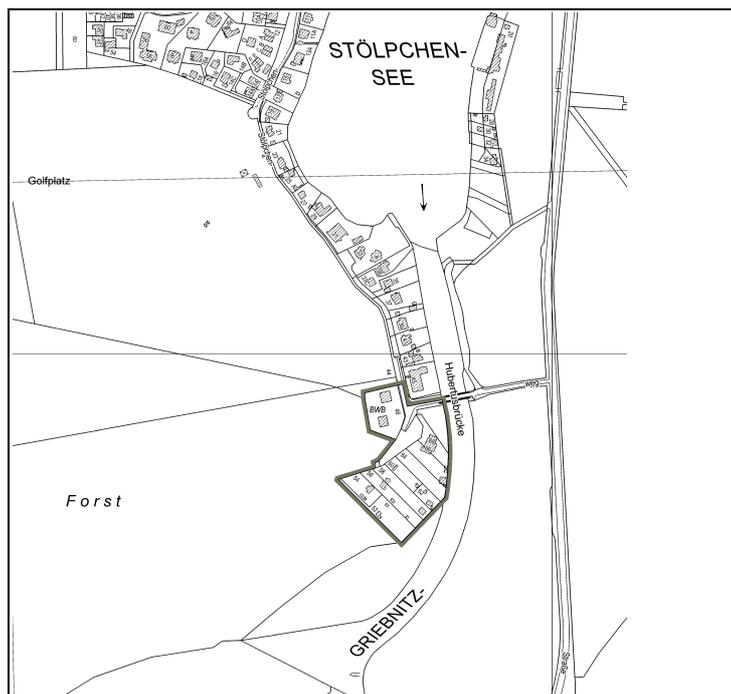


Begründung zum Bebauungsplan X –153

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum Bebauungsplan X-153 für die Grundstücke Stölpchenweg 48, 52/70 sowie einem Teilbereich des Berliner Forstes entlang des verlängerten Stölpchenwegs im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Wannsee



Übersichtskarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan X-153

I.	<u>Planungsgegenstand</u>	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	3
2.1.	Planerische Ausgangssituation	4
a.	vorbereitende Bauleitplanung	4
-	Flächennutzungsplan (FNP)	4
b.	Verbindliche Bauleitplanung	4
-	Baunutzungsplan	4
II.	<u>Planinhalt</u>	4
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
2.	Intention des Plans	5

3.	Wesentlicher Planinhalt	5
4.	Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung	6
4.1	Zusammenfassung der Abwägung	6
III.	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	8
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	8
2.	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	9
3.	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	9
IV.	<u>Verfahren</u>	9
-	Information und Einleitung	9
-	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	9
-	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	9
-	Änderung des Planbereichs und Planinhalts	9
-	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
-	Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung	10
-	Zustimmung der BVV	10
V.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	11

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Aus den Unterlagen des Liegenschaftskatasters geht hervor, dass die Parzellierung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-153, wie sie auch heute noch besteht, aus einem Flurstück Nr. 23 in den Jahren 1878/79 entstanden ist. Schon zur damaligen Zeit gehörte das Gelände bereits zu Wannsee, Gemarkung Stolpe.

Das Gebiet stellte noch in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts mit den unmittelbar am See gelegenen Nassböden, den aufstockenden Erlen, Pappeln, Eichen und dem im oberen Bereich vorhandenen Kiefernbestand ein hervorragendes Beispiel einer märkischen Erholungswaldlandschaft dar. Eine in den letzten Jahren erfolgte Übernutzung dieser Erholungsfunktion hat die Waldfläche bis an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit geführt. Die auf den Grundstücken befindlichen Baulichkeiten, zumeist eingeschossige hölzerne Lauben, besitzen größtenteils nur befristete bauaufsichtliche Genehmigungen oder sind zum Teil nicht genehmigt. Auch sie bedeuten heute eine Störung der Erholungsfunktion des Waldes. Die umliegenden Freiflächen sind in der Regel gärtnerisch angelegt. Wegen der unmittelbaren Nähe des Düppeler Forsts haben sich in einigen exponierten Lagen, so auch nördlich und südlich der Hubertusbrücke, Ausflugslokale etabliert.

