vom Bezirksamt mit BA-Vorlage Nr. 1177/III beschlossen. Die BVV hat in ihrer Sitzung am 27.10.2010 mit Drs. 1941/VI die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Es liegen zwei schriftliche Stellungnahmen von Pächtern der Kleingartenanlage vor, die ihre Zustimmung für die Planungsziele zum Ausdruck brachten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gab es darüber hinaus 272 Zugriffe von Bürger/-innen, die sich auf der Internetseite des Bezirksamtes über die allgemeinen Ziele der Planung informierten.

Die evangelische Kirche als Eigentümerin der Fläche äußerte sich umfangreich und verwies auch auf die Gültigkeit der in ihrer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.12.2009 erhobenen Einwände und Belange, die

ausführlich unter dem Punkt - Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - gewichtet und bewertet wurden.

Darüber hinaus wurden folgende Äußerungen der evangelischen Kirche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2010 vorgetragen und in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

#### 1. Hinsichtlich der Veranlassung und Erforderlichkeit

- Die Intention des Planes zur Sicherung einer bestehenden Kleingartenanlage entspreche nicht den Realitäten: „... denn in der Gesamtschau auf die Kleingartenanlage Wacholderheide handelt es sich nicht um eine Kleingartenanlage.“
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes bei „unzutreffender Planintention“ wird in Frage gestellt. Der Flächennutzungsplan Berlin wird zur Bestimmung des Nutzungszwecks (Grün) als ausreichend angesehen.
- „Zu beachten ist auch, dass die großzügige Durchwegung als ein gewolltes Planungsziel aufgrund der vorhandenen Querbauung in der Kleingartenanlage nicht möglich sein wird.“
- „Unbenommen der Vertragsfreiheit der Parteien des Kleingartenvertrages (hier über eine Kleingartenanlage auf nichtstädtischem Gelände) bestehen als zusätzliche Sicherung des öffentlichen Interesses an der kleingärtnerischen Nutzung die Regelungen des § 4 Abs. 2 und 3 des BKleingG. Auch ist der bestehende Zwischenpachtvertrag vom 15.04.1993 weder gekündigt noch abgelaufen.“
- „Ein Interesse, das über die reine Besitzstandswahrung hinausgeht, ist bei objektiver Wertung nicht erkennbar.“

Diese Belange wurden umfangreich geprüft. Nach nochmaliger Inaugenscheinnahme ist davon auszugehen, dass es sich hier um eine bestehende Kleingartenanlage handelt, die entsprechend ihrer Bedeutung für das Grünsystem der Stadt in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin planungsrechtlich zu sichern ist.

#### 2. Zur Bindung der Grundstücksnutzung auf Dauer

- Es wird dargelegt, dass die baurechtliche Möglichkeit zugunsten der Grünverbindung durch die planerische Intention ausgeschlossen wird. Ebenso wird angezweifelt, dass durch die Bebauungsunterbrechung der Grünzug in seiner Wirksamkeit als solcher bewertet werden kann.
- Durch die evangelische Kirche wird der Bebauungsplan 10-51 in seinen Varianten sowie die Bebauung im Bereich der Kieler Straße und des Pfarrhufenweges als Möglichkeit für eine Bebauung und gleichzeitiger „Bewahrung des Grünzuges in dieser Ausprägung“ verglichen.

- „Wenn überhaupt eine Festsetzung des Nutzungszwecks erforderlich sein sollte, dann sollte diese als „Kleinsiedlung mit hohem Grünanteil“ erfolgen. Den tatsächlichen Gegebenheiten würde dies am ehesten gerecht“.
- Unabhängig von den Darstellungen des FNP Berlin wird auf das Baurecht nach § 34 BauGB verwiesen.

Der FNP Berlin stellt den Bebauungsplanbereich als Grünfläche dar. Somit besteht aufgrund des bestehenden Baurechts die Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung durch einen Bebauungsplan. Durch die öffentliche Durchwegung soll die Qualität der Kleingartenanlage als bedingt nutzbare öffentliche Grünfläche innerhalb des Grünsystems gewährleistet werden.