Mit dem Bebauungsplan soll der aufgezeigten Zerstörung landschaftlicher Zusammenhänge entgegengewirkt werden. Langfristig soll die durch die Bebauung hervorgerufene Versiegelung des natürlichen Bodens wieder renaturiert werden.

Wesentliche Absicht des Bebauungsplans ist es, eine eindeutige Rechtslage zu schaffen, um einer weiteren Zersiedelung durch bauliche Nutzungen wirksam entgegen zu treten. Stadtnahe Waldgebiete werden nicht nur forstwirtschaftlich sondern auch zunehmend als Schutz- und Erholungswald genutzt.

Auch im Hinblick auf die südlich angrenzende Biotop-Schutzfläche Wald mit schutzwürdigen Tier- und Pflanzenarten ist es notwendig, für diesen Bereich den vorhandenen Waldbestand zunächst zu stabilisieren und ihn im weiteren Verlauf fortzuentwickeln. Somit könnten die zur Zeit teilweise unterbrochenen Zusammenhänge innerhalb des Ökosystems Düppeler Forst wieder zusammengeführt werden.

Bei dem Waldgebiet innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um einen Bereich mit hoher landschaftlicher Prägung im Übergangsbereich zum empfindlichen Außenraum, der zur Zeit teilweise durch artfremde Nutzungen gefährdet wird.

2. Plangebiet

Nach der Parzellierung des größtenteils privaten Flurstücks 23 in den Jahren 1878/79 wurden in der Folgezeit für den Bau des Prinz-Friedrich-Leopold-Kanals einzelne Grundstücke im Bereich der Hubertusbrücke abgetreten. Seit dieser Zeit befanden sich das Flurstück 1777 (Stölpchenweg 70) und weitere kleinere Flächen im Eigentum der Teltowkanal AG. Das Grundstück Stölpchenweg 70 wurde von dieser erst 2004 veräußert. Die Flurstücke 1778 - 1785 (Stölpchenweg 68/56) gehörten als Feuchtwiesengrundstücke seit der Parzellierung namhaften Bauern aus Wannsee und Stolpe. Die Flurstücke 1786 und 1787 (Stölpchenweg 52/54) befanden sich im Besitz des Kreises Teltow und wurden 1941 privatisiert.

Von der Stadtentwässerung der Stadt Berlin wurde 1926 das Pumpwerk mit seinen Wohnungen am Stölpchenweg (heute Stölpchenweg 48), wegen seiner Lage teilweise im Forstgelände und weil es hierzu am besten geeignet erschien, für die Schmutzwasserentwässerung des Ortsteils Wannsee errichtet. 1968/69 wurde ein neues und größeres Pumpwerk errichtet, das vorhandene Gebäude um die Maschinenhalle reduziert und zu einem reinen Wohngebäude umgebaut. Infolge einer Grundstücksreduzierung entstand das Grundstück in seiner heutigen Abmessung. Das Grundstück gehört den Berliner Wasserbetrieben (BWB), denen durch Gesetz öffentliche Aufga-

ben übertragen wurden. Eine dieser öffentlichen Aufgaben wird auf diesem Grundstück ausgeübt.

2.1 Planerische Ausgangssituation

a. Vorbereitende Planung

- Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), ist der Bereich südlich der Hubertusbrücke als Wald dargestellt. Aufgrund der Parzellierung vor über 100 Jahren wurde dieser Bereich des Stölpchenwegs nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Düppeler Forst.