Die auf den südlichen Flächen des Mahlsdorfer Grünzuges ursprünglich dargestellte Friedhofserweiterungsfläche wird gemäß Friedhofserweiterungsplan nicht mehr benötigt. Somit wird diese Fläche ihrer gesamtstädtischen Bedeutung angepasst. Unter Beachtung des verbindenden Grünzuges sollen die im Norden bis zur Landesgrenze reichenden Freiflächen der Kleingartenanlage „Wacholderheide“ mit dem Rohrpfuhlgrünzug im Süden verknüpft werden. Dabei wird auf den neu zu arrondierenden Flächen, die zu Wohnbauflächen im Bebauungsplan 10-51 entwickelt werden sollen, ein verbindender Grünzug in symbolischer Breite dargestellt, dessen naturräumliche Wertigkeit und verbindende Funktion im Bebauungsplan 10-51 gesichert werden soll. Die Wirksamkeit des Grünzuges wird in seiner Gesamtheit nicht unterbrochen, da es gerade dem Leitbild des Bezirkes entspricht, innerhalb der übergeordneten Grünverbindungen Freiflächen unterschiedlicher Qualität im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität miteinander zu verbinden.

Die nördliche Fläche von der Kieler Straße bis zur Landesgrenze wird im FNP Berlin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt. Diese Nutzung wird im Kleingartenentwicklungsplan 2004 mit Fortschreibung 2010 als hoch zu sichernde Anlage eingestuft. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes sollen diese Kleingärten als Dauerkleingärten festgesetzt werden. Die Kleingärten liegen in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen und haben eine zusätzliche Bedeutung für den stadtklimatischen Ausgleich.

Es ist erklärtes Ziel des Abgeordnetenhauses und des Senat von Berlin, Kleingärten dauerhaft im Stadtgebiet zu sichern.

Die bedeutsamen sozialpolitischen und städtebaulichen Funktionen begründen die Privilegierung des Kleingartenwesens. Die Festsetzungen im Bebauungsplan 10-49 sind nicht vergleichbar mit denen im Bebauungsplan 10-51.

### 3. Zum Regenwasser-Rückhaltebecken

Die evangelische Kirche sieht hier eine widerrechtlich ohne ihre vertragliche Bindung entstandene Bauwerkerrichtung und eine unzulässige Legalisierung und Manifestierung der Anlage durch den Bebauungsplan als unzulässige Fremdnutzung.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestand noch die Erforderlichkeit dieser Fläche für die Regenrückhaltung. Die generelle Planung von 2003 durch die Berliner Wasserbetriebe sah ursprünglich für die Regenentwässerung in Mahlsdorf-Nord den Ausbau des Wacholderteiches zum Regenrückhaltebecken vor.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB äußerte sich die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz in ihrer Stellungnahme vom 20.07.2010 dahingehend, dass gegen die Planungsziele keine Bedenken bestehen. Jedoch wird darauf verwiesen, dass der Wacholderteich gemäß Berliner Wassergesetz als ein Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Die Aufsicht und Unterhaltung für dieses Oberflächengewässer obliegt dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Es wurde die Empfehlung gegeben, die vorgenommene planungsrechtliche Ausweisung als Regenrückhaltebecken zu überprüfen. Des Weiteren sind im Rahmen des Umweltberichtes die Bestandssituation des Gewässers darzustellen und mögliche Auswirkungen zu bewerten (siehe auch Auswertung der Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

Diese Prüfung erfolgte. Die Berliner Wasserbetriebe äußerten sich dahingehend, dass der Ausbau des Wacholderteiches als technisches Bauwerk nicht mehr erforderlich ist. Der Wacholderteich wird bereits als natürliche Regenrückhaltung für Einläufe aus der Greifswalder Straße und der Lemkestraße genutzt und wird als ausreichend angesehen. Diese vorhandene wasserwirtschaftliche Nutzung muss lt. Aussage der Berliner Wasserbetriebe jedoch gewährleistet bleiben.

Als Gewässer erfüllt der Wacholderteich darüber hinaus noch aufgrund seiner Tiefenlage eine entwässernde Funktion bei anstehendem Schichtenwasser, welches sonst zu Kellervernässungen führen würde und gegebenenfalls Entschädigungsansprüche erfordern.