b. Verbindliche Bauleitplanung

- Baunutzungsplan

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961 S. 742) in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin 1958 befinden sich sämtliche Grundstücke im "Nichtbauggebiet". Diese Festsetzung ist nicht übergeleitet, sie gilt gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) nicht weiter. Das Gebiet ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen, da es nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans X-153 liegt in einem Waldgebiet, dessen Waldflächen nicht nur forstwirtschaftlich genutzt werden, sondern vielmehr der Berliner Bevölkerung als Erholungswald dienen. In Berlin stehen im Gegensatz zum dichtbevölkerten Ruhrgebiet lediglich 40 m² statt 110 m² Waldfläche pro Einwohner zur Verfügung, daher ist eine Waldflächenvermehrung aus planerischer Sicht durchaus geboten, wie sie auch in den Bauleitplänen eindeutig zum Ausdruck kommt.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das planungsrechtlich nicht näher definierte Nichtbauggebiet als Waldfläche planungsrechtlich zu sichern. Durch die derzeitigen Besitz- und Nutzungsverhältnisse werden damit zwar diese Waldbereiche nicht sofort und uneingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich, jedoch ist mit dieser Festsetzung für die Berliner Forsten als Bedarfsträger die Versagungsgrundlage für forstfremde Nutzungen im Sinne des Landeswaldgesetzes gegeben.

In einem Streitverfahren beim Eigentümerwechsel des Grundstücks Stölpchenweg 62 wurde, sichtbar, dass ohne die verbindliche Festsetzung Wald in einem Bebauungsplan das Grundstück der Gemeinde nicht zugesprochen werden kann.

Bei dem o.a. Streitverfahren vor dem Amtsgericht Schöneberg ging es 1980 um eine Grundstücksverkehrsgenehmigung die erteilt werden musste, weil keine Versagungsgründe vorlagen (Die Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes gelten für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke). Für die im "Nichtbauggebiet" nach dem Baunutzungsplan von Berlin und in einer "Fläche für die Forstwirtschaft" nach dem damaligen Flächennutzungsplan von 1965 liegenden Grundstücke im Geltungsbereich bestand keine ausreichende Rechtsgrundlage, um ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde zu begründen.

Im Flächennutzungsplan in der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (wie auch in allen vorangegangenen Flächennutzungsplänen) werden die Grundstücke als Wald dargestellt. Die Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Berliner Landeswaldgesetzes erfordern zur Übernahme der Grundstücke die Festsetzung als Wald. Ohne einen Bebauungsplan, mit dem die Vorgaben des Flächennutzungsplans hier umgesetzt werden und damit verbindliche Rechtskraft erlangen,

lässt sich die Entwicklung hin zu einer städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung am Rande des Waldes auf Dauer nicht verhindern.

2. Intention des Planes

Aufgrund der heutigen Realnutzung der Grundstücke können diese, wie der Fall des Streitverfahrens Stölpchenweg 62 zeigte, nur mit einem gültigen Bebauungsplan und einer entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung langfristig den in der forstlichen Rahmenplanung formulierten Zielen zugeführt werden. Ob die Grundstücke teilweise abgeholzt sind, spielt bei der Entscheidung über die Festsetzung als Waldfläche keine Rolle. Sie können jederzeit nach dem Landeswaldgesetz wieder aufgeforstet oder wie im vorliegenden Fall in einen lichterem Waldbestand mit offenen, feuchtwiesenähnlichen Strukturen renatuiert werden.

Es liegt daher auch im Interesse des Naturschutzes, die Grundstücke Stölpchenweg 52/70 längerfristig wieder einer Waldnutzung zuzuführen.

Mit der von Seiten der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) mit Schreiben vom 31. Oktober 1985 begründeten Nutzungsänderung unter ökologischen Aspekten ist nicht unbedingt eine flächenhafte Aufforstung zu sehen. Vielmehr geht es darum, unter Berücksichtigung von Artenschutz- und Landschaftsbildaspekten eine Biotop-Schutzfläche im sensiblen Übergangsbereich zwischen Wald und Siedlungsbereich zu sichern bzw. zu erweitern. Von großer Bedeutung für dieses Gebiet bleibt die Tatsache, dass es sich hier um einen Bereich handelt, der einen Übergang zum empfindlichen Außenraum darstellt, bei dem sich mit einem geringen Maßnahmenumfang die noch vorhandenen Qualitäten erhalten und sichern lassen. Von großer Bedeutung für diese Gebiet bleibt die Tatsache, dass vor der teilweisen Aufschüttung durch einige private Eigentümer hier ehemals ein Feuchtgebiet bestand.

Daher folgt der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem vorliegenden Landschafts- und Artenschutzprogramm, wonach diese Flächen als unbebautes Waldgebiet vorgesehen sind. Danach sind vorhandene Qualitäten zu erhalten und zu verbessern.

Eine wesentliche Forderung besteht in der Wiederherstellung eines unzersiedelten Biotops aus der aktuellen Bodensituation heraus zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher und stadtplanerischer Sicht ist es geboten, Splittersiedlungen mit möglichen Zweitwohnsitzen in empfindlichen Freiräumen zu unterbinden, um so die Sicherung der im Interesse der Allgemeinheit liegenden Wohlfahrtswirkungen des Waldes als Schutz- und Erholungswald zu erreichen, denn Wald ist ein öffentlicher Raum.

Als Folge eines zunehmenden Verlustes stadtnaher Erholungsgebiete, u.a. durch Zersiedelung und infolge einer verstärkten Übernutzung, sind die Siedlungsbereiche sogar selber gefährdet.

Eine hohe Flächenbelastung durch zivilisatorische Nutzungen führte in den letzten Jahren zu einem beispiellosen Schwund des pflanzlichen und tierischen Lebens. Infolge einer Übernutzung gerade stadtnaher Erholungsgebiete sind die Grenzen der Natur, Belastungen abzapuffern, bereits überall sichtbar. Waldschäden und Artenschwund sind deutliche Zeichen von Überlastungsschäden, die mit dem Bebauungsplan mittelbar gemildert werden sollen.

3. Wesentlicher Inhalt

Maßgeblicher Planinhalt der Flächen entlang des Prinz-Friedrich-Leopold-Kanals ist deren Festsetzung als „Wald“. Nach § 2 des Berliner Landeswaldgesetzes gehören zum Wald auch darin gelegene Flächen, die mit seiner Erholungsfunktion verbundene Nutzungen beinhalten; so werden Erholungseinrichtungen und Gaststätten ausdrücklich erwähnt. Diese Nutzungen müssen jedoch mit dem Wald, der wegen seiner Bedeutung für Erholung der Bevölkerung wichtig ist, verbundene und ihm dienende Funktionen beinhalten. Private Erholungseinrichtungen, wie Lauben oder Wochenendhäuser, können diese Aufgaben nicht übernehmen.

An den Waldrändern haben sich daher in der Regel Ausflugslokale etabliert, die diese Funktionen wahrnehmen. Es ist zwar nicht beabsichtigt, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf neue Waldlokale ein-

zurichten, jedoch sollen bestehende und von der Bevölkerung akzeptierte Einrichtungen weiterhin Bestand haben.

Das bestehende Ausflugslokal mit seinen Parkplätzen auf den Teilflächen der Grundstücke Stölpchenweg 66/70 wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich nicht gesichert. Es bleibt den Berliner Forsten vorbehalten zu entscheiden, ob und in welchem Umfang eine Gaststättennutzung mit den Belangen der Waldfunktion vereinbar ist. Damit wird dem Verwaltungshandeln der Berliner Forsten entsprochen, Ausflugslokale und Erholungseinrichtungen, die mit der Erholungsfunktion des Waldes in Verbindung stehen, an geeigneten Stellen nach Bedarf zulassen können. Die vorhandene Waldgaststätte, die auf kurzem Weg von der Kohlhasenbrücker Str. erreichbar ist und sich kleinmaßstäblich am Rande des Waldsaums und am Kanal darstellt, ist mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar. Gerade im Außenbereich, der hier als Wald qualifiziert ist, erfüllt eine Gaststätte die der Erholung dienende Funktion des Waldes.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der Waldfläche ist mit dem Bebauungsplan auch die Sicherung eines Standorts der Berliner Entwässerungswerke vorgesehen. Auf dem Grundstück Stölpchenweg 48 wurde daher eine Versorgungsfläche für das vorhandene Pumpwerk festgesetzt.