Darüber hinaus ist kein Eingriff in die vorhandene Struktur und Nutzung des Gewässers geplant.

Damit kann auch dem Belang der evangelischen Kirche entsprochen werden. Das Gewässer wird nicht zu einem technischen Bauwerk ausgebaut, und somit bleibt die natürliche Nutzung des Gewässers mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten.

Die vertragliche Ausgestaltung war nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### 4. Zur Bunkeranlage

„Mit der Bepanung dieser Fläche als Kinderspielplatz würden der Kirchengemeinde unabsehbare Kosten für eine Kriegsfolge entstehen, denn es ist nicht absehbar, welche Auflagen einem Grundstückseigentümer auferlegt werden könnten, wenn dieses Planungsziel verwirklicht würde, um die Geeignetheit dieser Fläche herzustellen.“

Gemäß § 40 BauGB ist der Eigentümer zu entschädigen, soweit ihm durch die Festsetzung des Bebauungsplanes, z.B. als Spielanlage, Vermögensnachteile entstehen. Dies ist derzeit nicht erkennbar. Zum Zeitpunkt der Übernahme und Herstellung der Flächen sind die Kosten zu ermitteln und die entsprechenden Modalitäten zu vereinbaren.

#### 5. Eigentumsgarantie gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes

Durch die Eigentümerin wurde darauf hingewiesen, dass aus ihrer Sicht die Belange des Grundstückseigentümers bisher unberücksichtigt geblieben sind, aber zwingend

der Abwägung bedürfen. Hervorgehoben wurde die Eigentumsgarantie des Artikels 14 Grundgesetz, die durch die mit dem Bebauungsplan verbundenen fremdnützigen Festsetzungen berührt wird.

Dem kann so nicht gefolgt werden. Die Belange der evangelischen Kirche als eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes und Grundstückseigentümerin wurden bei der Abwägung als öffentlich-rechtliche Interessen berücksichtigt. Der vorgetragene Belang, dass die Festschreibung der Fläche als Kleingartenanlage auf Dauer erheblich die Entwicklung der eigenen sowie der nördlich angrenzenden Kirchengemeinde mindert, wurde in das Verfahren eingestellt.

Die Verwertbarkeit der Flächen soll gegenüber der derzeitigen Situation nicht eingeschränkt werden. Die Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG wird somit nicht verletzt. Die Fläche wurde bisher, wie auch in der geschichtlichen Darstellung durch die evangelische Kirche dargelegt, zu landwirtschaftlichen bzw. kleingärtnerischen Zwecken genutzt. Im Rahmen der Abwägung wurde die Erforderlichkeit der Sicherung der übergeordneten Grünverbindung entsprechend den Zielstellungen des FNP Berlin, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung für den Klima- und Artenschutz aber auch ihrer sozial-kulturellen Bedeutung als Wohnergänzungsfläche in der Mieterstadt Berlin, ebenfalls berücksichtigt.

Es wurde der Vorwurf erhoben, dass von einer unzutreffenden Planintention (überwiegend keine kleingärtnerische Nutzung mehr vorhanden) auszugehen sei. Eine nochmalige Inaugenscheinnahme der Anlage führte jedoch zu dem Ergebnis, dass die Parzellen die Anforderungen erfüllen.

Der FNP Berlin als vorbereitende Bauleitplanung gibt den Rahmen der Zulässigkeit für aufzustellende Bebauungspläne. Die im Bebauungsplan zu sichernde Fläche ist als Grünfläche mit der Nutzung als Kleingartenanlage dargestellt.

Die abweichenden Festsetzungen entsprechend Entwicklungsrahmen des FNP Berlin sollen hier aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Planung nicht angewendet werden.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen führt nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-49.

Hierbei handelt es sich um die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, dem Interessenausgleich aller von der Planung betroffenen Belange gegenüber und untereinander bezogen auf die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan 10-49. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in diesem Sinne gewichtet und bewertet und in das Planungsverfahren einbezogen.