4. Begründung einzelner Festsetzungen:

Neben der Sicherung der Forstfläche als Fläche mit der Zweckbestimmung "Wald" wird auf dem Grundstück Stölpchenweg 48 eine Fläche für Versorgungsanlagen in ihrem Bestand gesichert. Neben dem Nutzungsmaß von GRZ/GFZ 0,15 bei einem zulässigen Vollgeschoss und offener Bauweise wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze ist soweit gefasst, dass zukünftig baulichen Veränderungen genügend Spielraum gegeben wird.

Textliche Festsetzungen:

1. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines waldartigen Charakters erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege, Zufahrten und notwendige Stellplätze.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

4.1. Zusammenfassung der Abwägung

Zur geplanten Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen - Pumpwerk – bestehen keine planungsrechtlichen Alternativen, weil es sich hier um eine der Allgemeinheit dienende Anlage der (öffentlichen) Versorgung mit einem Pumpwerk, einschließlich der Flächen für die jeweiligen Nebenanlagen und den Betriebshof handelt und dieses Werk an diesem Standort gerade geeignet ist, seine Funktion zu erfüllen.

Zu den Hauptleitsätzen der Bauleitplanung gehören: Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Bebauungsplan verfolgt mit seinen Festsetzungen obiges Ziel als Schwerpunkt, dem auch gegenüber abweichenden Interessen – insbesondere einer anderen Nutzung – Vorrang eingeräumt wird.

Diese Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in den Bauleitplan-Verfahren gemäß BauGB ist durch § 1a BauGB unterstrichen worden. Daraus folgt:

Wenn Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten sind, ist

- über die Belange von Natur und Landschaft unter entsprechender Anwendung des § 21 Abs. 2 BNatSchG und

- § 1a BauGB nach den Vorschriften des BauGB

in der Abwägung (abschließend) zu entscheiden.

Diese Regelung ist also anzuwenden, wenn der Bauleitplan die Voraussetzungen für einen Eingriff schafft. Die Eingriffsregelung ist Bestandteil der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Diese Belange waren schon immer in die Bauleitplanung einzustellen.

- a) § 21 BNatSchG spricht von Bauleitplänen, also vom Flächennutzungsplan und Bebauungsplan und Satzungen nach § 34 BauGB.

Auf der Ebene des FNP 2004 ist der Gesamtflächenhaushalt für Berlin dargestellt. Er bestimmt, welche Flächen für Natur und Landschaft zur Verfügung stehen sollen und welche Flächen für andere, insbesondere bauliche Nutzungen gedacht sind.

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt hier Wald dar.

- b) Der neue Bebauungsplan X-153 stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch seine Festsetzungen ergeben sich keine Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Hier ist eher von einer Verbesserung desselben auszugehen.
- c) Schon vor diesem Bebauungsplan war die Fläche für Versorgungsanlagen für eine bauliche Nutzung freigegeben worden. Diese bauliche Nutzung wird durch den neuen Bebauungsplan nicht erhöht. Es erfolgt hier eine Festsetzung einer Fläche innerhalb der eine bauliche Nutzung zulässig ist. Eine Verschlechterung der ökologischen Gegebenheiten wird durch den Bebauungsplan X-153 nicht vorgenommen. Daher wird durch diesen Bebauungsplan kein Eingriff gem. § 14 NatSchGBln vorgenommen.

Bei der Forstfläche sind folgende Punkte abzuwägen:

Ein Bebauungsplan ist aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, zu entwickeln und stellt hier lediglich die planerische Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) und des Landschaftsprogramms (LaPro) her. Im FNP in der Neufassung 2005 ist für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke immer noch, wie bereits schon im FNP von 1965, Wald dargestellt. Im Bebauungsplan sind bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht nur die unmittelbar Beteiligten und deren Interessenlage zu berücksichtigen, sondern bei der hier geplanten Festsetzung Wald sind auch die Belange der Allgemeinheit zu gewichten und entsprechend zu würdigen.

Zwar besteht bei den privaten Grundstückseigentümern der Wunsch ihre derzeitige Nutzung gesichert zu sehen, allerdings wiegt das übergeordnete Interesse an Mehrung von Schutz- und Erholungswaldflächen im großstädtischen Bereich wesentlich schwerer, sodass diesem öffentlichem Belang insoweit Vorrang eingeräumt muss. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die privaten Grundstückseigentümer in ihren Rechten nicht eingeschränkt, weil die derzeitige planungsrechtliche Grundlage – Nichtbaugebiet nicht übergeleitet, daher Außenbereich – die bauliche Nutzung grundsätzlich ausschließt, lediglich durch die Festsetzung Wald konkretisiert wird. Hier sind zwar bauliche Nutzungen möglich, sie müssen jedoch mit dem Wald, der wegen seiner Bedeutung für Erholung der Bevölkerung wichtig ist, in einem Zusammenhang stehen. Das Errichten baulicher Anlagen für private Erholungszwecke konnte auch bisher nur gemäß § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt werden, es handelt sich nicht um privilegierte Anlagen gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Den sonstigen Anlagen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB stand jedoch schon immer die Darstellung des FNP gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entgegen. Das Eigentumsrecht des Artikels 14 Grundgesetz (GG) der privaten Grundstückseigentümer wird nicht über die Grenze der Sozialbindung hinaus berührt.

Vorhandenen Baulichkeiten, die zu anderen Zeiten unter anderen Voraussetzungen genehmigt wurden, genießen für die Dauer ihres Bestehens in dem genehmigten Umfang Bestandsschutz. Dass darüber hinaus ein weiterer Ausbau auf der Grundlage der Planung nicht in Betracht kommen kann, wurde bei der Abwägung erkannt, ist aber von den insoweit Betroffenen mit Blick auf den als vorrangig angesehenen Schutz des Waldes hinzunehmen. Die Förderung einer Splitter-

siedlung am Rande des Forstes Düppel liegt nicht im übergeordneten öffentlichen Interesse des Bezirks.

Waldschäden, die durch Übernutzung sowie durch allgemeine schädliche Umwelteinflüsse und durch ein im Verhältnis zu anderen bundesdeutschen Ballungsgebieten geringen Waldanteil bestehen, veranlassen zunächst zur Sicherung von Waldgebieten und im weiteren Verlauf zur Vermehrung derselben.

Zur Zeit der Parzellierung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke galten andere gesellschaftspolitische und planerische Rahmenbedingungen, die sich mit der heutigen Situation nicht mehr vergleichen lassen. Mit der Festsetzung als Wald wird eine zum Wohl der Allgemeinheit vergrößerte ungestörte lichtere Waldfläche mit offenen feuchtwiesenähnlichen Strukturen angestrebt, um dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild nachhaltig zu sichern.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 soll der jeweilige Eigentümer des Grundstücks angehalten werden, den naturräumlichen Zustand dieses landschaftlich reizvollen Erholungsgebiets und die bereits vor der Parzellierung vorhandene Feuchtwaldwiese zu erhalten und zu pflegen. Gleichzeitig soll damit dem durch die Parzellierung und durch die teilweise mit Lauben bebauten Grundstücke eingetretenen naturfremden Zustand entgegen gewirkt werden. Diese das Eigentum bestimmende Festsetzung ist jedoch noch von der Sozialbindung des Eigentums gedeckt und belastet den jeweiligen Eigentümer nicht zu stark; die Grenze zur Enteignung wird dadurch nicht überschritten.

Grundstücksenteignungen werden zum Erreichen dieses Zieles nicht in Erwägung gezogen.