Daraus folgt, dass den öffentlichen Belangen, Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ und Sicherung einer Fläche als öffentlicher Spielplatz und dem privaten Belang der Kleingärtner, nämlich dem Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte, der Vorzug vor dem Belang der evangelischen Kirche, Bauland aus der Grünfläche zu entwickeln, gegeben wird. Auch nach Einstellung der vorgetragenen Belange hält das Bezirksamt an den Zielen der Sicherung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ fest.

### ***Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB***

Im Juni/Juli 2010 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB durchgeführt. Insgesamt gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung 16 schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein. Von den 16 schriftlichen Stellungnahmen ist eine mit Anregungen verbunden, die zu einer Änderung der Zielstellung und Darstellung auf der Planzeichnung führte. Drei Stellungnahmen enthielten fachspezifische Hinweise, die jedoch für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes nicht relevant sind. Die verbleibenden 12 Stellungnahmen enthielten Äußerungen dahingehend, dass keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen.

### ***Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB***

Das Bezirksamt hat mit BA-Vorlage Nr. 1183/III vom 28.09.2010 der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV erhielt am 24.11.2010 mit Drs.-Nr. 1946/VI Kenntnis von der Vorlage. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden geprüft, gewichtet und bewertet. Die betroffenen Belange (Interessen/Vorstellungen) wurden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Stellungnahme, die zur inhaltlichen Änderung führte:

- Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz äußert sich in ihrer Stellungnahme vom 20.07.2010 dahingehend, dass gegen die Planungsziele keine Bedenken bestehen. Jedoch wird darauf verwiesen, dass der Wacholderteich gemäß Berliner Wassergesetz als ein Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Die Aufsicht und Unterhaltung für dieses Oberflächengewässer obliegt dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Es wurde die Empfehlung gegeben, die vorgenommene planungsrechtliche Ausweisung als Regenrückhaltebecken zu überprüfen. Des Weiteren sind im Rahmen des Umweltberichtes die Bestandssituation des Gewässers darzustellen und mögliche Auswirkungen zu bewerten.

Die vorgetragenen Hinweise wurden nochmals geprüft. Der Fachbereich Umwelt des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf äußerte sich daraufhin in seiner Stellungnahme vom 03.08.2010, dass der Wacholderteich ein stehendes Gewässer 2. Ordnung und zugleich Regenwasserrückhaltebecken für Einläufe aus dem Bereich der Greifswalder Straße und der Lemkestraße ist.

Als Gewässer erfüllt der Wacholderteich darüber hinaus noch aufgrund seiner Tiefenlage eine entwässernde Funktion bei anstehendem Schichtenwasser, welches sonst zu Kellervernässungen führen würde.

Im Umweltbericht wurde ausführlich zur Bestandssituation Stellung genommen.

Die Berliner Wasserbetriebe äußerten sich ebenfalls zu der aufgeworfenen Problematik. Eine erneute Prüfung ihrerseits kam zu dem Ergebnis, dass der Wacholderteich in seiner jetzigen Funktion ausreichend für die Entwässerung der genannten Straßen ist. Es ist kein Ausbau zu einem technischen Bauwerk

erforderlich, jedoch muss die vorhandene wasserwirtschaftliche Nutzung gewährleistet bleiben.

Eine nochmalige Prüfung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Belange durch die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz führte zu dem Ergebnis, dass den Hinweisen gefolgt und die Darstellung des Wacholderteiches geändert wird. Die Ausweisung als Regenrückhaltebecken ist lt. Aussage der Berliner Wasserbetriebe nicht mehr erforderlich.

Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Gewässers auf der Planzeichnung. Somit wird der Bestandsschutz des Wacholderteiches gewährleistet, denn es erfolgt über den Bestandsschutz hinaus kein Eingriff in die vorhandene Struktur und Nutzung des Gewässers. Im Umweltbericht wurde hierauf nochmals verwiesen. Gleichzeitig konnte so den Einwänden der Eigentümerin teilweise entsprochen werden.

Im Einzelnen wurden im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung vor allem Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext vorgenommen, die zur Klarstellung dienen und keine Planinhalte betreffen bzw. wurden Stellungnahmen abgegeben, die bereits in der Auswertung zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ihre Anerkennung fanden.

Als Ergebnis der Prüfung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bleibt die Zielstellung des Bebauungsplanes 10-49 erhalten.

### ***Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB***

Der Entwurf und die Begründung wurden im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, nunmehr insgesamt in der Zeit vom 25. Oktober 2010 bis einschließlich 15. Dezember 2010 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 42, Seite 1692, vom 15.10.2010.

Des Weiteren wurde über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ vom 15.10.2010 und im Internet informiert.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Aus formalen Gründen wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-49 vom 15. November 2010 bis einschließlich 15. Dezember 2010 verlängert. Die erste ortsübliche Bekanntmachung war fehlerhaft.

Die Bekanntgabe der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 45, Seite 1827, am 05.11.2010.

### ***Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB***

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 06.09.2011 mit BA-Vorlage Nr. 1453/III dem Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen zuzustimmen. Die BVV hat am 21.09.2011 die Vorlage mit der Drs.-Nr. 1445/III zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit informierten sich 100 Bürger/-innen auf der Internetseite des Bezirksamtes über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Zwei schriftliche Stellungnahmen wurden zu den Planinhalten abgegeben.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Belange:

*1. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) mit Schreiben vom 16.11.2010*

Die Festsetzung des Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ wird begrüßt. Die übergeordnete Grünverbindung bis hin zu den Kaulsdorfer Seen aufrecht zu erhalten und eine weitere Bebauung auszuschließen, wird als äußerst wichtig angesehen.

Die Notwendigkeit des öffentlichen Spielplatzes in Verbindung mit der Festsetzung einer Grünfläche ist nachvollziehbar.

In der Stellungnahme wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass es für die Fläche keine Biotoptypenkarte gibt, so dass nicht genau ersichtlich ist, welche Biotope und gegebenenfalls gefährdete oder geschützte Arten auf der geplanten Spielfläche vorkommen. Da es sich um eine Brachfläche mit einem Bunkergebäude handelt, ist das Vorkommen von Fledermäusen und anderen Arten nicht ausgeschlossen.

Es wurde der Hinweis gegeben, dass bei der Realisierung des öffentlichen Spielplatzes eine genaue Kartierung der Flora und Fauna vorgenommen werden sollte. Um den Eingriff in die Natur zu minimieren, sollte der Spielplatz als Naturerfahrungsraum gestaltet werden. Damit würde auch ein wertvoller Beitrag geleistet werden, dass Kinder auf spannende und spielerische Weise die Natur erleben.

Unbenommen ist die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Dieser Hinweis wurde an den zuständigen Fachbereich Umwelt- und Naturschutz im Bezirk zur weiteren Prüfung und Veranlassung gegeben.

Im Übrigen wurden die Belange des Biotop- und Artenschutzes umfangreich im Umweltbericht berücksichtigt. Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen der Schutzgüter zu erwarten.

*2. Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-Schlesische Oberlausitz mit Schreiben vom 13.12.2010*

- Es wurde die Aussage getroffen, dass der Erhalt der ca. 12 ha großen Kleingartenanlage für die „Mieterstadt Berlin“ keinen Nutzen bringt.

Diese Aussage kann nicht bestätigt werden. Die Kleingärten sind auch im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, als Teil der Gesamtstadt Berlin mit seinem verdichteten Geschosswohnungsbau, in besonderem Maße Wohnergänzungsflächen der Mieterstadt Berlin in ihrer gesamtstädtischen Bedeutung. Ihre Sicherung besitzt eine hohe Priorität.

Neben der großen Bedeutung für die städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Landes Berlin erfüllt diese Anlage darüber hinaus als Teil des

Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen auch über die Bezirksgrenzen hinaus.

- Es wurde behauptet, dass die Bebauung der Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern einen größeren Grünanteil und eine geringere Versiegelung bei Grundstücksgrößen von 400 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> bringen würde, als die Gartengrundstücke mit ihren Parzellen.

Diese These ist nicht zutreffend.