Von den Bürgern sowie von den Trägern öffentlicher Belange wurden während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans keine Anregungen vorgebracht.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt:

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch Festsetzung Wald die Entwicklung einer Splittersiedlung am Rande des Düppeler Forstes zu verhindern.

Im Mittelpunkt planerischer Festsetzungen liegt das übergeordnete öffentliche Interesse, durch Darstellung des Flächennutzungsplans gestützt, Waldflächen zu mehren. Ergänzend zum Flächennutzungsplan werden durch das Landschaftsprogramm (Landschaftsprogramm: Zustimmung des Senats vom 20. Oktober 1988) folgende Hinweise auf die Bedeutung dieses Teilbereiches des Düppeler Forstes gegeben:

Nach dem Landschaftsprogramm in der Beikarte "Landschaftsbild" ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Naturwald mit der Signatur einer siedlungsraumtypischen Freifläche mit Vegetationsbestand dargestellt.

In der Beikarte Naturhaushalt/Umweltschutz des gleichen Programms ist der Bereich als Grünfläche mit der Bestimmung als Fläche für Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasseranreicherung und der Klimawirksamkeit dargestellt.

Zusätzlich liegt der Geltungsbereich innerhalb der Zone des Vorranggebiets Bodenschutz. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet zur Schonung des natürlichen Bodenaufbaus, der Vermeidung von Bodenversiegelung und der bodenschonenden Bewirtschaftung.

Nach der Biotop- und Artenschutzkarte des Landschaftsprogramms handelt es sich bei der Fläche des Geltungsbereichs um eine Wald- und Forstfläche, bei der eine Verringerung der Belastung bzw. Lenkung des Erholungsbetriebs zur Schonung des empfindlichen Waldbereichs angestrebt wird. Außerdem ist die Aufstellung von Biotoppflegekonzepten für die Entwicklung naturnaher Wälder vorgesehen.

Ergänzend wird im Programm dargestellt, dass der Bereich durch den Bestand von Erlenbrüchen bzw. Auenwaldrelikten entlang des Prinz-Friedrich-Leopold-Kanals charakterisiert wird.

2. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Bei der Durchführung der Planung werden unmittelbare haushaltsmäßige Auswirkungen nicht erwartet. Die Fläche der Grundstücke, die erworben werden sollten beträgt ca. 10.700 m². Derzeit gilt ein Preis von 1,00 Euro/m².

Die Festsetzung Wald ist nicht als entschädigungspflichtige Festsetzung gemäß § 40 Abs. 1 BauGB anzusehen.

Das im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzte Grundstück des Pumpwerks, ist gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 6 BauGB als entschädigungspflichtig anzusehen. Hier dürfte jedoch eine Entschädigungspflicht nicht entstehen, weil eine seit 1926 ausgeübte Nutzung auf Dauer gesichert werden soll. Bisher lag das Grundstück gemäß Baunutzungsplan im Nichtbaugebiet – Außenbereich –, in dem nach § 35 BauGB nur die Errichtung genau bestimmter Anlagen gestattet sind. Eine Nutzung als Bauland ist ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung als Versorgungsfläche wird zu dem nicht in die ausgeübte Nutzung eingegriffen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Zeitraum, der seit der Festsetzung des Baunutzungsplans und des vorliegenden Bebauungsplans vergangen ist, oberhalb der 7-Jahresfrist liegt, die einen Entschädigungsanspruch entstehen lassen könnte.

3. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

IV. Verfahren

- Information und Einleitung

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen wurde von der Aufstellung des Bebauungsplans X-153 mit Schreiben vom 20. Januar 1986 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes informiert.

Am 9. September 1986 hat das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

- Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamts Zehlendorf von Berlin vom 9. September 1986 über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 16. August 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Februar 1986, im Amtsblatt für Berlin Nr. 53 vom 3. Oktober 1986, S. 1658, bekannt gemacht.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 9. November bis zum 11. Dezember 1987 statt. Das Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und der zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind bei der Weiterführung des Verfahrens berücksichtigt worden.