Die gängige Genehmigungspraxis bei der Beurteilung von Bauanträgen zeigt, dass bei Teilung und Bebauung die neu entstehenden Grundstücksgrößen bei ca. 400 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> liegen. Bei Doppel- und Reihenhäusern liegt der Anteil noch darunter. Die ortsübliche Bebauung liegt bei ca. 20 % in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Hinzu kommen noch Nebenanlagen wie Schuppen, Carports oder Garagen, die nochmals eine Überschreitung von 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche zulassen. Für die Erschließung der Grundstücke sind öffentliche Straßen und private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bei rückwärtigen Grundstücken erforderlich. Typisch für die Siedlungsstruktur ist der begrünte Hausgarten, wobei die Tendenz zu erkennen ist, dass auf den neu bebauten Grundstücken der Anteil der befestigten Flächen immer mehr zunimmt und gleichzeitig immer seltener Bäume gepflanzt werden. Hier überwiegen Strauchpflanzungen, oftmals sind es Koniferen. Bereits aus diesen Darstellungen lässt sich ableiten, dass durch die Umwandlung der Kleingartenfläche in eine Baufläche eine wesentlich größere Versiegelung verursacht würde. Der Grünanteil würde sich deutlich verringern, was zu Beeinträchtigungen für den Biotop- und Artenschutz, für das Landschaftsbild, für den Naturhaushalt und letztendlich für die Erholungssuchenden führen würde.

- Die Stellungnahme nimmt Bezug auf die Erforderlichkeit zur Festsetzung der öffentlichen Grünfläche. Es werde der Eindruck vermittelt, dass der Mangel an öffentlichem Grün auf Kosten der Grundstückseigentümerin (die Kirche) mit dem Bebauungsplan behoben werden soll.

Das Ergebnis der Abwägung räumt entsprechend seiner bereits mehrfach dargestellten besonderen Bedeutung der Sicherung der Kleingartenanlage Vorrang ein. Die derzeitige Nutzungsmöglichkeit des Grundeigentums bleibt erhalten und wird gesichert.

Im Landschaftsprogramm werden die Kleingärten als wichtige Freiraumelemente in der Stadt mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung bewertet. Kleingartenanlagen, die größere zusammenhängende Komplexe bilden bzw. in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, erfüllen vielfältige wichtige positive Funktionen. Damit ist die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage Wacholderheide ein wichtiger Beitrag zur Gestaltung des Berliner Freiflächensystems. Sie kann natürlich die Defizite an öffentlichen Grünflächen, zu denen die Kleingartenanlagen gehören, auch wenn sie nur bedingt öffentlich nutzbar sind, nicht in vollem Umfang beheben, aber einen wesentlichen Beitrag dazu leisten.

- Vermeintliche Mängel der bisherigen Abwägungen in der Begründung.
1. Es erfolgte keine Auseinandersetzung, ob die Nutzung des privaten Grundstücks der Kleingartenanlage auch ohne einen Bebauungsplan gesichert werden kann bzw. bereits gesichert ist.

Diese Aussage trifft nicht zu. Die Ergebnisse der bereits im Verfahren erfolgten Abwägungen zeigen, dass eine Auseinandersetzung mit der Frage des Erfordernisses der Sicherung über einen Bebauungsplan erfolgte.

Unabhängig von den Darstellungen des FNP Berlin besteht hier Baurecht nach § 34 BauGB. Daraus ergibt sich das dringende Planerfordernis zur Sicherung der Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ mit öffentlicher Durchwegung, der Sicherung des öffentlichen Spielplatzes und der Bestandssicherung des Wacholderteiches als Gewässer mit Uferschutzstreifen und der vorhandenen Regenentwässerung. Privatrechtliche Verträge erfüllen nicht diese Ansprüche.

2. Es fehlt die gebotene umfassende Untersuchung und Abwägung von Planungsalternativen. Der politische Wille zur Sicherung von Kleingartenanlagen in Berlin wird einseitig favorisiert.

Der öffentliche Belang der Erhaltung der Kleingartenanlage hat eine sehr hohe Priorität.

Im Umweltbericht, der mit zur Beteiligung der Öffentlichkeit auslag, wurde bereits wie folgt darauf eingegangen:

Eine mögliche Planungsalternative wäre die Entwicklung von Wohnbauland, wenn es hier für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wäre.

Diese Alternative soll mit dem Bebauungsplan nicht verfolgt werden, da aus den bereits herausgearbeiteten Zielsetzungen der Sicherung der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“, die Wichtigkeit der Planung erkennbar ist:

- Städtebauliche Bedeutung,
- Ökologische Bedeutung,
- Soziale Bedeutung.

Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

3. Es wurde auf den vorhandenen Flächennutzungsplan, also der bereits vorhandenen Bauleitplanung für diese Fläche verwiesen. Hier fehlen die Abwägung des Unterlassens des Bebauungsplanes und ein Vergleich von Vor- und Nachteilen beider Lösungen im Verhältnis zum derzeitigen Zustand.

Es wurde ausführlich dargestellt, dass die Sicherung der Kleingartenanlage ohne den Bebauungsplan nicht möglich ist. Der FNP Berlin ist gemäß Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Bauleitplanung der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde (hier Land Berlin), in dem für das ganze Gemeindegebiet (Berlin) die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den

Grundzügen darzustellen ist. Im FNP Berlin wird der Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-49 als Grünfläche mit Kleingärten dargestellt.

Der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nur mit dem Bebauungsplan lässt sich aufgrund der planungsrechtlichen Situation die Fläche der Kleingartenanlage Wacholderheide langfristig sichern. Ohne Bebauungsplan würde sich langfristig eine Entwicklung vollziehen, die einen Verlust der Grünfläche mit all den Nachteilen für soziale und ökologische Entwicklung zu verzeichnen hätte.

- In der Stellungnahme wurde ausgeführt, dass es sich bei den planungsbetroffenen Flächen um sog. „Pfarrland“ der Kirchengemeinde handelt. „Damit wird staatskirchenrechtlich geschützter Grundbesitz bezeichnet, dessen Erträge der Versorgung der Beschäftigten in der Kirchengemeinde vorbehalten bleiben müssen. Aus diesem Rechtsgrund besteht z.B. Grundsteuerfreiheit (§ 3 Abs. 6 des Grundsteuergesetzes).“

Nach nochmaliger Prüfung aller bisher erfolgten Stellungnahmen und den Zielsetzungen des Bebauungsplanes kann die bereits erfolgte Stellungnahme aus der vorangegangenen Beteiligung der Behörden nur bekräftigt werden. Danach wurde die Verwertbarkeit der kircheneigenen Flächen als Belang erkannt. Dieser Anregung soll dennoch nicht gefolgt werden. Die Belange der evangelischen Kirchengemeinde, hier die Steigerung der Verwertbarkeit, wurden in der Abwägung aller Belange insbesondere der öffentlichen Belange, dem Erhalt der Kleingartenanlage als Bestandteil des übergeordneten Grünsystems sowie ihrer Bedeutung für die Mieterstadt Berlin, sowie der privaten Belange der Kleingärtner geprüft.

Die Verwertbarkeit der Flächen soll gegenüber der derzeitigen Situation nicht eingeschränkt werden.

Die Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung auf den betroffenen Flächen wird auch nach nochmaliger Prüfung des Sachverhaltes beibehalten.

Gemäß Artikel 140 Grundgesetz in Verbindung mit Artikel 138 Absatz 2 der Weimarer Reichsverfassung wird das Eigentum gewährleistet. Mit den Festsetzungen wird kein Grundeigentum der Kirche entzogen. Eine weitere Nutzung als Kleingärten ist möglich.

- Eine weitere Äußerung in der Stellungnahme bringt zum Ausdruck, dass es fehlerhaft wäre davon auszugehen, dass kirchliche Belange, hier die der Kirchengemeinde, nicht berührt sind.“

Diese Aussage wurde in keiner Weise getätigt. Die evangelische Kirche wurde in jedem Verfahrensschritt als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

- Da durch die Festsetzung der Nutzung als Kleingartenanlage auch die Kleingartenpachtsätze festgeschrieben werden, besteht keine Möglichkeit auf Dauer andere Pachtbeträge – wie für Wochenendgrundstücke - zu erheben. Die evangelische Kirche sieht mit der Nutzungsfestsetzung langfristig Enteignungscharakter und weist auf die Entschädigungsfolgen hin.

Durch die Festsetzung der Kleingartenanlage wird die vorhandene Nutzung festgeschrieben, und es gelten weiterhin die Kleingartenpachtsätze entsprechend gesetzlicher Bestimmungen.

In Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung und unter Berücksichtigung der Funktion der Anlage besteht nicht die planungsrechtliche Absicht, diese Fläche als Sondergebiet z.B. Wochenendhausgebiet, festzuschreiben.

- Es wird auf die Stellungnahme des Konsistoriums vom 17.12.2009 hingewiesen, wo unter Pkt. 3 näher ausgeführt ist, dass im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes 10-49 ein Flächenbedarf für eine spätere kirchliche Nutzung, wie z.B. Kirche, Gemeindehaus o.ä. besteht und daher entsprechende Flächen freizuhalten wären.

Nach nochmaliger Prüfung aller Einwendungen und Erfordernisse kann dem Belang der evangelischen Kirche nicht entsprochen werden. Die im FNP Berlin getroffenen Zielstellungen sind nach eingehender Untersuchung durch den Bebauungsplan festzusetzen. Das dringende Erfordernis der Grünfläche mit der Sicherung der „Privaten Dauerkleingärten“ besteht weiterhin und wurde bereits ausführlich begründet.

Für die geplanten kirchlichen Nutzungen stehen ausreichend Flächen im Bebauungsplan 10-51 südlich des Geltungsbereiches 10-49 zur Verfügung.

- In der Stellungnahme wird zur Festsetzung des Wacholderteiches folgendes Problem benannt: „Die jetzt im Planentwurf enthaltene Festsetzung zum „Wacholderteich“ ist schon an der neugewählten Bezeichnung (statt Regenwasser-Rückhaltebecken) erkennbar. Deshalb geht es nicht um eine Vertragsbeziehung zwischen der Kirchengemeinde und den Wasserbetrieben – die es übrigens nie gegeben hat, sondern um die Neufestsetzung einer Nutzung. Bekanntlich bewirtschaften die Berliner Wasserbetriebe lediglich im Auftrag des Landes Berlin die Regenentwässerungsanlagen und die Anlagen selbst stellt das Land Berlin zur Verfügung. Es kann deshalb auch keine Vertragsbeziehung zwischen den Berliner Wasserbetrieben und der Kirchengemeinde geben.“

Es geht hier nicht um eine „neugewählte Bezeichnung“ bzw. Neufestsetzung einer Nutzung. Da nunmehr durch die Berliner Wasserbetriebe erklärt wurde, dass ein Ausbau des Wacholderteiches zu einem technischen Bauwerk als Regenrückhaltebecken nicht mehr erforderlich ist, soll der Wacholderteich in seinem Bestand gesichert werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden für den Eigentümer hierdurch keine neuen Rechtsgrundlagen geschaffen, denn an der bisherigen Nutzung des Wacholderteiches ändert sich nichts.

## **Fazit**

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen und Hinweise führt nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplans 10-49.

Hierbei handelt es sich um die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, dem Interessenausgleich aller von der Planung betroffenen Belange gegenüber und untereinander bezogen auf die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan 10-49. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in diesem Sinne gewichtet und bewertet und in die Begründung eingearbeitet.

In Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgt, dass das weitere Verfahren mit den Zielsetzungen der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“, der Sicherung einer Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz sowie der Bestandssicherung des Wacholderteiches als Gewässer 2. Ordnung mit den Funktionen der Regenrückhaltung für die Greifswalder Straße und Lemkestraße und als geschützte Biotopfläche durchgeführt wird.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

### ***Verordnung zur Festsetzung***

In seiner Sitzung am 30.10.2012 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0253/IV dem Bebauungsplan 10-49 vom 6. Oktober 2010 sowie der Begründung vom Mai 2012 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 20.12.2012 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache Nr. 0583/VII die Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-49 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-49 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf erfolgte am 31. Oktober 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 69. Jahrgang Nr. 28 auf Seite 550.

## **VI. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873, 2008 S. 47), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

### **Textliche Festsetzungen**

1. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum, überdachter Freisitz – 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.
2. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.