- Änderung des Planbereichs und Planinhalts:

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat am 24. September 1991 der Änderung des Planinhalts und des Geltungsbereichs zugestimmt (vgl. BA-Vorlage Nr. 120/37/1991).

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen wurde über die Planungsänderung mit Schreiben vom 8. November 1991 informiert.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 11. Dezember 1987 am 25. September 1991 erfolgt.

- Veränderungssperre

Am 30. Mai 1994 wurde aufgrund eines eingereichten Bauantrags für das Grundstück Stölperchenweg 60 die Veränderungssperre X-153/27, (GVBl. 1994, S. 167) erlassen und am 18. Mai 1995 (GVBl. 1995, S. 320) verlängert.

- Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 10. Juni bis 12. Juli 1996 statt und ist am 31. Mai 1996 im Amtsblatt für Berlin gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 des AGBauGB fristgerecht bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden einzeln angeschrieben.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht. Der Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und -pflege der Bezirksverordnetenversammlung von Zehlendorf wurde am 26. September 1996 von diesem Ergebnis informiert.

- Zustimmung der BVV

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 9. November 2004 den Entwurf des Bebauungsplans X-153 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen und ihn zusammen mit dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Wannsee der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf hat am 16. März 2005 dem Entwurf des Bebauungsplans X-153 zugestimmt und ihn gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C, mit Schreiben vom 22. April 2005 angezeigt.

Nach der Anzeige wurde der Bebauungsplan X-153 mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C 37 vom 23.06.2005 mit Beanstandungen zurückgereicht, die nachfolgend aufgeführt werden:

- a. Im Zusammenhang mit der Festsetzung „Wald“ sei der Auseinandersetzung mit den betroffenen Eigentümerbelangen, insbesondere mit welchen planungsrechtlichen Einschränkungen die beabsichtigte Festsetzung einhergeht, nicht im notwendigem Umfang Rechnung getragen.
- b. Fehlen der gebotenen Abwägung, (Seite 5 Abschnitt II.3) hinsichtlich der Zulässigkeit des vorhandenen Ausflugslokals im Planbereich.
- c. Die Aufhebung des bisherigen Planungsrechts zu Lasten der Eigentümer gehöre zu den im Sinne des Artikel 14 Grundgesetz geschützten Belangen, die beeinträchtigt werden.
- d. bei der Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpwerk, Wohngebäude) fehle die Abwägung ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt.

Zu a., c. und d.: Eine Überarbeitung der Begründung hinsichtlich der genannten Punkte hat in der Abwägung Seite 6 und folgende (Abschnitt II. 4.1) stattgefunden.

Zu b.: Eine Überarbeitung der Begründung hinsichtlich des Ausflugslokals hat auf Seite 5 und folgende (Abschnitt II.3) stattgefunden.

Weitere Hinweise sind zu berücksichtigen:

- e. Die Waldeigenschaft der betroffenen Grundstücke sei durch die Berliner Forsten zu klären.
- f. Auf dem Bebauungsplan und in der Begründung sei das Zusatzsymbol „E“ für Erholungswald zu streichen.
- g. Die Rechtsgrundlagen in der Begründung und in der Rechtsverordnung sind zu aktualisieren.
- h. Hinweis auf die Zitierung der Überleitungsvorschrift.

Zu e.: Mit Schreiben vom 13.11.2005 hat die Berliner Forsten bestätigt, dass es sich bei den Flurstücken 1777 bis 1778 um einen lichten Waldbestand mit offenen, feuchtwiesenähnlichen Strukturen im Sinne des § 2 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes (LwaldG) handelt, der Erholungsanlagen im Sinne des § 2 Absatz 2 Nr. 1 LwaldG einschließt.

Zu f. - h.; Die Planunterlage sowie die Begründung und Rechtsverordnung wurden entsprechend geändert.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB nach altem Recht weitergeführt.

Der Bebauungsplan X-153 wurde am 09.09.1986 förmlich eingeleitet und wird voraussichtlich vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)); geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (GVBl. S. 466);

Aufgestellt am 09.05.2006

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat