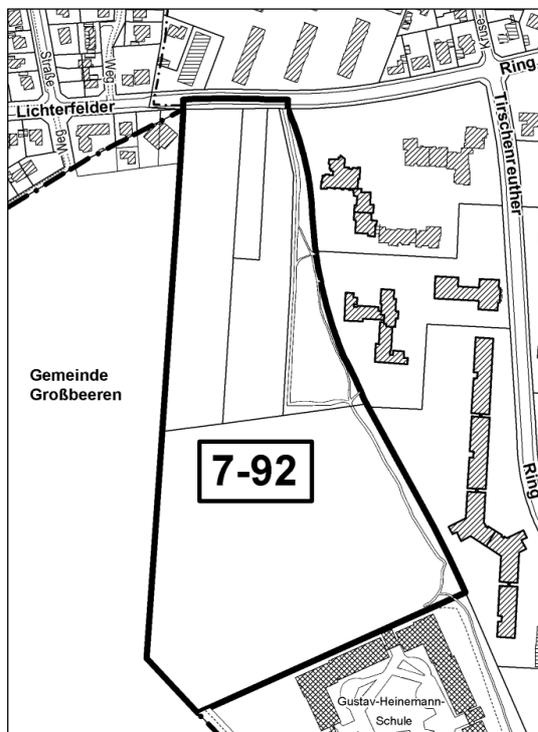


Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
- Fachbereich Stadtplanung -

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 7-92

für die Grundstücke Lichterfelder Ring 113/121
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

**zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie
zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92

Stand: 18. April 2024

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	5
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2. Beschreibung des Plangebiets	5
2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4. Geltendes Planungsrecht	7
2.5. Verkehrserschließung	7
2.6. Technische Infrastruktur	8
2.6.1. Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung	8
2.6.2. Elektrizität	8
2.6.3. Gas	8
2.6.4. Fernwärme	8
2.7. Denkmalschutz	8
3. Planerische Ausgangssituation	9
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm 2007	9
3.1.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	9
3.1.3. Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	10
3.2. Flächennutzungsplan	10
3.3. Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) sowie Landschaftspläne	12
3.3.1. Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)	12
3.3.2. Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)	13
3.3.3. Landschaftspläne	14
3.4. Stadtentwicklungsplanungen	14
3.4.1. Stadtentwicklungsplan Wohnen	14
3.4.2. Stadtentwicklungsplan Klima	14
3.4.3. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft	16
3.4.4. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr	16
3.4.5. Stadtentwicklungsplan Zentren	17
3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	17
3.5.1. Hochhausleitbild für Berlin	17

3.5.2.	Nahverkehrsplan Berlin	18
3.5.3.	Lärmaktionsplan / Lärminderungsplanung.....	18
3.5.4.	Luftreinhalteplanung	19
3.6.	Bereichsentwicklungsplanung (BEP) / Zentren- und Einzelhandelskonzept.....	20
3.6.1.	Bereichsentwicklungsplanung	20
3.6.2.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	20
3.7.	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	21
3.7.1.	Quartiersentwicklung Waldsassener Straße	21
3.8.	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	21
3.9.	Planfeststellungen.....	21
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und städtebauliches Konzept.....	22
4.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	22
4.2.	Städtebauliches Konzept.....	22
II.	Umweltbericht.....	25
1.	Einleitung	25
1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	25
1.2.	Weitere zu berücksichtigende Grünbelange	26
1.3.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	26
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
2.1.	Untersuchungsumfang.....	42
2.2.	Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	44
2.3.	Schutzgut übergreifende Auswirkungen	78
2.4.	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	79
2.5.	Wechsel- und Summationswirkungen.....	81
2.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	81
3.	Zusätzliche Angaben	83
3.1.	Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf.....	83
3.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	83
4.	Zusammenfassung	84
5.	Referenzliste der verwendeten Quellen	86
5.1.	Literatur	86
III.	Planinhalt und Abwägung	88
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	88
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	89
3.	Begründung der Festsetzungen.....	89

3.1.	Art der baulichen Nutzung	89
3.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	90
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	91
3.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauGB	91
3.2.2.	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauGB	91
3.2.3.	Zulässige Geschossfläche (GF).....	93
3.3.	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen.....	95
3.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	97
3.5.	Verkehrerschließung	98
3.6.	Immissionsschutz	99
3.7.	Grünfestsetzungen	105
3.8.	Geh- und Fahrrechte.....	112
3.9.	Fläche für Wald	112
3.10.	Hinweise	113
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	119
4.1.	Öffentliche Belange	120
4.2.	Private Belange.....	124
IV.	Auswirkungen der Planung	125
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	125
2.	Auswirkungen auf den Verkehr	126
3.	Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen.....	128
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	129
5.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	130
V.	Verfahren	131
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	131
2.	Aufstellungsbeschluss.....	132
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	132
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange...	138
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	147
B.	Rechtsgrundlagen	173
C.	Anhang.....	174
I.	Textliche Festsetzungen.....	174
II.	Pflanzliste vom 13.09.2022.....	178

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 ist das hohe Wohnungsdefizit in Berlin bei gleichzeitig starker Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Als Folge rücken verstärkt landeseigene Grundstücke in den Fokus für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. Im vorliegenden Fall soll ein allgemeines Wohngebiet auf bislang unbebauten und über den Lichterfelder Ring erschlossenen Flächen im Westen des Ortsteils Marienfelde entwickelt werden. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo AG, die dort Wohngebäude errichten möchte, ist bereits Eigentümerin eines Großteils der Wohnungsbestände in der östlich des Plangebiets liegenden Großsiedlung Waldsassener Straße bzw. Marienfelde West (Degewo-Bezeichnung „Mariengrün“).

Der Bezirk möchte die Entwicklung der Flächen im Plangebiet wie folgt steuern: Während der nördliche Teil des Plangebiets das neue Wohngebiet sowie eine öffentliche Parkanlage aufnehmen soll, wird der südliche Teil planungsrechtlich als Waldfläche gesichert.

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 stellt das Plangebiet als Baulandreserve dar. Diese Gebietsdarstellung wurde planungsrechtlich nicht übergeleitet und ist deshalb nicht rechtsverbindlich. Da sich das Plangebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist es als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Für die planungsrechtliche Beurteilung baulicher Vorhaben gelten hier somit bislang die Vorschriften des § 35 BauGB. Das von der Degewo geplante Bauvorhaben wäre somit bislang nicht genehmigungsfähig, da es weder zu den privilegierten noch zu den begünstigten Vorhaben i. S. d. § 35 BauGB zählt.

Zur Umsetzung der o. g. Ziele, insbesondere des Wohnbauvorhabens, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans daher zwingend erforderlich. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat deshalb in seiner Sitzung vom 24. September 2019 beschlossen (Drucksache Nr.: 1381/XX), für die Flächen der Grundstücke Lichterfelder Ring 113/121 den Bebauungsplan 7-92 aufzustellen, um die genannten Ziele planungsrechtlich zu sichern.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 liegt im Westen des Ortsteils Marienfelde unmittelbar an der Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg. Die Umgebung des Plangebietes ist in nordwestliche, nördliche und östliche Richtung durch Wohnungsbau geprägt. Im Nordwesten schließt ein ausgedehnter Siedlungsbereich des Ortsteils Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) an, der überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Direkt nördlich des Lichterfelder Rings befindet sich an der Greizer Straße und dem Stadtilmer Weg hingegen eine Wohnsiedlung aus überwiegend drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten mit Satteldächern, die in den

1960er Jahren entstanden ist (Degewo-Bezeichnung „Greizer Viertel“). Im Osten grenzt schließlich die maßgeblich über die Waldsassener Straße und den Tirschenreuther Ring erschlossene Großsiedlung an, die zwischen 1970 und 1974 errichtet wurde und überwiegend aus Hochhäusern besteht.

Bei der Planung der Großsiedlung Waldsassener Straße bzw. Marienfelde West in den 1960er Jahren wurde das Areal zwischen dem Lichterfelder Ring und der Waldsassener Straße für die Errichtung eines Betriebsbahnhofes der U-Bahnlinie 9 vorgehalten. Da die U-Bahnstrecke nie über den Bahnhof Rathaus Steglitz hinaus verlängert wurde, wurde am südlichen Rand dieses Areals an der Waldsassener Straße, und damit direkt südöstlich an das Plangebiet angrenzend, der Standort der Gustav-Heinemann-Schule entwickelt. Dieser ursprünglich nur als Ausweichquartier für das eigentliche Schulgelände am Tirschenreuther Weg 48 vorgesehene Standort wurde 1990 bezogen und ist durch Fertigbauweise gekennzeichnet.

Entlang der südwestlichen und westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg. Auf Brandenburger Seite schließen im Gemeindegebiet von Großbeeren (Landkreis Teltow-Fläming) zunächst Waldflächen und schließlich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen an, die sämtlich dem Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeereener Graben“ zugeordnet wurden. Im Verlauf der ehemaligen DDR-Grenzanlagen zu West-Berlin verläuft die Rad- und Wanderoute des „Berliner Mauerwegs“.

In näherer Umgebung des Plangebiets sind das Ortsteilzentrum Hildburghäuser Straße sowie solitäre Versorgungsstandorte des Einzelhandels an der Waldsassener Straße erreichbar. Grundschulen und Kindertagesstätten liegen jeweils in einem Radius von unter 1 km.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 umfasst die Grundstücke Lichterfelder Ring 113/121 (Flurstücke 66/1, 392, 1374, 1536 und 1537) sowie die daran angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Lichterfelder Rings bis zur Straßenmitte (Flurstücke 71/5 tlw. und 932 tlw.) mit einer Fläche von ca. 75.500 m².

Alle Flächen befinden sich im Landeseigentum, wobei auf das bezirkliche Fachvermögen ein Anteil von rd. 20,7 % (Flurstücke 66/1, 1374, 71/5 tlw. und 932 tlw.) und auf das Fachvermögen der Berliner Forsten ein Anteil von 79,3 % (Flurstücke 392, 1536 und 1537) entfällt.

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das rd. 7,55 ha große Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke Lichterfelder Ring 113/121 und umfasst neben einer an einen Reitverein (Ponyclub „Zu den flotten Hufen“ e. V.) verpachteten Fläche auch die hieran östlich und südlich anschließenden Gehölz- und Waldflächen. Die ebenfalls zum Plangebiet zählenden Straßenverkehrsflächen des Lichterfelder Rings betreffen Teile der Fahrbahn sowie den entlang des südlichen Straßenrandes verlaufenden Gehweg.

Im südlichen Plangebiet hat sich etwa seit 2006 auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen ein Birken-Vorwald entwickelt, der die Kriterien eines Waldes im Sinne von § 2 des Berliner Landeswaldgesetzes erfüllt. Eine Fußwegeverbindung vom Lichterfelder Ring durch das Plangebiet ermöglicht die Vernetzung mit dem „Berliner Mauerweg“ und der offenen Brandenburger Feldflur und schafft eine Verbindung zum südlich gelegenen Gelände der Gustav-Heinemann-Oberschule.

Der im Jahr 2002 gegründete und im nördlichen Plangebiet ansässige Ponyclub stellt eine wichtige soziale Einrichtung im Siedlungsbereich dar. Der Verein schafft dabei nicht nur Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche, sondern übernimmt auch eine soziale Funktion (wie Bürgertreff, Jugendfreizeit) für die angrenzenden Stadträume.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin - BO 58 - in der Fassung vom 21. November 1958 stellt den Bereich des Plangebiets als „Baulandreserve“ dar. Die Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341 / GVBl. S. 665) betreffen auch die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der vorgenannten Fassung.

Nach § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) gelten nur diejenigen Festsetzungen fort, die eine verbindliche Regelung der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten und die einen Inhalt haben, der auch nach dem Bundesbaugesetz durch einen Bebauungsplan hätte festgesetzt werden können. Dies ist für die im Baunutzungsplan festgesetzte „Baulandreserve“ nicht der Fall, so dass diese Gebietsausweisung als nicht übergeleitet gilt und deshalb nicht verbindlich ist. Somit bedarf es hier allgemein einer Beurteilung gemäß den Vorschriften der §§ 34 bzw. 35 BauGB.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Grund hierfür ist die großflächige Unterbrechung der bebauten Siedlungsbereiche bzw. eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zwischen Jenbacher Weg, Lichterfelder Ring und der Großsiedlung Waldsassener Straße bzw. Marienfelde West.

2.5. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über den Lichterfelder Ring, der in östliche Richtung über die Waldsassener Straße und die Hildburghäuser Straße an die Marienfelder Allee (B 101) anbindet. Von der Marienfelder Allee ist in nördliche Richtung über den Knotenpunkt mit der Hildburghäuser Straße / dem Nahmitzer Damm ein Anschluss an Hauptverkehrsstraßen überörtlicher Bedeutung gegeben. In südliche Richtung verbindet die Marienfelder Allee Berlin mit dem Brandenburger Umland (Gemeinde Großbeeren).

In westliche Richtung sind über den Lichterfelder Ring das Zentrum des Ortsteils Lichterfelde sowie das Brandenburger Umland (Gemeinde Großbeeren) zu erreichen. Die Straße Lichterfelder Ring, die teilweise zum Plangebiet zählt, weist eine Fahrbahn mit jeweils einer Richtungsfahrspur und Gehwegen auf beiden Straßenseiten auf. Auf der südlichen Fahrbahnseite befinden sich innerhalb des Straßenraums Pkw-Stellplätze in Schrägaufstellung. Dadurch ist die Breite des angrenzenden Gehwegs eingeschränkt. Radwege sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist durch Busse des ÖPNV, deren Haltestellen fußläufig erreichbar sind, erschlossen. Die nächste Bushaltestelle „Lichterfelder Ring / Waldsassener Straße“ liegt in 500 m fußläufiger Entfernung und wird durch die Buslinien M77 und M82 bedient. Über diese Linien kann der ÖPNV-Knotenpunkt „Rathaus Steglitz“ in ca. 30 Minuten erreicht werden. Der nächste S-Bahnhof der Linien S25 und S26 („Lichterfelde Süd“) ist rd. 2,3 km und die nächste U-Bahnstation der Linie 6 („Alt-Mariendorf“) rd. 4,4 km entfernt.

2.6. Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist über den anliegenden Lichterfelder Ring mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Laut den Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der betroffenen Fachbehörden befinden sich die nachfolgend beschriebenen Anlagen und Leitungen innerhalb des Plangebiets bzw. dessen unmittelbarer Umgebung.

2.6.1. Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich einer getrennten Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Im Fahrbahnbereich des Lichterfelder Rings verlaufen dabei zwei Abwasserdruckrohrleitungen (DN 1000) sowie Anlagen der Regenentwässerung.

Eine Trinkwasserversorgungsleitung befindet sich im Bereich des an der nördlichen Fahrbahnseite bestehenden Gehwegs; das Baugrundstück des Plangebiets ist nicht daran angeschlossen.

2.6.2. Elektrizität

Entlang des Lichterfelder Rings verläuft eine Niederspannungsleitung (230 V - 400 V) im Bereich des an der nördlichen Straßenseite bestehenden Gehwegs. Von hier aus besteht eine kurze Hausanschlussleitung zum Bereich des Ponyclubs.

2.6.3. Gas

Im Gehwegbereich der zum Plangebiet zählenden Straßenverkehrsfläche des Lichterfelder Rings verläuft eine Niederdruckleitung (< 1 bar) der Gasversorgung.

2.6.4. Fernwärme

Der Geltungsbereich ist nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Übergeordnete Leitungen in der Nähe, die ein Erschließungspotential für das Grundstück aufweisen, sind nicht bekannt.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Wohnsiedlung „Mariengrün“, welche ebenfalls im Eigentum der Degewo AG ist und für die ein Blockheizkraftwerk betrieben wird. Von dort aus kann wegen der geringen Entfernung eine Nahwärmeleitung auf das Baugrundstück Lichterfelder Ring 113/121 geführt werden.

2.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets oder dessen unmittelbarer Umgebung (650 m Umkreis) befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen.

In seinem Schreiben vom 15.02.2023 bestätigt das Landesdenkmalamt Berlin, dass die Planung keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt. Auf dem Grundstück befinden sich keine archäologischen Fundstellen, und es liegt weiterhin in keinem archäologischen Verdachtsgebiet.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz ergeben sich aus dem am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.). Darüber hinaus sind die regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) zu berücksichtigen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 15. Oktober 2020 bestätigt.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

Laut Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Natürliche Ressourcen sollen gespart werden. Im Sinne des LEPro zählt auch die Erweiterung) des bestehenden Bebauungszusammenhangs unter Nutzung bestehender Infrastruktur zur Innenentwicklung.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Freiraumentwicklung soll der dauerhaften Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen dienen. Komplexe Ökosysteme sollen geschützt und die ökonomischen, sozialen und Freiraumfunktionen gesichert und entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 und der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Nordwesten des Plangebiets sowie Flächen für Wald bzw. Grünflächen im übrigen Plangebiet wird den vorgenannten Grundsätzen des LEPro 2007 Rechnung getragen.

3.1.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts.

Der LEP HR stellt das gesamte Areal innerhalb der Metropole Berlin (Z 3.4) als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Absatz 1 die Entwicklung von Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist.

Grundsatz G 5.1 schließt an den § 5 LEPro 2007 an und besagt, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie v. a. unter Inanspruchnahme gut angebundener Flächen im Innenbereich erfolgen soll. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der Grundsatz G 6, der sich der Freiraumentwicklung widmet, wird ebenfalls aus dem § 6 LEPro 2007 hergeleitet und konkretisiert. Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen nach dem Grundsatz G 8.1 des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (G 8.3).

Der Bebauungsplan 7-92 berücksichtigt die im LEP HR angegebenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, da das im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehene allgemeine Wohngebiet an den bestehenden Siedlungsraum anschließt. Die übrigen Flächen sollen als Flächen für Wald oder Grünflächen gesichert werden, wodurch auch deren positive klimatische Funktion entwickelt werden kann.

Ein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

3.1.3. Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (Abl. S. 3754), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Plangebiet des Bebauungsplan 7-92 und dessen nähere Umgebung trifft der Flächennutzungsplan keine der vorgenannten regionalplanerischen Festlegungen.

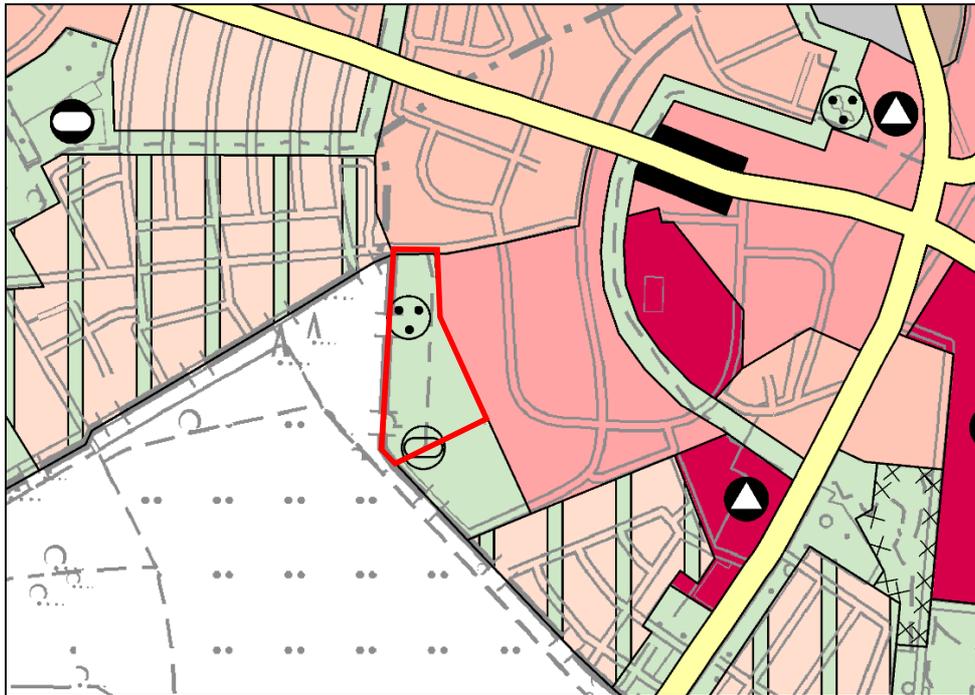
3.2. Flächennutzungsplan

Aufgrund des Entwicklungsgebotes aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Land Berlin sind dabei die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP in der Fassung vom 20. Juli 2021) zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan und bis zu seiner Änderung im Jahr stellte der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31) den überwiegenden Teil des Plangebietes als Grünfläche mit den Nutzungssymbolen

„Parkanlage“ im nördlichen und „ungedekte Sportanlage“ im südlichen Teilbereich dar. Der Lichterfelder Ring war Teil einer an die dargestellten Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8).

Abbildung 1: Darstellungen des FNP (2021) mit Abgrenzung des Plangebiets 7-92



Die mit dem Bebauungsplan 7-92 geplante Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet mit einer Größe von 2,4 ha konnte nicht aus dieser (früheren) Darstellung des FNP entwickelt werden, da gemäß Entwicklungsgrundsatz 6 der AV FNP grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen aus Grünflächen entwickelt werden können (abgesehen von untergeordneten Randkorrekturen).

Für die geplante Festsetzung von Wald gilt gemäß AV FNP, dass aus dargestellten Grünflächen Waldflächen kleiner als 3 ha entwickelt werden können. Der B-Plan sieht jedoch eine Waldfläche mit einer Größe von 4,4 ha vor.

Lediglich für die geplante Festsetzung von Straßenverkehrsfläche (Lichterfelder Ring) war auch mit der damaligen Fassung des FNP die Entwickelbarkeit gegeben, da örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen sowie Erschließungsanlagen von örtlicher Bedeutung gemäß AV FNP grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar sind.

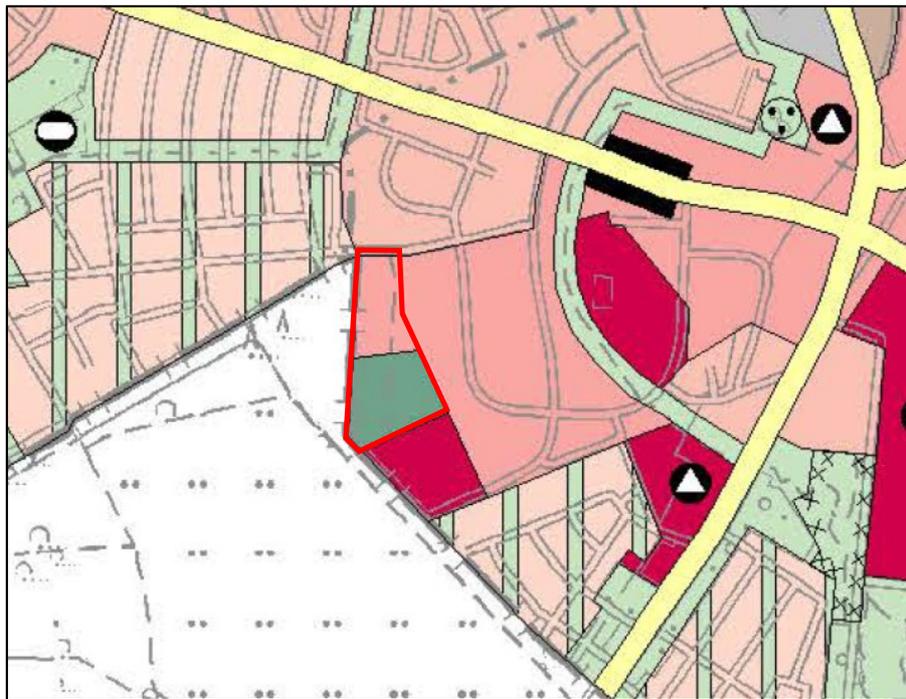
Daher bedurfte es zur Umsetzung der Planungsziele einer Änderung des Flächennutzungsplans. Diese wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt („Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Seitens der für den Bereich Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung wurde daher am 31. Januar 2019 der Einleitungsbeschluss für eine entsprechende FNP-Änderung im Bereich „Lichterfelder Ring / Waldsassener Straße“ (Lfd. Nr. 07/19) gefasst. Der Änderungsbereich umfasste dabei nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7 92, sondern auch den südlich hieran angrenzenden Standort der Gustav-Heinemann-Schule. Nach Durchlaufen des Verfahrens beschloss der

Senat am 08. August 2023 die Änderung des FNP. Am 30. November 2023 stimmte das Abgeordnetenhaus zu. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin (ABl. S. 5, S. 123) wurde die Änderung Nr. 07/19 des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

Der geänderte Flächennutzungsplan vom Januar 2024 stellt nunmehr für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) und für den südlichen Teilbereich Wald dar. Der südlich angrenzende Schulstandort (außerhalb des Plangebietes 7-92) wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Abbildung 2: Darstellungen des FNP (2024) mit Abgrenzung des Plangebiets 7-92



Mit der Änderung des Flächennutzungsplans von Berlin ist nunmehr die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

3.3. Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) sowie Landschaftspläne

3.3.1. Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung. Es dient der Umweltvorsorge auf gesamtstädtischer Ebene und verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau einzubeziehen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen. Diese wurden um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie um die Darstellung der Flora-Fauna-Habitatgebiete ergänzt. Der Bestand und die Bewertung von Natur und Landschaft in den Programmplänen „Naturhaushalt / Umweltschutz“, „Biotop- und

Artenschutz“, „Landschaftsbild“ sowie „Erholung und Freiraumnutzung“ werden aktualisiert und fortgeschrieben, insbesondere in den Stadtbereichen, in denen sich bauliche und eigentumsrechtliche Veränderungen sowie neue demographische Datenlagen ergeben haben. Soweit erforderlich, soll eine Anpassung der daraus abzuleitenden Entwicklungsziele und Maßnahmen für Natur und Landschaft erfolgen.

Im Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ wird das Plangebiet als Kleingarten-, Landwirtschafts- und Gartenbaufläche mit „sonstigem Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ dargestellt. Es stehen u. a. der Erhalt und die Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung) und der Rückhalt des Wassers im Fokus. Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb des „Vorsorgegebiets Klima“, dessen Ziel u. a. die Vernetzung von Freiflächen und die Sicherung der Funktion des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiets hat.

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ ist darauf ausgerichtet, die Vielfalt der Berliner Lebensräume zu erhalten und sie stärker zu verknüpfen. Hier werden das Plangebiet sowie die nördlich, östlich und südlich anschließenden Bereiche als Obstbaumsiedlungsbereich abgebildet. Hier stehen unter anderem der Erhalt, die Pflege und die Entwicklung kulturlandschaftlicher Elemente sowie die Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen im Fokus. Darüber hinaus sind das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen als schutzwürdige Gebiete für den Biotopverbund gekennzeichnet.

Ebenfalls als Obstbaumsiedlungsbereich wird das Plangebiet im Programmplan „Landschaftsbild“ charakterisiert. Die Ziele und Maßnahmen des Programmplans entsprechen denen des Programmplans „Biotop- und Artenschutz“. Zudem wird der Gestalttyp „Offene Landwirtschaft, Ackerbrache“ beschrieben.

Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ kennzeichnet die Fläche als „Feldflur / Wiese“. Als Ziel werden vor allem die Verbesserung der Erholungseignung, die Verlagerung störender und untypischer Nutzungen und die Sicherung und Entwicklung der landschaftsräumlichen Zusammenhänge sowie der typischen Nutzungen und Strukturelemente genannt.

Die Ziele des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 berücksichtigt. Neben der umfänglichen Festsetzung von Wald- und Grünflächen wurden bei der Bestimmung der Planungsziele für die Wohnbauflächen u. a. die Belange des Artenschutzes, des Ausgleichs von Eingriffen in den Naturraum sowie stadtklimatische Auswirkungen beachtet.

3.3.2. Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)

Seit 2004 ergänzt die „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ (GAK) das Landschaftsprogramm. Die aktuelle GAK verzichtet dabei weitestgehend auf die Benennung einzelner Flächen, sondern stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Dargestellt werden die dichtbebaute Innenstadt, die übergeordneten Freiraumstrukturen, wie zum Beispiel das „Grüne Band Berlin“, die vier Berliner Naherholungsgebiete sowie ein innerstädtischer und ein die Randbezirke durchlaufender Parkring. Innerhalb dieser Suchräume benennt die GAK Räume mit erhöhtem Handlungsbedarf bzw. hohen Ausgleichspotenzialen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 ist Teil des äußeren Parkrings und wird als prioritäre Fläche dargestellt. Die GAK wird derzeit überarbeitet, das Plangebiet ist gemäß aktuellem Bearbeitungsstand der GAK Bestandteil des „Landschafts- und Biotopverbunds Mauerstreifen ‚Berlin Süd‘“.

Die Planung umfassender Grün- bzw. Waldflächen entspricht der Zielsetzung der GAK.

3.3.3. Landschaftspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 liegt nicht in einem Gebiet, für das ein Landschaftsplan aufgestellt worden ist. Das Plangebiet ist auch nicht von dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan 7-L-6 „Landschaftspark Marienfelde“ betroffen, welcher durch die Parkanlage Schlenberg und den Diedersdorfer Weg im Westen, die rückwärtige Bebauungsgrenze der südlich des Nahmitzer Damms bestehenden Bebauung im Norden, das Gewerbegebiet Motzener Straße im Osten sowie den Schichauweg im Süden begrenzt wird.

3.4. Stadtentwicklungsplanungen

Ein weiteres Instrument der städtebaulichen Planung sind Stadtentwicklungspläne (StEP), die als Konzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen und für Berlin im § 4 Abs. 1 AGBauGB geregelt sind. In den StEP werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Schwerpunkte konkretisieren sie die Darstellungen des FNP und sind Grundlagen für alle weiteren Planungen. Für den Bebauungsplan 7-92 sind aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und den Planungszielen insbesondere der StEP Wohnen und der StEP Klima von Belang.

3.4.1. Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den aufgrund des erheblich beschleunigten Bevölkerungswachstums neu erstellten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) beschlossen. Der StEP Wohnen trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Wohnungsneubaus. Er benennt geeignete Potenzialstandorte in Berlin und bildet damit die Grundlage der städtischen Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im StEP Wohnen 2030 unter der Bezeichnung „Lichterfelder Ring“ als sonstiger Wohnungsneubaustandort aufgeführt. Dieser Neubaustandort betrifft überwiegend landeseigene Flächen und verfügt über ein Wohnbaupotenzial von 200 bis 999 Wohneinheiten mit einer langfristigen Realisierungseinschätzung (innerhalb von 12 Jahren).

Da der Bebauungsplan die Schaffung von bis zu 360 Wohneinheiten planungsrechtlich ermöglichen soll, wird der Zielsetzung des StEP Wohnen entsprochen.

3.4.2. Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den „Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)“ beschlossen. Er schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Er ersetzt damit den StEP Klima und greift die Inhalte des StEP Klima KONKRET auf.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze die

räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Dabei beschreiben die folgenden sieben Leitlinien die grundlegende Agenda des StEP Klima 2.0, welche das gemeinsame Ziel verfolgen, Berlin vorausschauend, nachhaltig und sozial ausgeglichen zu entwickeln:

1. Kompakt und grün, komfortabel und lebenswert: Berlin intelligent weiterentwickeln und so den CO₂-Ausstoß senken
2. Neu- und Weiterbau von Wohn-, Misch- und Gewerbequartieren konsequent für Klimaschutz und -anpassung nutzen
3. Die Stadt mit blau-grünen Maßnahmen abkühlen
4. Grünflächen klimagerecht für Tag und Nacht qualifizieren
5. Wasser als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt sichern und nutzen
6. Gegen Überflutung vorsorgen, Gewässerbelastung reduzieren und Gewässerräume attraktiv und biodivers gestalten
7. Klimaschutz und Klimaanpassung regional ausgestalten

Das räumliche Leitbild Klima 2.0 des Stadtentwicklungsplans trifft im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 für Bestand und Neubau keine programmatischen Aussagen. Durch die Waldfläche im Süden des Geltungsbereichs und durch die MSPE-Fläche sollen eine Qualifizierung und Klimaoptimierung am Tag und in der Nacht erfolgen.

Gemäß Handlungsansatz 1, „Mit kurzen Wegen das Klima zu schützen“, ist der Geltungsbereich in der Darstellungskarte im Bereich der Weiteren Stadtbereiche mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau verortet.

Gemäß Handlungsansatz 2, den Bestand und den Neubau blau-grün anzupassen, wird die Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher und höchster Hitzebelastung durch sog. blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag gefordert. Der Geltungsbereich ist nicht als Schwerpunkttraum gekennzeichnet.

Gemäß Handlungsansatz 3 sollen Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimiert werden. Der Geltungsbereich wird gemäß der Darstellungskarte als Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün gekennzeichnet.

Gemäß Handlungsansatz 4 sollen Synergien zwischen Stadt und Wasser erschlossen werden. Für den Geltungsbereich werden in dieser Karte keine Maßnahmen dargestellt.

Gemäß Handlungsansatz 5 soll gegen Starkregen und Hochwasser vorgesorgt werden. Der Geltungsbereich wird nicht als Bereich mit besonderen Anforderungen an die Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete dargestellt. Für den Geltungsbereich wird in Bezug auf weitere Vorsorgebereiche die lokale Gefährdung durch Überflutungen als gering bis nicht vorhanden eingestuft.

Des Weiteren beschreibt der StEP Klima 2.0 Maßnahmen durch 24 Handlungsbausteine, darunter 10 Maßnahmenprofile für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen. Dabei ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten gemäß StEP Wohnen 2030 eingetragen.

Der StEP Klima KONKRET ergänzt den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 und liefert Handreichungen für die Praxis. Der im Juni 2016 veröffentlichte StEP fokussiert sich dabei auf die immer häufiger auftretenden Wetterextreme Hitzetage / Tropennächte (Urbane Hitze) und Starkregen (Urbane Überflutung) und beschreibt verschiedene Anpassungsmaßnahmen.

Zudem sind Maßnahmen- und Strategiebündel für sieben in Berlin gängige Baustruktur- und Flächentypen entwickelt worden. Zu diesen Stadtstrukturtypen zählen neben der verdichteten Blockrandbebauung, der Nachverdichtung von Zeilenbebauung, dem Geschosswohnungsneubau, Schulen, Gewerbe und Industrie auch Straßen und Plätze sowie Grün- und Freiflächen. Für jeden Baustrukturtyp werden spezielle Anpassungspotenziale aufgezeigt und beschrieben.

Ein weiteres Ziel des StEP Klima KONKRET besteht darin, Anpassungen in Form von No-Regret-Maßnahmen zu fördern, die auch ohne den Klimawandel sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind. Daher sind im StEP Klima KONKRET Instrumente und Wege definiert, um die Anpassungen auf allen Planungsebenen in Prozesse, Programme und Projekte einzubinden.

Insgesamt sind die Maßnahmenempfehlungen jedoch nicht räumlich auf einzelne Stadtteile Berlins spezifiziert.

Den Zielen des StEP Klima 2.0 und dem StEP Klima KONKRET wird durch die Planung entsprochen, indem u. a. Dachbegrünungs- und Pflanzmaßnahmen vorgesehen sind. Zudem wurden die Ziele durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch Festsetzung von Waldflächen berücksichtigt. Darüber hinaus wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung erstellt, durch dessen Umsetzung die Wasserbilanz an den natürlichen Zustand angeglichen werden kann und die neu geplanten Nutzungen auf die o. a. Wetterextreme angepasst werden. Der Süden des Geltungsbereichs wird als Fläche für Wald gesichert, während im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine öffentliche Parkanlage entwickelt wird.

3.4.3. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft

Der Senat von Berlin hat den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 in seiner Sitzung am 30. April 2019 beschlossen. Gegenstand des StEP ist die Aktivierung, Entwicklung und Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen. Es sollen eine strategische Flächenvorsorge zur Attraktivitätssteigerung von Berlin als Wirtschaftsstandort sowie das Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt werden.

Das Plangebiet findet im StEP Wirtschaft keine Erwähnung. Die Inhalte des Bebauungsplans 7-92 stehen dem StEP Wirtschaft nicht entgegen.

3.4.4. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 vom Berliner Senat beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen,

Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung 2030 werden in regelmäßigen Abständen aktualisiert. Mit dem Beschluss des StEP MoVe erfolgte eine Aktualisierung der Karten des Straßennetzes von Berlin (Bestand und Planung). In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - Abteilung IV (Mobilität) bereitgestellten und zuletzt im Oktober 2023 (Bestand) und Januar 2023 (Planung) aktualisierten Karten sind die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen im Bestand 2023 und in der Planung 2030 als Ergänzungsstraßen (Stufe IV, weitere Straßen von besonderer Bedeutung) aufgeführt.

Die Inhalte des Bebauungsplans 7-92 stehen dem StEP MoVe nicht entgegen.

3.4.5. Stadtentwicklungsplan Zentren

Der am 12. März 2019 beschlossene „Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030“ benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Für das Plangebiet finden sich im StEP Zentren keine Darstellungen; in der näheren Umgebung befindet sich kein der Zentrenhierarchie zugeordnetes Gebiet. Das nächstgelegene Hauptzentrum, ein zentrentragender Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität, befindet sich in der Schloßstraße in Steglitz. In der Hildburghäuser Straße ist das nächstgelegene Ortsteilzentrum verzeichnet. Im Nahmitzer Damm befinden sich übergeordnete Fachmarktstandorte aus dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept.

Die fünf übergeordneten Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 regeln, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentren landesplanerisch grundsätzlich nur dann ermöglicht werden können, wenn ihre zentrenrelevanten Randsortimente einen Anteil von 10 % nicht überschreiten. Der Bebauungsplan 7-92 steht dem StEP Zentren 2030 nicht entgegen, da Einzelhandel hier lediglich im Umfang des in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO zulässigen Rahmens (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden) möglich ist. Es ist von keiner Beeinträchtigung der Zentrenstruktur auszugehen.

3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1. Hochhausleitbild für Berlin

Im Sinne einer stadtplanerischen Gesamtkonzeption für die dynamische Hochhausentwicklung wurde durch die für den Bereich Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung unter Einbeziehung der Bezirke das Hochhausleitbild für Berlin erarbeitet und am 25. Februar 2020 durch den Senat

beschlossen. Dieses soll einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarkts und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft leisten. Das Hochhausleitbild für Berlin enthält übergeordnete, gesamtstädtisch relevante Vorgaben und Empfehlungen, die durch bezirkliche und lokale Detailkonzepte vertieft und ergänzt werden sollen.

Anwendung findet das Hochhausleitbild im Regelfall für Vorhaben, die den prägenden Höhenmaßstab ihrer Umgebung deutlich, das heißt um mehr als die Hälfte, überschreiten. In den nach wie vor durch die „Berliner Traufe“ geprägten Innenstadtbereichen wird dies zumeist bei Hochhäusern ab einer Höhe von etwa 35 Metern der Fall sein. Angesichts der östlich an das Plangebiet angrenzenden Großsiedlung mit bis einer bis zu 27-geschossigen Bebauung wird von keiner Betroffenheit des Bebauungsplans 7-92 mit seinen maximal 6- bis 8-geschossigen Gebäuden ausgegangen. Auch aus der im Bebauungsplanverfahren erfolgten Beteiligung des zuständigen Referats II A der für den Bereich Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung ergaben sich keine Hinweise auf eine Betroffenheit.

3.5.2. Nahverkehrsplan Berlin

Der am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan für 2019-2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das mit Buslinien an den ÖPNV angeschlossene Plangebiet werden im Nahverkehrsplan keine Aussagen getroffen. Nach aktuellem Stand der Planung wird die Dresdner Bahn, mit der eine direkte Verbindung zwischen dem Berliner Hauptbahnhof, Potsdamer Platz und Südkreuz zum Flughafen BER gewährleistet werden soll, voraussichtlich 2025 in Betrieb genommen. Der S-Bahnhof „Buckower Chaussee“ soll einen Haltepunkt auf der Bahn-Regionalverkehrslinie erhalten, jedoch dürfe diese als vordringlich eingestufte Maßnahme nicht zu einer Verzögerung der Baumaßnahme der Dresdner Bahn führen.

Der ÖPNV-Bedarfsplan zum NVP 2019-2023 sieht östlich bzw. nördlich des Plangebiets folgende Straßenbahnneubaustrecken vor:

- Johannisthaler Chaussee – Buckower Chaussee – Marienfelde Stadtrandsiedlung,
- Rathaus Steglitz – Lankwitz – Marienfelde sowie
- Potsdamer Platz – Rathaus Steglitz.

3.5.3. Lärmaktionsplan / Lärminderungsplanung

Der Berliner Senat hat am 23. Juni 2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort und enthält ein umfangreiches Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Neben der Weiterführung bewährter Lärminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um den Straßenverkehrslärm, der nach wie vor die dominierende Lärmquelle ist, zu mindern.

Zentrales Vorhaben des neuen Lärmaktionsplans ist die Ausweitung von Tempo 30 zur Lärminderung, sowohl nachts als auch tagsüber. Es wird eine stadtweite Untersuchung des Hauptstraßennet-

zes durchgeführt, welche Straßenabschnitte sich für eine Tempo-30-Ausweisung in der Nacht eignen. In einem zweiten Schritt wird eine Tempo-30-Konzeption für ganztägige Anordnungen von Tempo 30 in Form eines an der Lärmbelastung orientierten Stufenplans entwickelt.

Geplant ist außerdem ein berlinweites Konzept gegen verhaltensbedingten Verkehrslärm, der durch zu schnelles Fahren oder Beschleunigen erzeugt wird. Weitere Synergieeffekte für die Minderung von Verkehrslärm ergeben sich durch die Umsetzung des Mobilitätsgesetzes. Zudem wird erstmals die Lokalisierung und Bewahrung (inner-)städtischer Ruhe- und Erholungsräume in den Lärmaktionsplan aufgenommen.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem im Lärmaktionsplan dargestellten Bereich für straßenräumliche Maßnahmen. In den strategischen Lärmkarten werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 keine aus Verkehrslärm resultierenden Lärmbelastungen ausgewiesen. Der nächste belastete Bereich (Pegel von mindestens 50 dB(A) sowohl auf den Nachtzeitraum als auch auf den gesamten Tag bezogen) ist die Hildburghäuser Straße.

Der Bebauungsplan 7-92 steht der Lärminderungsplanung nicht entgegen.

3.5.4. Luftreinhalteplanung

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend: 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der insbesondere auf die Verringerung von Feinstaubbelastungen bis zum Jahr 2010 abzielte. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde vom Senat am 18. Juni 2013 eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2011 bis 2017 beschlossen.

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossen. Hintergrund für dessen Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM₁₀) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan basiert auf folgenden vier Pfeilern:

- Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen
- Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings)
- Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30
- Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW)

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschiffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 werden im Luftreinhalteplan keine expliziten Maßnahmen formuliert. Das Plangebiet liegt außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets Luftreinhaltung.

3.6. Bereichsentwicklungsplanung (BEP) / Zentren- und Einzelhandelskonzept

3.6.1. Bereichsentwicklungsplanung

Die Ermittlung und räumliche Zuordnung der unterschiedlichen Flächenbedarfe ist Sinn und Zweck der auf bezirklicher Ebene durchgeführten Bereichsentwicklungsplanung. Deren Ergebnisse sind verwaltungsintern bindend und in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. In der Bereichsentwicklungsplanung werden insbesondere die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet.

Die Bereichsentwicklungsplanung für den Bereich „Tempelhof 2/3“ ist am 22. März 1999 durch das Bezirksamt beschlossen worden. In der planerischen Darstellung des Nutzungskonzepts ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit landschaftlicher Prägung dargestellt. An den Lichterfelder Ring angrenzend, ist der Standort einer Kita eingetragen, während im mittleren Bereich des Plangebiets eine Fläche für einen Kinderspielplatz sowie für eine Parkanlage ausgewiesen ist.

Anders als im BEP gekennzeichnet, wird die Fläche nach Umsetzung der Planung nicht als Siedlungsbereich mit landschaftlicher Prägung genutzt, sondern eine klare Trennung zwischen dem Wohngebiet im Norden und der Grün- bzw. Waldfläche im Süden aufweisen. Dies ergibt sich notwendig aus der planerischen Konzeption. Die BEP wird diesbezüglich im Rahmen der nächsten Fortschreibung aktualisiert.

Die Darstellungen zur Kita und zu Kinderspielplatz/Parkanlage werden mit dem Vollzug des Bebauungsplans umgesetzt.

3.6.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte (AV Zentrenkonzepte) vom 20. Dezember 2019 (ABl. Nr. 3, S. 254) gelten entsprechende Planungen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Bereichsentwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB. Sie sind in Ergänzung zu den gesamtstädtischen Planungen, wie dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, Grundlage für planerische und rechtliche Betrachtungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin wurde am 21. Februar 2017 durch das Bezirksamt und am 13. Dezember 2017 (Drucksache Nr. 127/XX) durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Ziel des Konzepts ist es, die Nahversorgung im Bezirk zu erhalten und die Bedeutung der bezirklichen Einkaufszentren sowohl zu stärken als auch weiter auszubauen. Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als sonstiges städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht in einem Zentrum. Außerhalb der Zentren soll die Konzentration von Einzelhandel verhindert werden. Da Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet lediglich im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO zulässigen Rahmens (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden) ermöglicht werden, entspricht der Bebauungsplan 7-92 den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.7. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1. Quartiersentwicklung Waldsassener Straße

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Großsiedlung Waldsassener Straße bzw. Marienfelde West ist Gegenstand einer bezirklichen Förderkulisse zur Quartiersentwicklung. Die Mittel des Projektfonds dienen der Stärkung des Zusammenhalts aller in dieser Großsiedlung lebenden Menschen sowie der Förderung von Respekt und Toleranz gegenüber Menschen unterschiedlicher Herkunft und Kulturen sowie verschiedenen Alters. Die Finanzierung des Projektfonds erfolgt über Zuwendungsmittel des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg. Gefördert werden können Vorhaben von geeigneten Trägern, die den Handlungsschwerpunkten der Quartiersentwicklung Rechnung tragen.

Mit dem 2020 neu aufgelegten Förderprogramm zur „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ werden dem Bezirk seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (inzwischen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) für die Umsetzung vorwiegend soziokultureller Projekte Fördermittel zur Verfügung gestellt. Das Förderprogramm ermöglicht damit Synergieeffekte zum bezirklichen Engagement der Quartiersentwicklung in der Großsiedlung. Das Fördergebiet des Programms reicht vor allem nördlich der Hildburghäuser Straße über die Förderkulisse zur Quartiersentwicklung Waldsassener Straße hinaus.

3.8. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Direkt östlich grenzt der am 13. Mai 1975 festgesetzte Bebauungsplan XIII-157 an das Plangebiet des Bebauungsplans 7-92 an. Hiermit wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Teil der Großsiedlung Waldsassener Straße bzw. Marienfelde West geschaffen.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 7-37Bg liegt im Ortsteil Marienfelde westlich der Berlin-Dresdner Bahn und setzt sich räumlich aus mehreren Teilflächen zusammen. Nördlich des Lichterfelder Rings liegt Teil 6 von 9, während Teil 8 von 9 unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 angrenzt. Ziel der im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB verfolgten Planung des Bebauungsplans 7-37Bg ist die Überleitung geltender planungsrechtlicher Festsetzungen aus unterschiedlichen Bebauungsplänen und dem Baunutzungsplan auf die Regelungen der BauNVO 1990. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2009 noch keine Beteiligungsverfahren durchlaufen.

3.9. Planfeststellungen

Innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine planfestgestellten Anlagen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und städtebauliches Konzept

4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Grundstück Lichterfelder Ring 113-121 liegt am südwestlichen Rand des Bezirks Tempelhof-Schöneberg im Ortsteil Marienfelde. Es grenzt unmittelbar an das Land Brandenburg und an den Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Die Degewo AG ist in der unmittelbar angrenzenden Großsiedlung „Waldsassener Straße“ bzw. „Marienfelde West“ Eigentümerin von ca. 2.625 Wohnungen. Bei der Planung dieser Großsiedlung (Degewo-Bezeichnung „Mariengrün“) in den 1960er Jahren wurde das Areal zwischen dem Lichterfelder Ring und der Waldsassener Straße für die Errichtung eines Betriebsbahnhofes der U-Bahnlinie 9 vorgehalten. Am südlichen Rand dieses Areals an der Waldsassener Straße entstand vor einigen Jahren für die Gustav-Heinemann-Oberschule ein temporäres Schulgebäude, da das weiter westlich gelegene Schulgebäude aufgrund hoher Schadstoffkontamination abgebrochen werden musste.

Alle Gebäude der Großsiedlung „Mariengrün“ wurden in den Jahren 2010-2015 umfassend energetisch saniert und darüber hinaus durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW), welches das gesamte Quartier mit Wärme und z. T. mit Strom versorgt, ökologisch aufgewertet. Die Quartierssanierung beinhaltete darüber hinaus die Aufwertung aller Freiflächen nach einem Masterplan und die Ergänzung von Angeboten des Quartiersmanagements und der Betreuung von Bewohnern durch ein Vorortbüro des EJF (Evangelische Jugend- und Fürsorgewerk). 2014 und 2017 wurden die Bestände um zwei Neubauten mit 52 (frei finanziert) bzw. 82 Wohnungen (gefördert) bedarfsgerecht ergänzt.

Das Grundstück am Lichterfelder Ring wird durch die Degewo als optimale Erweiterung ihres Bestandes erachtet, da es auch als Bindeglied zur Degewo-Siedlung nördlich des Lichterfelder Rings (Siedlungsbau 1960er Jahre, ca. 450 Wohnungen, Degewo-Bezeichnung „Greizer Viertel“) fungieren soll.

Da das Land Berlin seit einigen Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum erlebt und auch für die nächsten Jahre mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist, soll eine Fläche von rd. 2,4 ha (Flurstücke 66/1, 1374 und 1537) am Lichterfelder Ring durch die landeseigene Wohnungsbauengesellschaft Degewo baulich entwickelt werden, um hier geförderten Wohnungsbau herzustellen.

Die Flurstücke 66/1 und 1374 sind zurzeit an den Ponyclub „Zu den flotten Hufen“ e. V. verpachtet. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg unterstützt die Umsiedlung des Ponyclubs an den Ersatzstandort im Marienfelder Schichauweg 56; der Mietvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer Berliner Wasserbetriebe und dem Ponyclub wurde im Juni 2022 unterzeichnet. Der Umzug ist nach aktuellem Stand der Planungen für 2025 vorgesehen.

4.2. Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde im Zuge eines kooperativen Werkstattverfahrens 2021 entwickelt. Die hierauf aufbauende und eng mit dem plangebenden Bezirksamt abgestimmte Masterplanung, in der auch die Freianlagen berücksichtigt wurden, sieht im aktuellen Stand die Entwicklung von ca. 360 Wohnungen vor.

Ziel der Planung ist die Herstellung eines funktionalen Wohnquartiers mit Schwerpunkt auf dem sozialen Wohnungsbau und attraktiven Freiflächen. Dazu sind die im Außenraum teilweise konkurrierenden Nutzungsanforderungen des Wohnungsneubaus (u. a. Gebäude, Bäume, Spielflächen, Wege sowie Abstellflächen von Pkws, Fahrrädern und Müllcontainern) miteinander in Einklang zu bringen.

Der Entwurf des Masterplans sieht acht Wohngebäude mit vier bis acht Geschossen vor, wobei die Höhenentwicklung durch die jeweils innerhalb eines Gebäudes berücksichtigte Höhenstaffelung aufgelockert werden soll.

Die Bebauung ist leicht versetzt zueinander angeordnet, so dass sich zwischen jeweils vier Gebäuden zwei begrünte, autofreie Höfe ausbilden lassen, die als Aufenthaltsort und Spielflächen gestaltet werden. Innerhalb der Hofbereiche sind nach derzeitiger Planung Spielbereiche für Kleinkinder, Kinder bis 12 Jahre und Kinder/Jugendliche ab 12 Jahren vorgesehen. Auch in den Wohngebäuden sind weitere Einrichtungen für Jugendliche möglich bzw. vorgesehen, z.B. ein Raum für eine Fahrradwerkstatt o.ä. (Ein Bolzplatz kann wegen des zu erwartenden erheblichen Lärms jedoch nicht in der Nähe der Wohngebäude errichtet werden.)

Im südöstlichen Bereich des Baugrundstücks befindet sich natürlicherweise entstandener Birkenaufwuchs, der erhalten werden soll. Dieser Bereich ist ebenfalls als Fläche für die Versickerung von Regenwasser im Starkregenfall vorgesehen.

Westlich schließt eine naturnahe öffentliche Parkanlage an, in der ein öffentlicher Spielplatz mit dem Themenschwerpunkt „Wald“ angelegt wird.

Erschlossen wird das Grundstück durch eine vom Lichterfelder Ring nach Süden führende grundstücksinterne Erschließungsfläche sowie Durchwegungen für den Fuß- und Radverkehr. Die Durchwegungen sollen ebenfalls den Zugang zu den Waldflächen südlich des Grundstücks und in Richtung Bushaltestelle Lichterfelder Ring / Waldsassener Straße ermöglichen. Um große Teile des Baugebiets von Stellplätzen freihalten zu können, sollen die Pkw-Stellplätze direkt an der grundstücksinternen Erschließungsfläche anliegen.

Gemäß § 49 der Bauordnung für Berlin sind bei Bauvorhaben Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu errichten. Während das städtebauliche Konzept bereits Annahmen zu Anzahl und Verortung der Fahrradstellplätze umfasst, trifft der Bebauungsplan hierzu keine Vorgaben, da die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und weitere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zur erbringen.

Die privaten Erschließungsflächen, die der inneren Gebietserschließung dienen, werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da private Erschließungsflächen in allgemeinen Wohngebieten auch ohne gesonderte Festsetzungen zulässig sind und für eine Feinsteuerung im Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis besteht. Die Umsetzung des mit dem Bezirksamt abgestimmten Städtebau- und Freiraumkonzepts wird über den mit der Degewo abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Freianlagenplan einschließlich der Planung zur inneren Gebietserschließung ist Anlage zum städtebaulichen Vertrag und sichert somit den Verlauf der grundstücksinternen Erschließung, die sich ausgehend vom Lichterfelder Ring bis in den südlichen Teil des Wohngebietes erstreckt. Sie dient sowohl der Erschließung für Fußgänger, Fahrradfahrer, private Kfz sowie die Feuerwehr und Rettungsdienste.

Vom allgemeinen Wohngebiet aus in Richtung Osten führen gemäß Freianlagenplanung zudem zwei Wege über die öffentliche Parkanlage. Der nördliche Weg stellt eine fußläufige Verbindung des allgemeinen Wohngebiets zu Bushaltestelle Lichterfelder Ring / Waldsassener Straße dar, während der südliche Weg an die Siedlung Mariengrün anbindet. Eine durch die öffentliche Parkanlage in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung bietet Anschluss an die übergeordnete Fahrradrouten am Berliner Mauerweg.

Zwei der acht vorgesehenen Gebäude werden voraussichtlich dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) temporär zur Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt. Vorgeesehen sind ca. 450 Plätze zur Unterbringung sowie ergänzende soziale Einrichtungen im Erdgeschoss (z. B. Gemeinschaftsräume). Nach heutigem Kenntnisstand ist von einem Belegungszeitraum von etwa 7-11 Jahren auszugehen; anschließend stehen sämtliche Wohnungen wieder dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung. Abstimmungen hierzu laufen derzeit zwischen der Vorhabenträgerin und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten.

In den anderen sechs Wohngebäuden werden jeweils die Hälfte der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte vermietet oder für eine ebenfalls reduzierte Miete angeboten. Eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen und zugeordneten Außenanlagen ist im nordwestlich gelegenen Wohngebäude geplant.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Nach § 2 Absatz 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer sogenannten Umweltprüfung. Das Bebauungsverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange.

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 7-92 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg dient aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum vorrangig der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Schaffung eines Wohnstandortes auf den Grundstücken Lichterfelder Ring 113/121.

Der Bebauungsplan sieht im nördlichen Teil die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in Geschossbauweise für rund 360 Wohneinheiten vor. Der südlich angrenzende Birken-Vorwald soll in seinem Bestand als Wald gesichert werden. Der zwischen dem geplanten Baufeld und der angrenzenden Großsiedlung Waldsassener Straße bzw. Marienfelde West bestehende Gehölzstreifen wird als naturnahe öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt in seiner Gesamtheit derzeit im planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Baugesetzbuch) und umfasst rund 7,5 ha.

Im Wesentlichen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf einer Fläche von rund 2,4 ha mit einer GRZ von 0,3, Überschreitung bis 0,5, Zahl der Vollgeschosse zwischen sechs und acht Vollgeschossen,
- Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Entwicklung eines Teils des Birkenvorwaldes zu einem strukturreichen Laubgehölzbestandes innerhalb des allgemeinen Wohngebietes,
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen mit einem Baum pro angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche auf den übrigen Flächen im allgemeinen Wohngebiet,
- Erhaltungsbindung von vier Eichen mit einem besonders hohen naturschutzfachlichen Wert,
- Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage zur Versorgung des neuen Wohnquartiers und der angrenzenden weiteren Nachbarschaft mit wohnungsnahem Grün. Mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Parkanlage“ soll gewährleistet werden, dass der naturnahe Gehölzbestand und der Biotopverbund zur südlich angrenzenden Waldfläche weitestgehend erhalten bleiben,
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf 50 % der Summe aller Dachflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen für Wege und Zufahrten,

- Festsetzungen für den Schallschutz.

1.2. Weitere zu berücksichtigende Grünbelange

Der Bebauungsplan 7-92 wird gemeinsam mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Degewo AG als zukünftiger Eigentümerin und Vorhabenträgerin entwickelt. Zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Bauherrin (Degewo AG) wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der in Ergänzung des Bebauungsplans Regelungen u. a. zu den Grünbelangen trifft. Hierzu liegen ein städtebauliches Konzept mit Außenanlagenplan (Arnold und Gladisch mit Fugmann, Janotta und Partner 02/2024) sowie konzeptionelle Vorstellungen zur Gestaltung der naturnahen öffentlichen Parkanlage vor (FJP 08/2023). Hieraus lassen sich weitere Maßnahmen ableiten, die in der Umweltprüfung berücksichtigt werden. Darunter fallen

- Fassadenbegrünung,
- Aussagen zur Art und zum Umfang wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen (mit unterschiedlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft),
- Sicherung eines Spielplatzes mit dem Themenschwerpunkt „Wald“ innerhalb der naturnahen öffentlichen Parkanlage auf einer Fläche von rund 1.800 m²,
- Erhaltung eines großen Teils des Gehölzbestandes.

1.3. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

1.3.1. Fachgesetzliche Ziele

Baugesetzbuch (BauGB)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Im § 1 BauGB sind die Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung geregelt. Entsprechend § 1 Absatz 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Weiterhin sind der Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Entsprechend des Absatzes soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt.

§ 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wie den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Der §1a Abs. 2 Satz 2 ordnet zudem an, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Weiterhin

sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden bzw. auszugleichen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Die Maßgaben sind in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 2 Absatz 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a Satz 2 BauGB ist die Umweltprüfung in einem gesonderten Teil der Begründung als Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB darzulegen.

Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt, wie die den Gemeinden obliegende Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, insbesondere der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Ziele und Umweltbelange im BauGB finden im Rahmen der Umweltprüfung sowie in den voraussichtlich erforderlichen Fach- und Einzelgutachten Berücksichtigung. Die Bestandteile des vorliegenden Umweltberichtes nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB entsprechen den Vorgaben und gesetzlichen Neuregelungen der Novellierungen des BauGB im Jahr 2017.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es gilt das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Die in § 1 des BNatSchG formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten 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 auf Grund 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 BauGB zu entscheiden.

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 Vogelenschutz-Richtlinie (VSchRL) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Absatz 1); eine derartige Verordnung existiert in Berlin zurzeit noch nicht. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Absatz 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Absatz 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahme genehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Die Verbote gelten ebenfalls für die in § 28 Abs. 1 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) genannten Biotope.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung sowie in den voraussichtlich erforderlichen Fachgutachten. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltbeeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 20 bis 30 BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Zur Einschätzung der Eingriffserheblichkeit wurde ein Eingriffsgutachten erstellt (C+S 04/2024). Zur Erfassung und Bewertung einer möglichen Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes und zur Untersuchung, ob und inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten von der Planung betroffen sind, wurden faunistische Untersuchungen mit Strukturkartierung (Ökoplan 03/2020) sowie faunistische Erfassungen (Ökoplan 08/2023) durchgeführt und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (Ökoplan 02/2024).

Im Plangebiet befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Ein Großteil der Waldfläche wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Im nördlichen Plangebiet erfolgt eine Waldumwandlung in Wohnbaufläche und in eine öffentliche Grünfläche. Im Waldgutachten (C+S 08/2023) werden die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung und der erforderliche Ausgleich ermittelt. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme einer Waldfläche

für das Wohngebiet wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft und in der Abwägung berücksichtigt.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Gemäß § 2 BaumSchVO in der Fassung vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. Mai 2019 (GVBl. S. 272) sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Weiterhin geschützt sind auch Einzelbäume, die das oben genannte Maß noch nicht erreicht haben, es sich jedoch um Ersatzpflanzungen im Sinne des § 6 BaumSchVO handelt oder diese auf Grund eines Bebauungsplanes oder der Darstellungen eines Landschaftsplanes zu erhalten sind.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die BaumSchVO, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen.

Als für nachfolgende Planungen / Vorhaben wesentlich regelt § 3 Absatz 3 BaumSchVO, dass bei der Planung und Durchführung von Vorhaben vom Vorhabenträger sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereichs.

Zur Berücksichtigung der Belange des Baumschutzes erfolgte eine Bestandskartierung der nach BaumSchVO geschützten Bäume (2020; Aktualisierungen 2022/23). Zum Schutz der besonders wertvollen Einzelbäume weist der Bebauungsplan eine Erhaltungsfestsetzung von vier Bäumen aus. Die Erhaltung weiterer schützenswerte Bäume wird im Freianlagenplan (FJP 2024) berücksichtigt, der durch den städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Es gilt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

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 soweit wie möglich vermieden werden.

Hinsichtlich der Verwertung des Bodens sind zudem die technischen Regeln für die Verwertung (TR Boden) mit Stand vom 5. November 2004 zu berücksichtigen.

Die Ziele und Belange des Bodenschutzes finden Berücksichtigung in der Umweltprüfung. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insbesondere mit der Festsetzung einer geringen GRZ von 0,3 begegnet.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, und das Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist, regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Nach § 5 Absatz 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Entsprechend § 6 Absatz 1 WHG sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadloze Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

In den §§ 54 - 61 WHG werden Regelungen zu Abwasserbeseitigung getroffen, u. a. definiert § 54 Absatz 1 Satz 2 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) als Abwasser. Dieses ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 55 Absatz 1 Satz 1 WHG).

Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Land Berlin treffen die §§ 36a und 36b BWG. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Soweit die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, können Nutzungsberechtigte von Grundstücken zu Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser durch Rechtsverordnung der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung verpflichtet werden. Regelungen zur Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser können auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, soweit das Versickerungsgebiet in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes fällt und eine Rechtsverordnung nicht erlassen worden ist. Die für die Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung festlegen, unter welchen Bedingungen das Einleiten von gering verunreinigtem Niederschlagswasser nach § 33 Absatz 2 Nummer 3 des WHG keiner Erlaubnis bedarf, wenn durch die Benutzung keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind (vgl. § 36b WHG).

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, und es liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Zur Prüfung der Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung wurde auf Basis des Freiflächenplans (FJP 02/2024) ein Entwässerungskonzept erstellt (IB Kraft 08/2023). Mit der Festsetzung Nr. 11 zur Dachbegrünung wird mehr Retentionsraum geschaffen. Die Festsetzung Nr. 12 zur Befestigung der Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau trägt dazu bei, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Baugrundstück versickert werden kann. Die Ziele und Belange des WHG und des BWG finden Berücksichtigung in der Umweltprüfung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen

Es gilt das Bundes- Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des BImSchG zu beachten, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Durch das Nebeneinander (z. B. Gewerbe und Wohnen) und die Überlagerung verschiedener Nutzungen (z. B. Verkehr und Schulen) kann diesem Trennungsgrundsatz in der Bauleitplanung nur bedingt gefolgt werden, sodass das BImSchG durch weitere Verordnungen, technische Anweisungen und Normen konkretisiert wird.

Lärm:

Das BImSchG behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Demgegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird.

Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) enthaltenen schalltechnischen Immissionsrichtwerte und die in der DIN 18 005-1 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Hauptverursacher von Lärm ist in Berlin der Verkehr. Mit Lärminderungsplänen, zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Darüber hinaus ist die Lärminderungsplanung regelmäßig hinsichtlich ihrer Wirkung zu überprüfen und falls erforderlich zu überarbeiten (vgl. Kapitel II.1.4.7 „Lärmaktionsplanung“). Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen. Der „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ konkretisiert dabei die Vorgehensweise bei der Bewertung von Lärmsituationen, zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen auf und stellt somit eine praktische Handlungsanleitung im städtebaulichen Planungsprozess dar.

Die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes erfolgt in der Umweltprüfung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die u. a. die Auswirkungen von verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf die geplanten und die bestehenden Nutzungen bewertet. Lärmschutzmaßnahmen werden durch Festsetzungen zur Grundrissgestaltung der geplanten Gebäude getroffen. Zum Schutz der bereits bestehenden Nutzungen sind keine Vorkehrungen erforderlich.

Luftschadstoffe:

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans (s. Kap. 1.3.2).

Licht

Licht gehört zu den Immissionen bzw. Emissionen im Sinne des BImSchG. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Im Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan 02/2024) wird das Thema Beleuchtung im Hinblick auf einen möglichen Störungstatbestand der Fauna analysiert und eine insektenfreundliche Beleuchtung als Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt. Die Maßnahmen zum Artenschutz werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Erhebliche schädliche Auswirkungen auf Menschen sind nicht erkennbar.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geführt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchG Bln). Denkmale sind vom Verfügungsberechtigten im Rahmen des Zumutbaren in Stand zu halten und in Stand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen (§ 8 Abs. 1 DSchG Bln). Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchG Bln).

Da sich laut Denkmalkarte Berlin keine Denkmale im Plangebiet oder in der nahen Umgebung befinden, wird der Belang in der Umweltprüfung nicht weiter berücksichtigt.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Im Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist der Umgang mit Abfall geregelt. Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Nach Maßgabe des KrWG in der Fassung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, ist bei der Entwicklung des Gebiets darauf zu achten, dass der Umgang mit Abfällen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgt. Dazu sind die Prinzipien der Vermeidung und stofflichen Wiederverwertung (§ 6 Abs. 1 KrWG) zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich folgende Rangfolge:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung sowie
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Sowohl während der Bauphase als auch während des Betriebs fallen Abfälle an, deren Art und Menge im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden kann. Durch die Einhaltung des KrWG und ergänzender Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB grundsätzlich vermieden werden.

Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Landeswaldgesetz Berlin (LWaldG)

Da sich große Teile des Plangebiets im Fachvermögen der Berliner Forsten befinden, sind das Bundeswaldgesetz (BWaldG) und das Landeswaldgesetz (LWaldG) zu beachten.

Das Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, bezweckt insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen.

Das Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 16. September 2004, zuletzt geändert am 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55), hat den Zweck, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Artenvielfalt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, nach Möglichkeit zu mehren und seine ordnungsgemäße Pflege nachhaltig zu sichern. Zudem regelt es die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes im Rahmen der vorgenannten Belange und bezweckt, einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen.

Die Ziele des Bundes- und Landeswaldgesetzes werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt werden. Ein Gutachten zur Waldumwandlung wurde im Rahmen der Eingriffsfolgenabschätzung (2020) durchgeführt und liegt inzwischen als separates Waldgutachten (C+S 08/2023) vor. Auf dieser Grundlage konnte bereits mit den Berliner Forsten eine Abstimmung zum Waldausgleich erzielt werden.

1.3.2. Fachplanerische Ziele

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123), wird der nördliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche W2 und der südliche Teil als Fläche für Wald dargestellt.

Nördlich des Planungsgebiets sind Wohnbauflächen W3 dargestellt. Daran grenzen im Osten Wohnbauflächen W2. Südlich des Plangebietes ist Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Nordwestlich des Planungsgebiets befinden sich Wohnbauflächen W4 mit landschaftlicher Prägung.

Berliner Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 8. Juni 2016 (ABl. Nr. 24 vom 17. Juni 2016, S. 1314) umfasst die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Zielvorgaben für das Plangebiet beruhen auf der vormals landwirtschaftlichen Nutzung, die seit 2006 nicht mehr gegeben ist. Insofern sind die formulierten Zielsetzungen für den Freiraumtyp Feld / Wiese nicht mehr umsetzbar; gleichwohl können die generellen Erfordernisse und Maßnahmen auch auf die zukünftigen Siedlungsfreiflächen, Grünflächen und die jungen Waldflächen bezogen werden.

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet wird als „Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau“ und der Boden als „Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorsorgegebietes Klima.

Als Ziele und Maßnahmen für die Flächen Kleingarten, Landwirtschaft und Gartenbau werden aufgeführt:

- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung),
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft,
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern,
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten.

Bei Nutzungsänderung gemäß FNP gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung.

Als Ziele und Maßnahmen für sonstigen Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit werden genannt:

- Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion,

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

Ziele und Maßnahmen für das Vorsorgegebiet Klima sind wie folgt aufgelistet:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet,
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Entsprechend dem Programmplan Biotop- und Artenschutz liegt das Plangebiet im Obstbaumsiedlungsbereich und ist mit der Kennzeichnung Pflege / Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund versehen.

Folgende Ziele und Maßnahmen sind für den Obstbaumsiedlungsbereich benannt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen),
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z. B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume),
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z. B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem),
- Erhaltung gebietstypischer Vegetationsbestände, artenschutzrelevanter Strukturelemente und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Programmplan Landschaftsbild

Das Plangebiet wird als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Zudem ist es als landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand gekennzeichnet. Bei Nutzungsänderung gemäß FNP gelten die Entwicklungsziele und Maßnahmen des jeweiligen Entwicklungsraumes. Es ist der Gestalttyp „Offene Landwirtschaft, Ackerbrache“ dargestellt.

Folgende Ziele und Maßnahmen sind für den Obstbaumsiedlungsbereich im Programmplan Landschaftsbild aufgeführt:

- Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen,
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen,
- Wiederherstellung historischer Alleen,
- Erhaltung und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhaltung und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhaltung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der o. g. Programmplan stellt das Plangebiet als „Feldflur / Wiese“ dar. Die relevanten Ziele und Maßnahmen sind hier:

- Verbesserung der Erholungseignung; Verlagerung störender und untypischer Nutzungen; Sicherung und Entwicklung der landschaftsräumlichen Zusammenhänge sowie der typischen Nutzungen und Strukturelemente.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die aktualisierte gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Dargestellt werden die dichtbebaute Innenstadt, die übergeordneten Freiraumstrukturen, wie zum Beispiel das „Grüne Band Berlin“, die vier Berliner Naherholungsgebiete sowie ein innerstädtischer und ein die Randbezirke durchlaufender Parkring.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ausgleichssuchraums des äußeren Parkrings. Zudem ist es gekennzeichnet als „Prioritäre Flächen und Maßnahmen“. Für die Parkringe sind in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption die folgenden Ziele benannt:

- neue Grünanlagen im inneren und äußeren Parkring ergänzen,

- bestehende Grünanlagen entwickeln und qualifizieren,
- Ziele der biologischen Vielfalt bei der Festlegung von Maßnahmen umsetzen,
- Aufenthaltsqualität verbessern,
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen schaffen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsplans oder innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans.

Lärminderungsplanung Berlin (Lärmaktionsplan für Berlin 2019-23)

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde auf Grund des § 47d BImSchG erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastungen vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem am 23. Juni 2020 vom Senat beschlossenen Lärmaktionsplan 2019-2023 werden die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fortgeschrieben. Es werden darin bewährte Lärminderungsmaßnahmen der vorangegangenen Pläne weitergeführt und neue Ansätze insbesondere zur Minderung des Verkehrslärms entwickelt.

Ein neuer Schwerpunkt liegt insbesondere bei Veränderungen, die durch das Wachstum Berlins entstehen. Mit dem neuen strategischen Ansatz „zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren“ werden Anforderungen an die Mobilitätsgestaltung in neuen Stadtquartieren, aber auch die Erreichbarkeit der Quartiere und mögliche Maßnahmen zur Lärminderung dargestellt. Ziel entsprechender Mobilitätskonzepte ist eine stadtverträgliche Verkehrsentwicklung und die Vermeidung neuer Lärmschwerpunkte.

Durch eine Nutzungsmischung am Standort (einschließlich Kita) wird das Verweilen vor Ort gefördert und zusätzliche Fahrten vermieden. Der Freiflächenplan (FJP 02/2024) stellt ein gut erschlossenes Wegenetz für Radfahrer und Fußgänger dar mit Anbindung an den ÖPNV, wodurch lärmemittierender Verkehr reduziert wird.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan ist das strategische Instrument, um schnellstmöglich die gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Gesundheit einzuhalten. Er behandelt daher nur Schadstoffe, deren Grenzwerte in Berlin überschritten werden oder für die die Gefahr einer Grenzwertüberschreitung besteht. Dies sind in Berlin aktuell Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (Partikel PM₁₀). Für andere Stoffe werden die Grenzwerte weit unterschritten. Sie werden daher nicht im Luftreinhalteplan behandelt. Auch Kohlenstoffdioxid (CO₂) wird nicht im Luftreinhalteplan betrachtet. Zwar ist dieses Gas ein wesentlicher Verursacher der Klimaerwärmung, aber in den heutigen und auch in der künftig zu erwartenden Konzentration hat es keine direkten schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Mit den Luftreinhalteplänen 2005-2010 und 2011-2017 wurden im Land Berlin bereits eine Vielzahl an Maßnahmen umgesetzt, die erfolgreich zur Verbesserung der Luftqualität beigetragen haben. Jedoch werden trotz umfangreicher Maßnahmen an vielen Straßen immer noch die Grenzwerte für

Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, Überschreitung Kurzzeitgrenzwert bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen) überschritten. Mit der zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2018-2025 soll daher eine schnellstmögliche Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden.

Die Emissionsmengen aus dem Emissionskataster 2015 sind aufgrund einer neuen Datengrundlage und teilweise neuer Methoden nicht in jedem Fall mit den Daten des Luftreinhalteplans 2011-2017 vergleichbar. Ähnlich der Lärmbelastung ist seit einigen Jahren in Berlin vor allem der Kraftfahrzeugverkehr ein erheblicher Verursacher (37 %) der Luftverschmutzung, insbesondere seit die anderen Verursacherguppen in ihrem Beitrag zur Luftverschmutzung in Berlin wesentlich reduziert wurden. Kraftwerke und Industrieanlagen haben zwar mit 36 % fast den gleichen Anteil als Emittenten, jedoch werden die Emissionen aufgrund der hohen Schornsteine besser verdünnt und tragen dadurch weniger zu der direkt auf den Menschen einwirkenden Luftbelastung bei.

Die Maßnahmen des Luftreinhalteplans 2018 - 2025 lassen sich in zwei Gruppen aufteilen. Zum einen stadtweit wirksame Maßnahmen, zum anderen lokale Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen. Gesamtstädtisch wirksame Maßnahmen sind die Verbesserung der Fahrzeugtechnik oder die Förderung des Umweltverbundes. Lokal wirkende Maßnahmen sind eine auf Abgasreduzierung gezielte Verkehrslenkung, Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h und Durchfahrtsbeschränkungen für Dieselfahrzeuge.

Die Ziele und Maßnahmen des Berliner Luftreinhalteplans finden Berücksichtigung durch die Einrichtung eines Mobilitätsmanagements im geplanten Wohngebiet, das die Etablierung alternativer und emissionsarmer Mobilitätsangebote fördert.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den „Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)“ beschlossen. Er schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Sieben Leitlinien beschreiben die grundlegende Agenda des StEP Klima 2.0, mit dem Ziel, Berlin vorausschauend, nachhaltig und sozial ausgeglichen zu entwickeln:

- Kompakt und grün, komfortabel und lebenswert: Berlin intelligent weiterentwickeln und so den CO₂- Ausstoß senken,
- Neu- und Weiterbau von Wohn-, Misch- und Gewerbequartieren konsequent für Klimaschutz und Klimaanpassung nutzen,
- die Stadt mit blau-grünen Maßnahmen abkühlen,

- Grünflächen klimagerecht für Tag und Nacht qualifizieren,
- Wasser als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt sichern und nutzen,
- gegen Überflutung vorsorgen, Gewässerbelastung reduzieren und Gewässerräume attraktiv und biodivers gestalten,
- Klimaschutz und -anpassung regional ausgestalten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Handlungsansatz 1 „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ innerhalb des Bereichs „weitere Stadtbereiche mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau“, in dem sich neue städtebauliche Entwicklungen nachhaltig umsetzen lassen, solange dabei Anpassungsmaßnahmen ergriffen werden und klimaschützende Mobilitätskonzepte zum Tragen kommen.

Der Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ fokussiert auf Stadträume, die am Tag und/oder in der Nacht einer starken Hitzebelastung ausgesetzt sind, wobei auch die Vulnerabilität aufgrund einer hohen Wohn- oder Arbeitsplatzdichte oder fehlender Grünflächen betrachtet wird. Der Geltungsbereich wird als eines der 16 neuen Stadtquartiere dargestellt, in dem weder ein Schwerpunkttraum noch sonstige Maßnahmen gekennzeichnet sind.

Hinsichtlich des Handlungsansatzes 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ ist das Plangebiet als Siedlungsflächen mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld dargestellt.

Der Handlungsansatz 4 „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ werden keine besonderen Anforderungen oder Maßnahmen dargestellt.

Der Handlungsansatz 5 „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ stellt auf Grundlage vergangener Überflutungsereignisse und der topographischen Gegebenheiten Vorsorgeräume dar, in denen besondere Anforderungen zur Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete gelten. Im Eingriffsraum des nördlichen Plangebiets wird die lokale Gefährdung als hoch eingestuft.

Die Ziele des StEP Klima wurden durch Festsetzungen wie z. B. Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Anlage der MSPE-Fläche sowie der vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort berücksichtigt.

Bereichsentwicklungsplan (BEP), Fachplan Grün- und Freiflächen

Der im Jahr 1999 durch das Bezirksamt beschlossene BEP stellt mit Ausnahme des östlichen Randstreifens die Fläche als „Landwirtschaft und Feldflur“ in Bestand und Planung dar. Durch die inzwischen eingetretene Waldentwicklung auf einem Großteil der Fläche sind die dargestellten planerischen Ziele nicht mehr ableitbar. Der Grünstreifen entlang der Großsiedlung Waldsassener Straße bzw. Marienfelde West wird als öffentliche Grünfläche mit der Maßnahmen-Nr. MF 3.2.02 dargestellt mit dem Ziel, die Freifläche und potenzielle Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang mit der angrenzenden Feldflur zu sichern. Ein Verdacht auf Altlasten wird für den ehemaligen Rieselfeldstandort gegeben.

Aus der Großsiedlung in das Plangebiet sind bezirkliche Grünverbindungen dargestellt. Der Lichterfelder Ring wird als übergeordnete Grün- und Wegeverbindung (Nr. 15 Teltower Dörferweg) aufgeführt mit dem Ziel einer Vernetzung mit dem „Berliner Mauerweg“.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes gemäß Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet an und befindet sich in der Gemeinde Großbeeren, Landkreis Teltow-Fläming mit der Verordnung vom 27. Februar 1998, zuletzt geändert am 29. Januar 2014.

Der Bebauungsplan 7-92 hat weder Auswirkungen auf den in § 3 der Verordnung genannten Schutzzweck noch sind Verbote nach § 4 durch die Umsetzung des Bebauungsplans 7-92 zu erwarten.

1.3.3. Bestehende Untersuchungen und Planungen zum Wohnbauvorhaben am Lichterfelder Ring

Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept (Wallmann 10/2012)

Im Auftrag des Umwelt- und Naturschutzamtes Tempelhof-Schöneberg wurde im Jahr 2012 ein Entwicklungskonzept für das Plangebiet und den südlich angrenzenden Schulstandort angefertigt (Wallmann 10/2012). Das Gebiet wurde hinsichtlich seines naturschutzfachlichen Wertes untersucht. Daraufhin wurde eine Einschätzung der möglichen bzw. erforderlichen Maßnahmen abgegeben und ein Pflegekonzept entwickelt. Das Konzept sah u. a. neben der Freihaltung von Bebauung die Entwicklung einer halboffenen Kulturlandschaft, eine Nutzung als Grün- und Freifläche mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung und eine Verbesserung der Erholungsfunktion vor.

Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept (C+S 07/2019)

Für das Untersuchungsgebiet bestand die Aufgabe, ein landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept auf Grundlage des vorliegenden Gutachtes von 2012 unter den neuen Rahmenbedingungen der Planung eines neuen Wohnquartiers zu erstellen. Es sollten gutachterliche Vorschläge erarbeitet werden, ob, wie und wo Nutzungen eines Reiterhofes und eines öffentlichen Spielplatzes in die Vegetationsstrukturen des Untersuchungsgebietes integriert werden könnten. Da der Waldbestand inzwischen in das Fachvermögen der Berliner Forsten (BF) übergegangen war und mit dem geplanten Wohnbauvorhaben auch die Inanspruchnahme von Waldflächen einhergeht, wurden zunächst die Folgen einer Waldumwandlung auf Grundlage des Berliner Waldleitfadens (SenUVK 2012) abgeschätzt. Die geplante Waldumwandlung umfasste zu diesem Zeitpunkt nur die Fläche des allgemeinen Wohngebiets. Im Gutachten wurden auf Grundlage des Waldleitfadens Aufwertungsmaßnahmen in den südlichen Waldflächen der Berliner Forsten vorgeschlagen (z. B. partielle Auflichtungen im Birken-Vorwald, Pflege und Mahd der Säume, Entsieglung des Postenweges etc.). Es wurde ein Wald-Ersatzflächenbedarf von ca. 3,2 ha bzw. eine Walderhaltungsabgabe von rund 86.700 € ermittelt.

Da absehbar war, dass sich die Berechnungen der Eingriffsbilanz aufgrund der inzwischen überarbeiteten Leitfäden (Waldleitfaden, SenUVK 05/2020) und Eingriffsleitfaden (SenUVK 02/2020) ändern würde, konnte auf dieser Grundlage keine Genehmigung der Waldumwandlung von Seiten der Berliner Forsten in Aussicht gestellt werden.

Eingriffsfolgenabschätzung (C+S verschiedene Arbeitsstände zwischen 2020 und 2022) mit Waldgutachten

Mit der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 7-92 wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Überarbeitung der Eingriffsfolgenabschätzung in Auftrag gegeben. Seit Juli 2019 lag eine grundlegende Aktualisierung des Waldleitfadens vor, in dem die Waldbewertung und die Methodik des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen aufeinander abgestimmt wurden. Die Eingriffsfolgenabschätzung beinhaltet insofern eine Neubewertung der 2019 vorgenommenen Berechnungen zur Waldumwandlung sowie eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanz auf Grundlage des geplanten Wohnbauvorhabens nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Fassung von 2017¹). Zum Thema Waldausgleich wurde nach dem Berliner Waldleitfaden 2019 nunmehr eine Ersatzaufforstungsfläche von rund 8.600 m² ermittelt.

Mit weiterem Planungsfortschritt wurde entschieden, auch für den östlichen Rand des Bebauungsplans eine Waldumwandlung zu beantragen, um den Wohnfolgebedarf an öffentlichen Grünflächen (gemäß dem Berliner Modell) im Plangebiet decken zu können. Nach Abstimmungen mit den Berliner Forsten sowie unter Anwendung der 2020 nochmals aktualisierten Leitfäden wurde der Waldausgleich in einer Größe von 21.463 m² (im Sinne einer Ersatzaufforstung) ermittelt. Da nach intensiver Flächensuche in Berlin und Brandenburg keine Ersatzflächen zur Verfügung standen, wurde hilfsweise auf Grundlage des Waldleitfadens eine Walderhaltungsabgabe in einer Höhe von **300.020 Euro** ermittelt. Die Berliner Forsten konnten zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2022 ein internes Projekt identifizieren, das durch die Walderhaltungsabgabe finanziert werden kann; auf dieser Grundlage liegt eine Genehmigung zur Waldumwandlung durch die Berliner Forsten vor.

Inzwischen wurde, um Dopplungen mit dem Eingriffsgutachten zu vermeiden, das Gutachten gekürzt und auf die Berechnungen der Waldumwandlung reduziert (Waldgutachten, C+S 08/2023).

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die folgende Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands beinhaltet jeweils schutzgutbezogen den Bestand (Basisszenario) und die Bewertung sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullszenario) und bei Durchführung der Planung (Planungsszenario). Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im Planungsszenario werden die Auswirkungen bei vollständiger Realisierung der Planung im Verhältnis zur Beibehaltung des Status quo beschrieben. Darüber hinaus werden zu jedem Schutzgut (soweit notwendig) die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich dargestellt und mit ihrer Wirkung auf das einzelne Schutzgut beschrieben.

Wechsel- und Summationswirkungen werden, soweit sie nicht in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben sind, in Kapitel II.2.3 behandelt.

¹ Seit April 2020 liegt eine überarbeitete Fassung des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen vor, die noch nicht berücksichtigt werden konnte.

2.1. Untersuchungsumfang

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung können unter Beachtung der Bestandssituation generell die nachfolgend aufgeführten Wirkfaktoren auftreten, die sich jeweils unterschiedlich auf die Schutzgüter auswirken und Eingriffe verursachen können. Dabei ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu unterscheiden.

Die baubedingten Wirkfaktoren treten während der Bauphase auf und haben überwiegend temporären Charakter. Baubedingte Eingriffe können jedoch auch zu dauerhaften oder langfristigen Beeinträchtigungen von Teilen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (z. B. Verlust von Bäumen) und auf diese Weise zu erheblicher Betroffenheit führen. Die anlagebedingten Wirkfaktoren treten dauerhaft durch die geänderte Nutzung auf. Hierunter fällt vor allem die Versiegelung oder Überbauung von Flächen. Auch die Umgestaltung von Flächen ohne zusätzliche Versiegelung, z. B. die Umwandlung in gärtnerisch gestaltete Zierpflanzungen, kann eine dauerhafte Beeinträchtigung darstellen.

Als betriebsbedingte Wirkfaktoren sind Emissionen verschiedener Art zu nennen.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und die Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern/Belangen

Wirkfaktor	Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern/Belangen
<u>Baubedingt</u> Temporäre Beanspruchung von Grundflächen Baulärm und andere Emissionen (Erschütterungen, Licht, Staub)	<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</u> Temporärer Verlust bestehender Biotope, Bäume und Habitatstrukturen <u>Schutzgut Boden:</u> Temporäre Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen <u>Schutzgut Mensch:</u> Temporäre Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung sowie der Aufenthaltsqualität nahegelegener Grün- und Freiflächen <u>Schutzgut Tiere:</u> Störung durch das Baugeschehen
Eingriffe in belastete Bodenbereiche Bautätigkeit im Allgemeinen	<u>Belang Altlasten:</u> Entsorgungsbedingter Mehraufwand <u>Schutzgut Mensch:</u> Erhöhte Unfallgefahr <u>Schutzgut Tiere:</u> Tötungsrisiko durch Baumaschinen <u>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:</u> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (störende Elemente) z. B. durch Baukräne
<u>Anlagenbedingt</u> Dauerhafte Beanspruchung von Grundflächen durch Überbauung / Versiegelung Entsiegelung belasteter Bodenbereiche	<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</u> Dauerhafter Verlust von Biotopen, Bäumen und Habitaten, mögliche Zerschneidung von Habitaten und Biotopverbindungen, Kollisionsgefahr für Vögel an Glasfronten und Fenstern <u>Schutzgut Boden und Fläche:</u> Dauerhafter Verlust von Fläche und natürlichen Bodenfunktionen <u>Schutzgut Wasser:</u> Mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes <u>Schutzgut Klima:</u> Mögliche Veränderung des Stadtklimas durch veränderte Flächennutzung <u>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:</u> Mögliche Beeinträchtigung durch den Verlust prägender Elemente <u>Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter:</u> Beeinträchtigung möglicherweise vorhandener archäologisch bedeutsamer Objekte <u>Belang Altlasten / Grundwasserschutz:</u> Vermeidung der Belastung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag
<u>Betriebsbedingt</u> Geräuschemissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) Stickoxid- und Feinstaubemissionen (Verkehr, Hausfeuerungsanlagen)	<u>Schutzgut Mensch:</u> Belastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärm <u>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</u> Mögliche Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten <u>Schutzgut Mensch:</u> Belastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausfeuerungsanlagen.

Für die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die nachfolgend aufgeführten Fachuntersuchungen herangezogen, um eine mögliche Betroffenheit der unterschiedlichen Schutzgüter und Umweltbelange zu überprüfen und bewerten zu können:

- Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept Lichterfelder Ring (Wallmann 10/2012)
- Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Brutvögel und Zauneidechsen (Scharon 09/2012)
- Faunistische Untersuchungen, Strukturkartierung (Ökoplan 03/2020)
- Eingriffsfolgenabschätzung zum Wohnbauvorhaben Lichterfelder Ring (C+S 04/2020, 2021, 2022)
- Lageplan LP2 - Außenanlagen (Arnold und Gladisch mit Fugmann Janotta & Partner 02/2024)
- Bodenvoruntersuchung, bodenmechanische Einschätzung des Baugrundes (Geo Modenbach 12/2021)
- Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter, Berlin, 03/2023)
- Entwässerungskonzept, Vorplanung (AEH Ingenieure 08/2022)
- Schalltechnische Untersuchung (ALB Akustiklabor Berlin, 01/2023)
- Fachgutachterliche Einschätzung zum Klima (GEO-NET, 06/2023)
- Bodenuntersuchung, Bestimmung der Infiltrationsrate zum Neubauvorhaben Lichterfelder Ring (Geo Modenbach 07/2023)
- Waldgutachten zum Bebauungsplan 7-92 (C+S 08/2023)
- Eingriffsgutachten zum Bebauungsplan 7-92 Lichterfelder Ring (C+S 04/2024)
- Wohnbebauung Lichterfelder Ring. Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung Regenwasserbewirtschaftung (IB Kraft 08/2023)
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan 7-92 (Ökoplan 02/2024)
- Park mit Waldspielplatz LP2 (Fugmann Janotta & Partner 08/2023)

Der Umfang der Untersuchungen umfasst dabei in der Regel mindestens den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92. Insbesondere im Rahmen der Betrachtungen der Wertträger Verkehr, Klima und Lärm reichen die Untersuchungsräume deutlich über die Plangebietsgrenzen hinaus.

2.2. Auswirkungen auf die Schutzgüter

2.2.1. Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Grünflächenversorgung

Entsprechend der Gliederung der „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) ist das Plangebiet Teil des Planungsraums „Marienfelde Süd“ und der Bezirksregion Marienfelde. Zur Bewertung der

Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen wird die Karte 06.05 (Stand 2020, 06/2021 aktualisiert) im Umweltatlas herangezogen.

Im Plangebiet ist derzeit keine Wohnbebauung vorhanden; es wird deshalb in den Karten nicht bewertet. Die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete sind als unterversorgt dargestellt, mit einem Wert von 3 bis $< 6 \text{ m}^2$ öffentlichen Grünanlagen pro Einwohner und einem mittleren bis hohen Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen. Die westlich gelegene ‚Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung‘ (Einfamilienhausgebiete) gilt als mit öffentlichen Grünflächen versorgter Bereich.

Gerade in den Außenbezirken Berlins sind ergänzend auch die halböffentlichen und privaten Flächen zu betrachten, die Eingang in die Karte 09.01.03 „Umweltgerechtigkeit/Grünversorgung“ (Stand: 2021/2022) fanden. Danach gilt der Planungsraum Tirschenreuther Ring West (07601339) als gut mit Grünflächen versorgt.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) unterscheidet in

- wohnungsnaher Grünanlagen (0,5 bis 10 ha Größe, Richtwert von 6 m^2 je Einwohner) mit einem Einzugsbereich von 500 m und
- siedlungsnaher Grünanlagen (mit einer Größe von $> 10 \text{ ha}$, Richtwert von 7 m^2 je Einwohner) mit einem Einzugsbereich von 1.000 m bzw. 1.500 m ab einer Größe von $> 50 \text{ ha}$.

Wohnungsnah sind die beiden öffentlichen Grünflächen Lilienthal-Gedenkstätte im Nordwesten und Hampelsche Baumschule im Osten zu erreichen. Entlang des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Lichterfelder Rings verläuft zudem ein Weg des Streckennetzes 20 grüne Hauptwege (hier Weg 15, Teltower Dörferweg).

Südwestlich tangiert der Grünzug „Berliner Mauerweg“ das Plangebiet, der nach den Kriterien des Landschaftsprogramms zwar nicht anrechenbar ist, jedoch in unmittelbarer Nähe des Plangebiets für die Erholung zur Verfügung steht. Ebenso wird der südliche bewaldete Teil durch die Bevölkerung für die wohnungsnaher Erholung genutzt.

Das Landschaftsprogramm kennzeichnet die umliegenden bebauten Bereiche mit der vierten und damit niedrigsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung.

Spielplatzversorgung

Im Kinderspielplatzgesetz ist der Richtwert von $1,0 \text{ m}^2$ nutzbarer öffentlicher Spielfläche pro Einwohner festgelegt. Zur Ermittlung der Spielplatzversorgung werden im Umweltatlas die Planungsräume weiter in Versorgungseinheiten unterteilt. Das Plangebiet gehört zur Versorgungseinheit (0604C) im Planungsraum Marienfelde. Süd“.

Innerhalb des Planungsraums „Marienfelde Süd“ befinden sich keine öffentlichen Spielplätze, entsprechend ist er mit der Versorgungsstufe 1 von 5 gekennzeichnet ($< 0,1 \text{ m}^2$ Spielplatzfläche pro Einwohner). Hinsichtlich öffentlicher und privater Spielplätze wird die Versorgungsstufe 2 erreicht ($0,1 \text{ bis } < 0,25 \text{ m}^2/\text{EW}$). Außerhalb des Planungsraums befindet sich der nächste allgemeine Spielplatz ca. 400 m westlich des Plangebietes. Ein Kleinkinderspielplatz befindet sich zudem in 350 m Entfernung, an der Lilienthal-Gedenkstätte.

Lärm

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden eine Verkehrsuntersuchung (Hoffmann-Leichter, Berlin, 03/2023) sowie eine schalltechnische Untersuchung (Akustiklabor Berlin, 01/2023) erstellt. Diese Untersuchungen prüften sowohl die Bestandssituation als auch die zukünftigen Entwicklungen bei Realisierung der Planung und bilden die Grundlage zur Bestimmung von Maßnahmen bzw. Festsetzungen des Schallschutzes.

Ein schmaler Streifen des Plangebiets entlang des Lichterfelder Rings befindet sich laut strategischer Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2022 in der niedrigsten Kategorie von >55 bis 59 dB(A), der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Bereich ≤ 50 dB(A) (Umweltatlas 07.05).

Für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurden auf Basis eines 3D-Berechnungsmodells ausschließlich Untersuchungen zum Kfz-Verkehrslärm durchgeführt. Andere Verkehrslärmarten und anlagenbezogener Lärm spielen im vorliegenden Fall keine Rolle. Grundlagen der durchgeführten Kfz-Verkehrslärm-Berechnungen bildeten die außerhalb des Plangebiets derzeit vorhandene Bebauung, eine Bauungsvariante gemäß vorliegendem städtebaulichem Entwurf sowie Prognosewerte des Kfz-Verkehrs für das Jahr 2030 für Prognosefall und Prognoseplanfall.

In den Verkehrslärberechnungen wurde nur der Lichterfelder Ring berücksichtigt. Andere Straßen im Untersuchungsraum mit höherem Verkehrsaufkommen (z. B. Waldsassener Straße und Hildburghäuser Straße) sind bereits so weit vom Plangebiet entfernt und werden durch vorhandene Bebauung ausreichend abgeschirmt, dass deren Geräuschemissionen im Plangebiet keine Rolle mehr spielen. Die näher am Plangebiet gelegenen Straßen gehören zu einer Tempo 30-Zone und weisen vernachlässigbar geringe Verkehrsmengen auf.

Auf Grundlage der Verkehrserhebung am Lichterfelder Ring (HL 2023) wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV_w) von 3.300 Kfz-Fahrten am Tag (LKW-Anteil 1%) ermittelt.

Grundlage für die Berechnung des Straßenverkehrslärms sind die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19)². Hinsichtlich der für den Prognosefall angesetzten Schallimmissionspläne angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ergab sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts innerhalb des Plangebiets nur im nördlichen Randbereich der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden.

Lufthygiene

Die NO_x -, PM_{10} - und $PM_{2,5}$ -Emissionen sind im Bereich des Plangebietes zum größten Teil auf Hausbrand und in etwas geringerem Maße auf den Verkehr zurückzuführen (Umweltatlas Karte 03.12.2). Luftschadstoffe aus der Industrie tragen hier nicht zur Luftbelastung bei.

Die verkehrsbedingten Emissionsmengen hinsichtlich NO_x und PM_{10} sind laut Emissionserhebung Kfz-Verkehr 2020 im Rahmen der Fortschreibung des Luftreinhalteplans weit unterdurchschnittlich im berlinweiten Vergleich (Umweltatlas 03.11.2).

Laut Prognosen für das Jahr 2025 entstehen bei einer gestiegenen Verkehrsbelastung (2.852 Kfz/24h) die folgenden Luftbelastungen im Lichterfelder Ring auf Höhe des Plangebietes: NO_2 :

9,64 µg/m³, PM₁₀: 17,74 µg/m³ und PM_{2,5}: 12,31 µg/m³ (Umweltatlas Karte 03.11.2). Diese Werte liegen weit unter den EU-weiten Immissionsgrenzwerten gemäß 39. BimSchV.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da eine Wohnnutzung ohne eine entsprechende Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht möglich ist, ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Mensch bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen der Bestandssituation. Da der im Plangebiet ansässige Ponyclub nur eine geringe Mitgliederzahl aufweist, ist die Erholungswirkung insgesamt als gering einzustufen; bei Umzug des Ponyhofs ist deshalb in diesem Bereich mit keiner maßgeblichen Veränderung zu rechnen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grün- und Spielplatzversorgung

Bei Durchführung der Planung werden gemäß aktuellem Planungsstand ca. 320 bis 360 Wohneinheiten sowie soziale Einrichtungen im nördlichen Teil des Plangebiets entstehen. Dies schafft weiteren Bedarf an Grünflächen und Spielplätzen (Wohnfolgebedarfe). Nach der Berechnungsmethodik der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Berliner Modell) sind, ausgehend von der Geschossfläche für Wohnen, 320 Wohneinheiten zugrunde zu legen. Bei rund zwei Einwohnern je Wohneinheit (WE) ist von 640 Einwohnern (EW) auszugehen.

Nach derzeitigem Stand ist mit folgenden Bedarfen zu rechnen:

Wohnungsnaher Grünflächen	6 m ² je Einwohner	rd. 3.840 m ²
Siedlungsnaher Grünflächen	7 m ² je Einwohner	rd. 4.480 m ²
Öffentliche Spielplätze	1 m ² je Einwohner	rd. 640 m ²

Für die Versorgung mit privaten Spielflächen (den Bewohnern zugeordnet) fordert die Bauordnung Berlin gemäß § 8 Abs. 2 die Anlage von mindestens 4,0 m² nutzbarer Spielfläche pro Wohneinheit. Der Bedarf ist bei Bauantragstellung anhand der tatsächlich errichteten Wohnungszahl zu ermitteln.

Private Spielplätze	4,0 m ² je WE	rd. 1.280 m ²
---------------------	--------------------------	--------------------------

Lärm

Hinsichtlich der für das geplante allgemeine Wohngebiet angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ergab sich, dass auch im Prognoseplanfall die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts innerhalb des Plangebiets nur im nördlichen Randbereich der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden. Die Überschreitungen betragen für die rechnerisch berücksichtigten Gebäude maximal 5 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts (ALB 01/2023). Sie sind von der Lage des betrachteten Geschosses abhängig und betreffen nur die **innerhalb der am weitesten nordöstlich gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässige Bebauung**. Zudem sind die Ein- und Ausfahrten **zur gemäß Bebauungsplan zulässigen Tiefgarage bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend auszuführen**, um die Bebauung vor Lärm zu schützen.

Für planungsrechtlich zulässige, dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche wie Loggien und Terrassen ist der Bewertung der Ergebnisse als Schwellenwert ein Beurteilungspegel Tag von 65 dB(A) zugrunde zu legen. Dieser Schwellenwert wird um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Über dem flächenmäßig überwiegenden Bereich der **geplanten Parkanlage** wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags und nachts ganz überwiegend eingehalten. Nur im Norden wird der Orientierungswert bis zu einer Tiefe von ca. 20 m (gemessen ab dem Lichterfelder Ring) überschritten. Die Überschreitung beträgt in unmittelbarer Nähe des Lichterfelder Rings 8 dB(A). Der Schwellenwert von 60 dB(A), der in Berlin als vertretbar für Parkanlagen, Kleingartenanlagen und Friedhöfe angesehen wird, würde nur im äußersten nördlichen Randbereich der Parkanlage überschritten.

Lufthygiene

Das Bauvorhaben und der hiermit verbundene Verkehrszuwachs erzeugen nur eine unwesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung. Aufgrund des vorgesehenen ressourcensparenden Energiekonzeptes, das im Zuge der Baumaßnahme umgesetzt werden soll, kann der zusätzliche Ausstoß von Luftschadstoffen in erheblichem Maße gemindert bzw. vermieden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Grünflächen- und Spielplatzversorgung

Im Plangebiet soll eine rund 6.700 m² große naturnahe öffentliche Parkanlage festgesetzt werden, die künftig der Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen dient. Der durch die Planung voraussichtlich entstehende Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen wird durch die geplante öffentliche naturnahe Parkanlage vollständig abgedeckt. Es wird auch ein Beitrag zur Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen durch die geplante Parkanlage geleistet, insbesondere in Verbindung mit der südlich angrenzenden Waldfläche und der Verbindung zum Mauergrünzug und der Großbeerener Feldmark. Mit der zukünftigen Eigentümerin der Parkanlage, dem Straßen- und Grünflächenamt wurden erste konzeptionelle Abstimmungen vorgenommen: Demnach soll der Waldcharakter, soweit es sich mit der Verkehrssicherungspflicht vereinbaren lässt, erhalten bleiben. Der öffentliche Spielplatz soll eine Größe von rund 1.820 m² einnehmen und sich mit dem Gestaltungscharakter eines ‚Wald-Spielplatzes‘ gut in den Bestand einfügen. Mit der Parkanlage ist die Freiraumversorgung mit Umsetzung der Planung insgesamt als „gut“ zu bewerten.

Für die Versorgung mit privaten Spielflächen fordert die Bauordnung Berlin gemäß § 8 Abs. 2 die Anlage von mindestens 4,0 m² nutzbarer Spielfläche pro Wohneinheit: Die ausreichende Versorgung mit privaten Spielflächen nach BauO Bln innerhalb der Baugebiete wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Lärm

Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung/vorhandene Wohnnutzungen: Die vorhabeninduzierte Zunahme des Straßenverkehrs wirkt sich nur unwesentlich auf die Lärmentwicklung der Straßen in der Umgebung aus. Außerhalb des Plangebiets sind gemäß Schallgutachten nur geringfügige planinduzierte Pegelerhöhungen von < 1 dB(A) zu erwarten.

Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben: Dominierende Geräuschquelle ist der Lichterfelder Ring. Durch die teilweise Überschreitung der zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung ein Erfordernis von Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Kfz-Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg – wie z. B. Lärmschutzwände entlang der vorhandenen Straßen – kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprechen u. a. städtebauliche Gründe und die erschließungsbedingten Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen. Der Lichterfelder Ring befindet sich bereits in einer Tempo-30-Zone. Für eine Festsetzung zum Einbau einer lärmmindernden Straßendeckschicht im Lichterfelder Ring fehlt die Rechtsgrundlage. Zudem sollen angesichts der hohen Kosten dieses Asphalts derartige Maßnahmen auf besonders lärmbelastete Straßenabschnitte in Berlin begrenzt werden. Die durch das Vorhaben induzierten Pegelerhöhungen an den bestehenden Wohngebäuden sowie die Pegel an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen fallen hier jedoch vergleichsweise moderat aus.

Die durch Lage und Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen bedingte Stellung der planungsrechtlich möglichen Gebäude ist aus Lärmschutzsicht bereits günstig, da die möglichen Gebäude nicht parallel und nicht mit den Längsseiten zum Lichterfelder Ring ausgerichtet sind.

Im Ergebnis wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, mit der durch eine lärmoptimierte / lärmgeschützte Grundrissgestaltung sichergestellt wird, dass der Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume bei einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

In der schalltechnischen Untersuchung (ALB 01/2023) wurden zudem die Auswirkungen aus der planungsrechtlich zulässigen Tiefgaragennutzung auf die innerhalb des Plangebiets befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Tiefgaragen von Wohnhäusern weisen im Gegensatz zu beispielsweise Quartiersgaragen ein vergleichsweise geringes Lärmbelastigungspotenzial auf, welches sich zudem nur auf den Nahbereich der Rampe beschränkt. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer Absenkung des Störpotenzials der Tiefgaragennutzung auf ein vertretbares Minimum wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, gemäß welcher die Ein- und Ausfahrten zulässiger Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend auszuführen sind.

Lufthygiene

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Brennstoffen, da die bestehenden gesetzlichen Regelungen außerhalb des Bauplanungsrechts ausreichen. Durch die gewählte Stellung der Gebäude kann zudem der vorhandene Luftaustausch zwischen den freien Bahnarealen und den westlich anschließenden Flächen weitgehend aufrechterhalten werden und somit ein Beitrag zur Lufthygiene geleistet werden.

2.2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Biotope, Flora

Sowohl aus dem naturschutzfachlichen Entwicklungskonzept (Wallmann 10/2012) als auch aus der Eingriffsfolgenabschätzung zum geplanten Wohnquartier am Lichterfelder Ring (C+S 04/2020) gehen Daten über die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und die Vegetation hervor. Die 2019 durchgeführte flächendeckende Biotopkartierung wurde im Sommer 2021 auf Grundlage eines Vermesserplans (Grundstücksplan, Aedvice Mai 2021) grundlegend überarbeitet. Die Kartierung und Darstellung der Ergebnisse erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin (KÖSTLER, H., FIETZ, M. 2005). Hieran ist auch die Nummerierung bzw. Codierung der Biotope ausgerichtet. Die Bewertung der Biotope folgt der im „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK 2020) vorgeschlagenen Bewertungsmethodik.

Der überwiegende Anteil des Ponyclubgeländes wird durch anthropogene Strukturen geprägt, wie Intensivgrünland (0515122), artenarme Zierrasen mit lockerem Baumbestand (051622), Reitplätze (10173), Nutz- und Ziergarten (101113,) und unbefestigte Wege (12651).

Unter die wertvolleren Biotoptypen auf dem Ponyclubgelände fallen zwei Baumreihen, eine geschlossene Birken-Reihe am Lichterfelder Ring (07142511) sowie eine lückige Baumreihe aus Nadel- und Laubbäumen überwiegend nicht heimischer Herkunft (07142512).

Im Nordosten des Plangebietes, zwischen dem Baufeld und der östlichen angrenzenden Großsiedlung ‚Mariengrün‘ befindet sich ein mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Arten (07312). Der Gehölzbestand aus Robinie (*Robinia pseudoacacia*) im Wechsel v.a. mit Grau-Erle (*Alnus incana*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gewöhnlicher Traubenkirsche (*Prunus padus*), Feldulme (*Ulmus minor*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*), gepflanzten Apfelbäumen (*Malus domestica*) und Kirschpflaumen (*Prunus cerasifera*) hat sich vermutlich mit der Bebauung am Tirschenreuther Weg Anfang der 1970er Jahre entwickelt bzw. wurde gepflanzt. Aufgrund des eingeschränkten Lebensalters der Grau-Erlen und der extremen Wetterereignisse in den letzten Jahren ist ein beachtlicher Teil Totholz (stehend und liegend) zu verzeichnen. Totholz gehört zu den wichtigsten Strukturelementen der Gehölzbestände und Wälder und dient Insekten als Nahrungsquelle, Lebensraum und Brutstätte zugleich. Im südlichen Teil entlang der östlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich ein alter mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (07321). Überwiegend anzutreffen sind hier Robinien (*Robinia pseudoacacia*). Des Weiteren kommen Eschenahorn (*Acer negundo*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Grau-Erle (*Alnus incana*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Sandbirke (*Betula pendula*) vor.

Den größten Flächenanteil im gesamten Plangebiet nimmt ein Birken-Vorwald (082806) ein. Die Baumschicht wird mit Ausnahme weniger Alt-Eichen am westlichen Rand ausschließlich aus Birken (*Betula pendula*) gebildet mit einer Baumhöhe von rund acht bis zehn Metern. In den Waldsäumen oder in den Bereichen einer beginnenden Auslichtung sind Gehölzsämlinge aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und der Spätblühenden Traubenkirsche (*Prunus serotina*) erkennbar. Nach Bewertung der Biotoptypenliste wird der Vorwald gegenüber den anderen vorkommenden Biotoptypen mit 25 Wertpunkten am wertvollsten eingestuft; dies begründet sich vor allem durch die höhere Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaften und der abiotischen Faktoren.

Das Plangebiet ist fast vollständig unversiegelt mit Ausnahme der Nord-Süd-Durchwegung, welche vollständig asphaltiert ist, jedoch im südlichen Teil nahezu durch die angrenzende Vegetation zugewachsen bzw. aufgebrochen ist. Zudem gibt es im Bereich des Ponyclubs sehr begrenzt Versiegelung (rund 370 m²) durch wenige überwiegend mobile Bauten (Bauwagen) und teilversiegelte Flächen.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wurden 2012 mehrere kleinflächige Laubgebüsche frischer Standorte überwiegend heimischer bzw. nicht heimischer Arten (071021 bzw. 071022) kartiert. Hier wurde zum einen erneut ein Laubgebüsch frischer Standorte überwiegend heimischer Arten (071021, Grundwert 7 WP) kartiert und im restlichen Teilbereich eine lückige Baumreihe (älter als 10 Jahre) überwiegend nicht heimischer Gehölze (07142612, Grundwert 3 Wertpunkte).

Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope im Plangebiet. Es wurden keine Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten erfasst.

Im Plangebiet sind keine besonderen Vorkommen von national geschützten oder gefährdeten Arten bekannt, welche nicht bereits in der Biotoptypenwertung durch die Kriterien ‚Vorkommen gefährdeter Arten‘ oder ‚Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten‘ abgebildet werden. National geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Ein Zuschlag für besondere Vorkommen gefährdeter oder geschützter Arten oder eine besonders hohe Artenvielfalt wird nicht vergeben.

Biotopverbund

Für den Berliner Biotopverbund wurden stadtweit 34 Zielarten festgelegt. Das Plangebiet wird im Landschaftsprogramm als potenzielle Kernfläche für drei dieser Zielarten aufgeführt. Bei den im LaPro genannten Arten Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*), Gemeines Blutströpfchen (*Zygaena filipendulae*) und Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) handelt es sich um Arten der trockenen Ruderalfluren, Wegränder, kleinen Brachen und Trocken- und Halbtrockenrasen. Auch das Vorkommen ausgewählter Pflanzen, wie Doldenblütler oder der Hornklee werden als wichtige Bestandteile dieses Biotopverbunds genannt. Im Plangebiet sind diese offenen Fluren durch die fortgeschrittene Sukzession stark zurückgegangen.

Das Plangebiet ist als Fläche zur Entwicklung und Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen im Berliner Landschaftsprogramm dargestellt.

Bäume

Im Plangebiet wurden insgesamt 184 Bäume erfasst, von denen sich 22 außerhalb der Plangebietsgrenze befinden, deren Krone jedoch in das Grundstück hineinragen.

Es befinden sich 83 der aufgenommenen Bäume im geplanten Baugebiet, wovon 44 auf dem Gelände des heutigen Ponyhofs stehen und nach BaumSchVO Bln geschützt sind. Alle weiteren Einzelbäume befinden sich im Fachvermögen der Berliner Forsten. Darüber hinaus ragen die Kronen von acht der aufgenommenen Bäume von der zu Brandenburg gehörenden Fläche und sechs weitere von der Berliner Waldfläche in das Baufeld. Mit in die Vermessung aufgenommen wurden auch die Obstbäume.

Der erfasste Baumbestand setzt sich überwiegend aus Grau-Erle (*Alnus incana*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zusammen. Zudem kommen jeweils mehrere Exemplare der Arten Feldahorn (*Acer campestre*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*) vor. Das Alter des Baumbestandes ist heterogen. Bei ca. einem Drittel der aufgenommenen einstämmigen Bäume liegt der Stammumfang nur knapp über 80 cm. Eine Stiel-Eiche und ein mehr- und ein einstämmiger Eschenahorn weisen je einen Stammumfang von mindestens 200 cm auf.

Die Vitalitätsbestimmung des unter Baumschutz stehenden Baumbestandes wurde entsprechend der Schadstufenbestimmung in der BaumSchVO Bln in fünf Stufen (0-4) vorgenommen. Nach der Einzelbaumkartierung inklusive der Grenzbäume kommen 11 Bäume mit der Schadstufe 0 (0 bis 10 % Schädigungsgrad) vor, 69 Bäume mit der Schadstufe 1 (> 10 bis 25 % Schädigungsgrad) und 56 gelten als stark geschädigt (26 bis 60 % Schädigungsgrad). Es wurden 48 sehr stark geschädigte (Schadstufe 3, 61 bis 90 % Schädigungsgrad) oder bereits abgestorbene (Schadstufe 4) Bäume erfasst. Die durchschnittliche Schadstufe liegt bei 2.

Als besonders erhaltenswert werden sieben auf der derzeitigen Ponyclubfläche freistehende Stiel-Eichen sowie zwei Feld-Ahorne eingeschätzt. Besonders bemerkenswert sind die Eichen Nr. 147 (Stammumfang/StU 145 cm) aufgrund ihrer sehr hohen Vitalität (Schadstufe 0) und Nr. 137 aufgrund ihres hohen Alters (StU 266 cm) und des sehr guten Erhaltungszustandes in Anbetracht ihres Alters (Schadstufe 1). Die übrigen aufgeführten besonders erhaltenswerten Bäume sind heimische Arten mit hoher Vitalität und besonders im Falle der Stiel-Eichen einer hohen anzunehmenden Lebenserwartung.

Ein dreistämmiger Eschen-Ahorn wurde aufgrund des Alters, der guten Vitalität und der landschaftsprägenden Eigenschaft hervorgehoben.

Einen hohen ökologischen Wert weist stehendes Totholz auf; vor allem für zahlreiche gefährdete Insektenarten und anderen Xylophagen (Holzfresser) bieten die Bäume potentielle Nahrung und Lebensstätten. Im Plangebiet sind innerhalb der zukünftigen Parkanlage mindestens 10 Totholzbäume vorhanden.

Fauna

Im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan 7-92 liegen faunistische Untersuchungen zur Eingriffsfolgenabschätzung zum Wohnbauvorhaben am Lichterfelder Ring (Ökoplan 03/2020), faunistischen Erfassung zum Bebauungsplan 7-92 (Ökoplan 08/2023) sowie ein Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 7-92 (Ökoplan 02/2024) vor.

Zur Feststellung von potentiellen Fledermausquartieren und Gebäudebrüter-Niststätten an Gebäuden und von Bäumen mit Eignung für Fledermäuse, Höhlenbrüter und Altholz bewohnende Käfer wurde im März 2020 eine **Baum- und Gebäude-Strukturkartierung** durchgeführt.

An sieben Bäumen wurden Strukturen ermittelt, die potentiell für **Fledermäuse** als Quartier relevant sein können. Darunter sind drei Vogelnistkästen und eine Spechthöhle gelistet, die von Fledermäusen als Zwischen- oder Wochenstuben-Quartier angenommen werden können. Bei den weiteren erfassten Baum-Strukturen handelt es sich um einen Hohlstamm und vereinzelte Rindentaschen und Spalten, welche eine potentielle Eignung als Fledermaus-Zwischenquartier besitzen.

Durch die Strukturkartierung im Jahr 2020 wurden an insgesamt sechs Bäumen Strukturen ermittelt, die für **höhlenbrütende Vögel** geeignet sind. Geeignete Strukturen sind ausgeprägte Spalten und Rindentaschen sowie eine Spechthöhle. Außerdem wurden drei Vogelnistkästen im Untersuchungsgebiet gezählt. Im Rahmen der Strukturkartierung wurden des Weiteren sechs kleine Horste aufgenommen, die potentiell von Krähen, Elstern oder Ringeltauben genutzt werden.

Hinweise auf eine Besiedlung des Baumbestandes durch streng geschützte **Altholzkäfer**-Arten in Form von Mulmhöhlen, Fraßgängen, Schlupflöchern oder Austritt von Bohrmehl wurden nicht erbracht.

Das Vorkommen von **Amphibien** wird aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (geeignete Gewässer) als unwahrscheinlich eingeschätzt. Ebenso kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten der **Tagfalter, Libellen und Wildbienenfauna** aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen im Eingriffsraum ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die flächendeckende Erfassung aller Brutvogelarten (Revierkartierung) im Plangebiet und dessen Umfeld fand im Zeitraum April bis Juni 2021 mit sechs Tagbegehungen und einer Dämmerungs-/Nachtbegehung bei geeigneter Witterung und artspezifisch günstigen Erfassungszeitpunkten statt. Die Brutvogelkartierung erbrachte mit 26 nachgewiesenen Vogelarten, von denen 24 im Gebiet bzw. in den unmittelbar angrenzenden Bereichen brüten, ein geringes bis mittleres Artenspektrum. Im Artenspektrum dominieren die typischen ubiquitären Arten der Gehölzbestände und Grünanlagen. Zu diesen gehören Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Fitis, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp.

In den angrenzenden Laubwaldbereichen außerhalb des eigentlichen Plangebiets kommen zudem **Nachtigall, Gelbspötter** und **Sumpfmeise** vor. Auffallend ist, dass die sehr dichten Birkenvorwaldbestände eine sehr geringe Individuendichte sowie ein geringes Artenspektrum aufweisen. Aufgrund des noch verhältnismäßig jungen Gehölzbestandes mit nur wenig Höhlen und Nischen ist der Anteil typischer Höhlenbrüter gering.

Als einzige Art der halboffenen Feldflur wurde am südwestlichen Randbereich ein Vorkommen der **Dorngrasmücke** festgestellt. Die noch 2012 nachgewiesene Arten Neuntöter und Sumpfrohrsänger (vgl. SCHARON 09/2012) fehlen dagegen. Zudem wurden im Jahr 2022 bei einer Geländebegehung des BLN und der PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT zwei Schwarzspechte gesichtet. Die Art ist ebenfalls planungsrelevant.

Als typischer Gebäudebrüter brütet der **Haussperling** im Bereich der östlich angrenzenden Großsiedlung. An den schuppenartigen Gebäuden im Bereich des Ponyhofs wurden dagegen keine typischen Gebäudebrüter festgestellt. Die Mehlschwalbe tritt lediglich als Nahrungsgast auf.

Mit dem in Brandenburg gefährdeten **Gelbspötter** wurde eine planungsrelevante Art (gemäß UVK 2020) als unmittelbarer Brutvogel nachgewiesen. Als planungsrelevante Arten werden diejenigen bezeichnet, die bei Verfahren besonders beachtet werden müssen, weil für die Überplanung ihrer Vorkommen zur Überwindung der Schutzbestimmung in § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in der Regel Kompensationen zu erbringen sind. Diese müssen sicherstellen, dass für die beseitigten „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ ein funktionaler Ersatz bereitgestellt wird. Der Gelbspötter kommt in dem Waldbestand westlich außerhalb des Plangebiets vor.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die Fläche der geplanten naturnahen Parkanlage aufgrund des vorhandenen Totholzes als **Nahrungshabitat** vom **Schwarzspecht** genutzt wird. Ein Vorkommen des Schwarzspechts in dem Raum wurde von der Naturschutzstation Marienfelde und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. bestätigt. Es liegen mehrere Nachweise aus den vergangenen Jahren im Bereich Mauerstreifen von der Gustav-Heinemann-Schule bis zum Lichterfelder Ring sowie vom Jenbacher Weg bis Gut Osdorf vor (B. LINDNER, NATURSCHUTZSTATION MARIENFELDE, E-Mail vom 09.09.2022). Das Wäldchen im Umfeld der ehemaligen Dorfstelle Osdorf weist einen wertvollen alten Baumbestand auf (Herr MOHN Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg), in dem der Schwarzspecht vorkommt. Denkbar sind auch Bruthöhlen im Bereich des Trümmerbergs Lichterfelde parallel zum Bürgipfad (ebd.).

Fledermäuse

Zwischen Mai und September 2021 erfolgte eine Erhebung der Fledermäuse im Rahmen von fünf Begehungen. Die Untersuchung hatte zum Ziel, das Artenspektrum im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld sowie die für den Fledermaus-Bestand essenziellen Bereiche (Quartiere, Jagdgebiete, Flugkorridore) zu erfassen.

Im Ergebnis wurden im Untersuchungsgebiet mit Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus insgesamt fünf Fledermausarten sicher nachgewiesen.

Breitflügel-Fledermäuse wurden im Juni und Juli 2021 bei drei von fünf Begehungen an verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet lokalisiert. Sie wurden entlang der Waldwege im Norden, Süden und Westen sowie im zentralen Bereich detektiert. Die Art wurde insgesamt mit zwölf Kontakten nachgewiesen. Nachweise oder sonstige Hinweise auf eine Quartiernutzung liegen nicht vor.

Der **Große Abendsegler** wurde in vier von fünf Begehungs Nächten im gesamten Untersuchungsgebiet mit einem Schwerpunkt im Norden erfasst. Die meisten Nachweise wurden im September erbracht. Große Abendsegler jagten regelmäßig über der Ponyhoffläche, die als Jagdhabitat für diese Art gelten kann. Nachweise oder sonstige Hinweise auf eine Quartiernutzung liegen nicht vor.

Kleinabendsegler traten sporadisch Ende Juli und Mitte September im Untersuchungsgebiet auf. Die Art wurde entlang des Waldwegs im Süden, auf der Ponyhoffläche sowie am nordöstlichen Rand der Waldfläche festgestellt. Nachweise oder sonstige Hinweise auf eine Quartiernutzung liegen nicht vor.

Die **Rauhauffledermaus** wurde einmal am 24.08.2021 am südlich verlaufenden Waldweg detektiert. Nachweise oder sonstige Hinweise auf eine Quartiernutzung liegen nicht vor.

Die **Zwergfledermaus** ist die bei Weitem am häufigsten nachgewiesene Art im Untersuchungsgebiet. Die Waldwege und der Lichterfelder Ring wurden von Zwergfledermäusen intensiv und häufig bejagt. Der Wald im Plangebiet ist überwiegend ein dichter Bestand aus jungen Birken. Da Zwergfledermäuse auch in Baumkronenhöhe jagen, ist aufgrund dieses Flugverhaltens anzunehmen, dass sie auch den Birken-Vorwald als Jagdhabitat nutzen. Flugrouten, entlang derer ebenfalls Jagdaktivitäten stattfanden, verlaufen entlang des Lichterfelder Rings, des nord-südlich gerichteten Waldwegs am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets und entlang des südlichen Waldwegs. Im August und September wurde eine Häufung von Rufkontakten, die als Soziallaute identifiziert wurden, am östlichen und nördlichen Plangebietsrand aufgezeichnet. Diese Soziallaute sind wahrscheinlich Balzrufe und deuten auf ein in der Nähe liegendes Balzquartier hin.

Reptilien

Zur Erfassung von Reptilien im Plangebiet, insbesondere zur Erfassung der **Zauneidechse**, fanden von April bis Mitte September 2021 fünf Begehungen auf allen für die Zauneidechse geeigneten Flächen statt (Ökoplan 08/2023). Zwei Bereiche wurden intensiv nach Reptilien abgesucht (Ponyhof-Gelände und offene Bereiche am Südrand des Plangebietes).

Im Ergebnis wurde die Zauneidechse auf den ruderalen Staudenfluren am südlichen Plangebietsrand nachgewiesen. Da es vom Ponyhofgelände nur einen Fremdfund einer einzelnen Zauneidechse gab, wurde entschieden, 2022 weitere Untersuchungen durchzuführen. Der Schwerpunkt lag auf der Erfassung der Zauneidechse auf dem Ponyhof-Gelände. Insgesamt fanden sechs Begehungen zwischen Mai und September statt. Die Untersuchungen 2022 erbrachten den Nachweis der Zauneidechse auf dem Ponyhof-Gelände. Außerdem wurde die Art wie 2021 am Südrand des Plangebietes erfasst.

Holzbewohnende Käfer des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Im Rahmen der Strukturkartierung 2020 (Ökoplan 03/2020) wurde nach Bäumen gesucht, die potenzielle Fortpflanzungsstätten von Großem Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) oder Eremit (*Osmoderma eremita*) darstellen. Beide Altholz-bewohnende Käferarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und daher nach BNatSchG streng geschützt. Die Untersuchung des Baumbestandes ergab keine Hinweise auf eine Besiedlung durch eine der genannten Arten. Es wurden keine Laubbäume mit Mulmhöhlen als potenzielle Fortpflanzungsstätte des Eremiten oder Eichen mit arttypischen Fraßgängen, Schlupflöchern oder Austritt von Bohrmehl als Hinweise auf eine Besiedlung durch den Großen Eichenbock festgestellt.

Weitere Tierarten

Weitere Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus den Gruppen der Säugetiere, Fische, Schmetterlinge, Libellen, Käfer und Weichtiere sind im Untersuchungsgebiet aufgrund von dessen Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullszenario)

Das Plangebiet liegt nach aktuellem Planungsrecht im planerischen Außenbereich. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre daher keine Bebauung oder Versiegelung der Flächen entsprechend der Vorhabenplanung möglich. Bei Fortbestand der aktuellen Nutzung ist davon auszugehen, dass abgesehen von der durch den Ponyclub genutzten Teilfläche sich die natürliche Sukzession in Richtung eines Birken-Pionierwaldes entwickelt.

Die bereits stark zurückgegangenen Offenlandflächen führen dazu, dass die Habitateignung der laut Landschaftsprogramm Berlin aufgeführten Zielarten Arten Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*), Gemeines Blutströpfchen (*Zygaena filipendulae*) und Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) vermutlich weiterhin zurückgehen wird. Auch für die Zauneidechse ist ohne entsprechende Pflegemaßnahmen eine weitere Einschränkung des Habitats zu erwarten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Planszenario)

Biotope, Flora

In der Planungssituation wird mit Ausnahme der Maßnahmenfläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung (Maßnahmenfläche) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets von einer vollständigen Umgestaltung der verbleibenden Vegetationsflächen ausgegangen, d. h. Bestandsbiotop gehen verloren, und es werden „gärtnerisch gestaltete Flächen“ angelegt.

Die Maßnahmenfläche ist als Birkenvorwald zu pflegen und durch eine gezielte Förderung und Pflege der natürlich aufwachsenden Gehölze zu einem strukturreichen Laubgehölzbestand zu entwickeln. Die Fläche wird, abgesehen von einer Durchwegung und einem möglichen minimal-invasiv einzufügenden Sitzplatz, im waldartigen Zustand erhalten. Laut BBE-Verfahren ist bei Flächen, deren Bestand mit dem Situationswert bewertet wurde und die unverändert erhalten bleiben, die Bewertung im Ist-Zustand sowie im Planfall identisch. Insofern bleibt in der Planungsbewertung der Bestandsbiotopwert für einen Birken-Vorwald (25 WP) erhalten.

In Ergänzung zum südlich angrenzenden Birken-Vorwald soll der Waldcharakter in der naturnahen öffentlichen Parkanlage erhalten bleiben. Die Annahmen zur Berechnung der Planungssituation beruhen auf den Inhalten des Vorentwurfs zur naturnahen Parkanlage (FJP 08/2023). In der Planungssituation wird die Erhaltung des mehrschichtigen Gehölzbestands (07312) mit 17 WP auf einer Fläche von rund 2.630 m² angenommen. Darunter fällt auch die Erhaltung von stehendem und liegendem Totholz in Bereichen, in denen Verkehrssicherungsmaßnahmen nicht zwingend durchgeführt werden müssen. Alte und abgestorbene Bäume sollen als Biotopholz erhalten bleiben, da sie Lebensgrundlage für zahlreiche Pilz- und Tierarten bieten.

Für den Wald-Spielplatz wird in der Planungssituation der Biotoptyp ‚Spielplatz mit Bäumen‘ (10202) angenommen. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die Kraut- und Strauchschicht durch das Einbringen von Rindenmulch und Holzhackschnitzel beseitigt wird, jedoch die größeren Gehölze und Bäume überwiegend erhalten bleiben. Mit überwiegend heimischen Bäumen mittleren Alters und den z. T. alten Obstgehölzen im Bestand kommt der Biotoptyp „einschichtige Baumgruppen, überwiegend mittleres Alter“ (0715322) der Planungssituation am nächsten.

Zur Berechnung der versiegelten Flächen innerhalb der naturnahen Parkanlage wird der Ausbau des Postenwegs auf rund 250 Metern (Breite 3 m) sowie der Anlage von Nebenwegen und Sitzgelegenheiten angenommen. Im Ergebnis gehen 1.112 m² in die Bilanzierung ein.

Grundlage für die Beurteilung der Planungssituation Dachbegrünung ist die Festsetzung Nr. 12, nach der mindestens 50 % aller Dachflächen extensiv mit einer Aufbaustärke von mind. 10 cm zu begrünen sind. Zur Berechnung der Dachflächen wird die im Bebauungsplan festgesetzte bzw. sich durch die Baukörperfestsetzung ergebende Grundfläche zu Grunde gelegt. Bei der Bewertung von extensiver Dachbegrünung mit flachem Aufbau < 15 cm wird entsprechend des BBE-Verfahrens ein Zuschlag angerechnet.

Biotopverbund

Mit Umsetzung der Planung ist von einer vollständigen Umgestaltung der Vegetationsstrukturen und von einer Mehrversiegelung im Bereich der für den Berliner Biotopverbund bedeutenden Flächen auszugehen. Ausgenommen davon sind der östliche Teil der naturnahen öffentlichen Parkanlage

sowie die Maßnahmenfläche am östlichen Rand des Baugebietes (WA), da aufgrund der Festsetzungen und Sicherung im städtebaulichen Vertrag die Erhaltung der Biotopverbundfunktion prognostiziert werden kann. Auf rund zwei Hektar ist von einem Verlust des Biotopverbundes auszugehen.

Bäume

Mit Umsetzung der Planung wird ein Großteil der Einzelbäume außerhalb der Waldflächen entfallen. Der zu erwartende Baumverlust auf bisherigen Waldflächen wird gemäß den Vorgaben des Waldeleitfadens berechnet (C+S 08/2023).

Im Allgemeinen Wohngebiet werden vier besonders schützenswerte Bäume durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert. Hierbei handelt es sich um vitale Stiel-Eichen mit Stammumfängen von 125 cm, 85 cm, 265 cm und 145 cm. Aufgrund des Alters, der guten Vitalität und der herausragenden Wirkung für das Landschaftsbild wird angeregt, die Eiche Nr. 137 (STU 255 cm) zusätzlich als Naturdenkmal auszuweisen.

Es wird von einem flächigen Verlust aller Bäume ausgegangen, die innerhalb der Baugrenzen bzw. mit weniger als 2,5 m Abstand von der Baumkrone außerhalb der Baugrenzen stehen. Somit können außerhalb der Baugrenzen 18 nach BaumSchVO geschützte Bäume erhalten bleiben, 26 Bäume werden als Verlust berechnet. Von der beschriebenen Abstandsregelung zu den Baugrenzen wird in einem Fall eine Ausnahme gemacht; ein drei-stämmigen Eschen-Ahorn mit Stammumfängen zwischen 100 und 400 cm und einem Kronenumfang von mehr als 20 Meter weist eine herausragende Bedeutung für Landschaftsbild auf und soll erhalten bleiben.

Fauna

Von der fast vollständigen Umgestaltung des Baufeldes sind anlagen- und baubedingt nahezu alle für die Fauna relevanten Strukturen betroffen. Anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen entstehen durch die geplanten Nutzungsänderungen und sind dauerhaft. Diese umfassen die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche sowie eine Änderung von Biotop- und Habitatstrukturen auf den privaten Grünflächen. Im Baugebiet werden die vorhandenen Vegetations- und Habitatstrukturen mit Ausnahme einer rund 1.700 m² großen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und einzelner Bäume beseitigt. Im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage finden ebenfalls teilweise Baumfällungen und damit ein Verlust von für die Fauna relevanten Strukturen statt.

Weiterhin kommt es durch die Fällung von Bäumen voraussichtlich zum Verlust von zwei Bäumen mit Habitateignung für Fledermäuse, einem Baum mit Habitateignung für Höhlenbrüter und einem Horstbaum sowie mehrerer Nisthilfen an Bäumen innerhalb des Plangebietes.

Nach BNatSchG ist zu prüfen, ob für die nach Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für europäisch geschützten Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie ein Tötungsverbot, ein Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. ein Verbot durch erhebliche Störung vorliegt. Die Prüfung bezieht auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen; diese bezeichnen bestimmte Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ein. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Prüfung der Verbotstatbestände

Vögel

Die planungsrelevanten Vogelarten werden einzelartbezogen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, sofern sie im Plangebiet brüten. Alle anderen weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten werden ökologischen Gilden bzw. Gruppen zugeordnet, die in Bezug zu den Wirkfaktoren des Vorhabens gleichartige Betroffenheit erwarten lassen. Es wird davon ausgegangen, dass diese weit verbreiteten, ungefährdeten Arten stabile Bestände aufweisen, und dass für sie in der modernen Kulturlandschaft in ausreichendem Maße Habitats neu entstehen. Für diese Arten sind in der Regel keine Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dies gilt ebenso für Arten, die keine Fortpflanzungsstätten im Plangebiet besitzen und nur als Nahrungsgäste oder Durchzügler erfasst wurden. Entsprechend der Habitatansprüche und Nistplatzökologie der im Plangebiet nachgewiesenen Arten werden folgende Arten und Gilden unterschieden:

Planungsrelevante Art:	<i>Gelbspötter, Schwarzspecht</i>
Baumhöhlen- und Spaltenbrüter:	<i>Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Sumpfmeise</i>
Gebäudebrüter:	<i>Haussperling</i>
sonstige weit verbreitete frei brütende Brutvogelarten der Gehölze:	<i>Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Fitis, Girlitz, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp, Grünfink, Nachtigall, Stieglitz</i>

Für den **Gelbspötter** besteht Brutverdacht im westlich des Plangebiets gelegenen Waldgebiet. Der Tötungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie der Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass der Störungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgrund der geringen Fluchtdistanzen der Art nicht eintritt.

Hinweise auf einen Brutplatz des **Schwarzspechts** im Plangebiet liegen nicht vor und sind aufgrund mangelnder Baumhöhlen nicht zu erwarten. Tötungen oder Verletzungen im Rahmen der Baufeldfreimachung und Baumfällung sind daher nicht zu prognostizieren, **der Tötungstatbestand** wird nicht erfüllt.

Die vermuteten Brut- und Schlafhöhlen des Schwarzspechtes befinden sich außerhalb des Plangebiets in mindestens 800 m Entfernung. Erhebliche **bau- oder betriebsbedingte Störungen** sind nicht zu erwarten.

Brut- und Schlafhöhlen des Schwarzspechts sind in dem Wäldchen bei der ehemaligen Dorfstelle Osdorf oder am Trümmerberg Lichterfelde und damit in mindestens 800 m Entfernung zum Baugebiet zu vermuten. Das Bebauungsplangebiet selbst gehört zum Nahrungshabitat des Schwarzspechts. Hier ist vor allem die geplante Parkanlage mit dem vorhandenen (stehenden) Totholz für

die Art interessant. Um die Inanspruchnahme von Habitatalementen, die für das Nahrungsangebot des Schwarzspechts bedeutsam sind, zu minimieren, ist das Totholz in der geplanten Parkanlage soweit möglich und mit der Verkehrssicherheitspflicht vereinbar, zu erhalten (Maßnahme V_A 8)

Die genannten **Baumhöhlenbrüter** haben ihre Vorkommen in den Gehölzbeständen am Ost- und am Südrand des Plangebiets, im Randbereich des Ponyhofgeländes und in den Wald- und Gehölzbeständen außerhalb des Plangebiets. Mit elf Brutvorkommen wurde die Kohlmeise am häufigsten erfasst. Die Blaumeise trat mit vier, der Buntspecht mit drei Brutvorkommen auf. Der Gartenbaumläufer kam einmal vor; der Reviermittelpunkt lag außerhalb des Plangebiets. Die Sumpfmeise wurde ebenfalls nur einmal außerhalb des Plangebiets als Brutvogel nachgewiesen. Durch Baumfällungen kann es zur baubedingten Zerstörung von Gelegen und zur Tötung oder Verletzung von Nestlingen kommen. Zur Vermeidung des Tötungstatbestands finden die Fällarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten statt (Maßnahme V_A 1). Die beiden Nistkasten-tragenden Bäume auf dem Gelände des Ponyhofes sollen erhalten werden. Sofern ein Erhalt nicht möglich sein sollte, sind die Nistkästen nach vorheriger Besatzkontrolle an andere Bäume im Plangebiet umzuhängen. Alternativ können neue typgleiche Nistkästen verwendet werden (Maßnahme V_A 3). Die Arten brüten regelmäßig im menschlichen Siedlungsbereich; der Zustand der Populationen ist als stabil einzuschätzen, so dass keine bau- oder betriebsbedingten erheblichen Störungen zu erwarten sind.

Die meisten Niststätten von Höhlenbrütern sind entsprechend ihrer Lage am Rand oder außerhalb des Plangebiets nicht von Baumfällungen betroffen. Es wird von einem maximalen Verlust von vier Niststätten von Kohl- und Blaumeise ausgegangen.

Da die genannten Arten ihre Niststätten wiederholt nutzen, erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst nach Aufgabe des Brutreviers. Um den Schädigungstatbestand zu vermeiden, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Nisthilfen an Bäumen im Plangebiet anzubringen. Da die Meisen in ihrer Nistplatzwahl flexibel sind, und ein großer Teil des Plangebietes sowie dessen Umfeld von Wald bzw. gehölzreichen Siedlungsflächen geprägt ist, ist ein geeigneter Nistkasten pro Brutplatzverlust ausreichend. Dementsprechend werden insgesamt 4 geeignete Nistkästen im Plangebiet aufgehängt (Maßnahme A_{CEF} 2).

Als einziger typischer **Gebäudebrüter** wurde der Haussperling mit mehreren Brutpaaren an den Häusern im Umfeld des Plangebiets nachgewiesen. Da keine Gebäude mit Vorkommen von Haussperlingen abgerissen oder saniert werden, sind baubedingt weder eine Zerstörung von Gelegen noch Tötungen oder Verletzungen von Individuen zu prognostizieren. Als typische Art der Siedlungen und Städte zeichnet sich der Haussperling durch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber menschlichen Störungen aus. Erhebliche bau- oder betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden. Niststätten von Gebäudebrütern werden vorhabenbedingt nicht beseitigt. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG tritt nicht ein.

Die vorkommenden Arten der **Freibrüter der Gehölze** sind typisch für Siedlungsbereiche mit Parks, Gärten und Gehölzstrukturen. Die Arten sind Freibrüter, die ihr Nest in jeder Brutsaison neu anlegen. Es handelt sich um weit verbreitete und nicht gefährdete Vogelarten, die in Berlin regelmäßig und häufig mit stabilen Beständen vorkommen. Bei der Fällung von Gehölzen, die als Bruthabitat genutzt werden, kann es zur baubedingten Zerstörung von Gelegen und zur Tötung oder Verletzung von Nestlingen kommen. Zur Vermeidung des Tötungstatbestands werden die Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten beseitigt (Maßnahme V_A 1). Die o. g. Arten brüten regelmäßig im menschlichen Siedlungsbereich; der Zustand der Populationen ist als stabil einzuschätzen, so dass keine bau- oder betriebsbedingten erheblichen Störungen zu erwarten sind.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist für die o. g. Arten eine Inanspruchnahme von Brutplätzen in Gehölzbeständen zu erwarten. Da die Arten ihre Nester i. d. R. in jeder Brutsaison neu anlegen, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten durch eine Baufeldräumung im Winterhalbjahr vermieden werden. Im Plangebiet und dessen Umfeld existieren zahlreiche geeignete Habitatstrukturen, so dass auch beim Verlust einzelner Brutplätze die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Mehlschwalbe und Star wurden im Plangebiet **nicht als Brutvögel** nachgewiesen. Die Mehlschwalbe konnte mehrfach über dem Plangebiet mit Insekten jagenden Trupps beobachtet werden. Vom Star wurden einzelne rufende Tiere ohne revieranzeigendes Verhalten am nördlichen Rand des Plangebiets festgestellt. Aus späteren Begehungen liegen keine Nachweise der Art vor. Der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für die genannten Arten nicht erfüllt. Da sich keine Brutstandorte innerhalb des Baufeldes befinden, ist eine Zerstörung von Nestern und Eiern bzw. eine Tötung von Jungvögeln bei der Baufeldräumung ausgeschlossen. Die o. g. Arten brüten regelmäßig im menschlichen Siedlungsbereich; der Zustand der Populationen ist als stabil einzuschätzen, so dass keine bau- oder betriebsbedingten erheblichen Störungen zu erwarten sind. Schädigungen oder Zerstörungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG finden nicht statt, da keine Brutplätze verloren gehen und Nahrungshabitats auch im Umfeld zur Verfügung stehen.

Fledermäuse

Durch die Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen können **baubedingte Tötungen** von Fledermäusen entstehen, sofern die Quartiere zum Zeitpunkt der Fällung mit Fledermäusen besetzt sind. Durch eine Bauzeitenregelung bei den Fällarbeiten und vorherige Kontrolle der potenziellen Quartiere werden Tötungen und Verletzungen vermieden (Maßnahme **VA 2**). Die beiden Nistkasten-tragenden Bäume Nr. 132 und 147 auf dem Gelände des Ponyhofs sollen erhalten werden. Sofern ein Erhalt nicht möglich sein sollte, sind die Nistkästen nach vorheriger Besatzkontrolle an andere Bäume im Plangebiet umzuhängen. Alternativ können neue typgleiche Nistkästen verwendet werden (Maßnahme **VA 3**).

Betriebsbedingt sind Störungen von Fledermäusen durch nächtliche Beleuchtung des geplanten Wohngebietes nicht auszuschließen. Insbesondere für lichtmeidende Arten, die die Gehölzbestände als Jagdhabitat und Leitstruktur nutzen, können Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen entstehen. Darüber hinaus werden zahlreiche nachtaktive Insekten durch die Anlockwirkung künstlicher Lichtquellen getötet, was sich wiederum auf die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen auswirken kann. Die größte Fernwirkung entfaltet horizontal abgestrahltes Licht.

Eine Außenbeleuchtung im Plangebiet ist daher nur dort einzusetzen, wo sie sicherheitstechnisch erforderlich ist. Insbesondere ist eine Beleuchtung der das Wohngebiet umgebenden Gehölz- und Waldbestände auf das notwendige Maß zu beschränken. Es werden insektenfreundliche Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten verwendet (Maßnahme **VA 4**).

Die genannten Fledermausarten kommen regelmäßig im menschlichen Siedlungsbereich vor, so dass bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme keine bau- oder betriebsbedingten erheblichen Störungen zu erwarten sind.

Prüfen der Schädigung (gem. § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG): Aufgrund des überwiegend jungen Baumbestandes im Plangebiet weisen nur drei Bäume Höhlen und Spalten auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet zwar nicht nachgewiesen. Da Fledermäuse ihre Quartiere jedoch häufig wechseln und bei einer Detektorbegehung in der Regel nicht alle Quartiere erfasst werden, sind als Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartiere Fledermauskästen zeitlich vorgezogen an Bäumen im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld aufzuhängen (Maßnahme **A_{CEF} 1**). Aufgrund der Prognoseunsicherheiten bei der Besiedlung von künstlichen Quartiershilfen sind **10 Fledermauskästen** auszubringen, um ein wirksames Quartierangebot zu realisieren. Die Anzahl entspricht dem von MULNV (2021) für die meisten baumbewohnenden Fledermausarten empfohlenen gruppenweisen Anbringen von 10 Fledermauskästen pro Hektar.

Essenzielle Jagdhabitats von Fledermäusen gehen nicht verloren. Der Verlust von Jagdhabitats ist im Verhältnis zu den für Fledermäuse im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandenen Wald- und sonstigen Gehölzstrukturen gering.

Reptilien

Da Zauneidechsen im zukünftigen Baufeld vorkommen, kann der **Tötungstatbestand** gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der Baufeldfreimachung nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung werden die Tiere vor den Baumaßnahmen abgefangen und in ein aufgewertetes Ersatzhabitat am südlichen Waldrand umgesetzt (Maßnahme **A_{CEF} 3**). Vor der Abfangmaßnahme wird das Baugebiet mit einem Reptilienschutzzaun abgegrenzt, um ein (Wieder-) Einwandern von Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern (Maßnahme **V_A 5**). Der Abfang erfolgt durch Handfang und mit Fangeimern. Nach Beendigung des Abfangs werden an der Innenseite des Zauns Ausstiegshilfen angebracht. Damit wird verbliebenen Tieren die Möglichkeit gegeben, selbstständig das Baufeld zu verlassen. Strauchschnitt, der bei der Gehölzrodung zur Baufeldfreimachung anfällt, wird als Versteckstruktur an ausgewählten Stellen in der Nähe der Ausstiegshilfen abgelegt. Je nach Zeitraum zwischen dem Abfang der Zauneidechsen und dem Baubeginn werden zusätzliche Maßnahmen durchgeführt, die die Attraktivität der Fläche für Zauneidechsen herabsetzen. Der Zaun wird beibehalten, bis die Baumaßnahmen beendet sind bzw. keine Zauneidechsenhabitate im Baufeld mehr vorhanden sind.

Auch bei vorsichtigem Absammeln lässt sich nicht vermeiden, dass durch das Entnehmen und Umsetzen der Tiere, insbesondere bei der Eimerfangmethode und auch unter Verwendung tierschonender Einlaufboxen, ein erhöhtes Stress- und somit Verletzungs- bzw. Tötungsrisiko für das Individuum entsteht, so dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt ist. **Damit ist eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG für den Zauneidechsenabfang erforderlich. Erhebliche Störungen** von Zauneidechsen sind bei einer Trennung von (Teil-)Lebensräumen und Zerschneidung von Verbundstrukturen möglich, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird.

Die Zauneidechsenvorkommen der beiden Flächen im geplanten Baugebiet und als Ersatzhabitat für abgefangene Zauneidechsen sind Bestandteil einer lokalen Population, zu der auch die Vorkommen auf dem angrenzenden ehemaligen Grenzstreifen und im Bereich der Gustav-Heinemann-Schule gehören. Es ist davon auszugehen, dass die Zauneidechsenbestände beider Flächen über Waldwege und lichte Waldbereiche miteinander in Verbindung stehen. Eine Zerschneidung von

Zauneidechsenhabitaten oder Verbundstrukturen bzw. eine Beeinträchtigung von Austauschbeziehungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt, ist daher nicht zu prognostizieren.

Prüfen der Schädigung (gemäß § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG):

Eine Eignung des zukünftigen Baugebiets als Zauneidechsenhabitat ist nur teilweise gegeben. Geeignete Sonnenbereiche sowie offene Bodenstellen zur Eiablage sind lediglich begrenzt vorhanden. Um eine Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zu vermeiden, sind zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Funktionszusammenhang (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Dazu wird ein Teil der offenen Fläche am Waldrand im Süden des Plangebietes als Ersatzhabitat aufgewertet (Maßnahme **A_{CEF} 3**). Die Fläche dient dem Ausgleich für den Habitatverlust und dem Umsetzen der im Baugebiet abzufangenden Zauneidechsen.

Im Hinblick auf den Ausgleichsflächenbedarf ist zu beachten, dass grundsätzlich von einem Ausgleich im Flächenverhältnis 1:1 auszugehen ist, wenn die Ersatzfläche von der Zauneidechse unbesiedelt ist und im Moment des Besatzes die gleiche Habitatqualität aufweist wie die Eingriffsfläche. Einer Inanspruchnahme von ca. 1.200 m² Zauneidechsenhabitat stehen ca. 1.300 m² Ausgleichsfläche gegenüber. Da bei den Erfassungen der Zauneidechse über zwei Jahre nur einzelne Individuen im geplanten Baugebiet gesichtet wurden, ist davon auszugehen, dass nur wenige Tiere umzusetzen sind, so dass die Lebensraumkapazität der Ersatzfläche bei Durchführung der genannten Aufwertungsmaßnahmen nicht überschritten wird. Zudem steht die Fläche in unmittelbarer Verbindung zu dem von Zauneidechsen besiedelten ehemaligen Grenzstreifen und dem Gelände der Gustav-Heinemann-Schule, auf dem bei einer Kartierung im Jahr 2012 ebenfalls Zauneidechsen festgestellt wurden (SCHARON 09/2012).

Bei Umsetzung der Maßnahme bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt, und der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG wird nicht erfüllt.

Prüfung der naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG

Als naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzung für die Genehmigung einer Ausnahme darf sich der Erhaltungszustand der Population der Zauneidechse nicht verschlechtern. Bei der Prüfung dieser Ausnahmevoraussetzung ist zunächst die Population auf lokaler Ebene in den Blick zu nehmen.

Darlegung der Voraussetzungen für eine Ausnahme

Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen vor. Eine zumutbare Alternative, mit der die verfolgten Planungsziele an anderer Stelle oder mit geringeren Beeinträchtigungen für die betroffene Art erreicht werden können, besteht nicht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit der Populationen auf übergeordneter Ebene und im Verbreitungsgebiet der Art ist nicht zu erwarten. Der günstige Erhaltungszustand der Art bleibt gewahrt. Somit sind die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BArtSchV erfüllt.

Zusammenfassende Darstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur Erfassung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie erfolgten im Jahr 2021 faunistische Untersuchungen der Artengruppen) Fledermäuse, Reptilien und Brutvögel (Ökoplan 08/2023). Die zusätzliche Erfassung der Reptilien erbrachte 2022 den Nachweis der Zauneidechse auf dem Ponyhofgelände.

Nachgewiesen wurden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Brutvögel sowie die Zauneidechse. Arten aus weiteren Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht zu erwarten. Die nachgewiesenen Arten wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Das Ergebnis ist in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 2: Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der untersuchten Arten

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG			AP	Erforderliche Maßnahmen
		Tötung	Störung	Zerstörung		
Fledermäuse						
Fledermäuse: Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhauf-Fledermaus, Zwergfledermaus		- (V)	- (V)	- (CEF)	-	V _A 2, V _A 3, V _A 4, A _{CEF} 1
Reptilien						
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	x (V)	-	- (CEF)	x	V _A 5, A _{CEF} 3
Brutvögel						
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	- (V)	-	-	-	V _A 7
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	-	-	- (V)	-	V _A 7, V _A 8
Weit verbreitete Baumhöhlen- und Spaltenbrüter		- (V)	-	-	-	V _A 1, V _A 3, V _A 7, A _{CEF} 2
Weit verbreitete Gebäudebrüter		- (V)	-	-	-	V _A 7
Weit verbreitete Brutvögel der Gehölze und angrenzender Säume (Freibrüter)		- (V)	-	-	-	V _A 1, V _A 7
Legende: x Verbotstatbestand erfüllt - Verbotstatbestand nicht erfüllt AP Ausnahmeprüfung erforderlich V Vermeidungsmaßnahme erforderlich CEF CEF-Maßnahme erforderlich						

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Biotope, Flora und Biotopverbund

Für den Verlust von nicht geschützten Biotopen innerhalb des Baufeldes wird durch die Herstellung von gärtnerischen Anlagen ein anteiliger Ausgleich geschaffen. Als weitere Maßnahme zum Ausgleich des Verlustes an Biotopfläche werden mindestens 50 % der Dachflächen im geplanten Wohngebiet entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 11 extensiv begrünt

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird die sukzessive Entwicklung eines mehrschichtigen Laubgehölzbestandes auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahme ist geeignet, den Verlust der Biotopwert und -verbindungsfunktion zu minimieren.

Die Festsetzung einer naturnahen öffentlichen Parkanlage trägt dazu bei, den gehölzbestandenen Biotopverbund von dem südlichen Plangebiet bis zum Lichterfelder Ring, wenn auch nur in einem schmalen Streifen, aufrecht zu erhalten. Die ersten konzeptionellen Ideen wurden mit der zukünftigen Flächeneigentümerin, dem Straßen- und Grünflächenamt Tempelhof-Schöneberg abgestimmt. Das Ergebnis liegt als Vorentwurf (FJP 08/2023) vor. Demnach soll der waldartige Charakter so weit wie möglich erhalten bleiben. Innerhalb der Fläche, die als Biotopverbund dargestellt ist, soll das Totholz als wichtiges Strukturelement und als Nahrungsquelle, Lebensraum und Brutstätte für Arthropoden und Insekten gesichert werden. Auch die Spielplatzflächen sollen den waldartigen Charakter beibehalten. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht sind jedoch Eingriffe in den Biotopbestand zu erwarten.

Eine Zuordnung der mit diesem Bebauungsplan eröffneten Eingriffe zu den bereits erbrachten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-96 (in Aufstellung) sichert die Möglichkeit, den verbleibenden Ausgleichsbedarf von **596 WP (Naturhaushalt)** und **44,9 WP (Landschaftsbild/Erholung)** durch Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft am Diedersdorfer Weg durchzuführen zu können.

Bäume

Die textliche Festsetzung Nr. 10 setzt zum Ausgleich von Baumverlusten die Pflanzung von standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche fest. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm einzurechnen; auf die bereits vollflächig mit Bäumen bestockte MSPE-Fläche ist die Festsetzung nicht anzuwenden.

Die Anzahl der vorgesehenen Baumpflanzungen im Plangebiet beläuft sich auf Basis der vorstehenden Annahmen auf insgesamt 44 Bäume. Eine vollständige Kompensation der Baumverluste über ihren Biotopwert entsprechend „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SENUVK 2020) wird ebenfalls erreicht.

Mit der Erhaltungsbindung von vier Stiel-Eichen innerhalb der geplanten Wohnanlage werden wertvolle Einzelbäume erhalten, die neben der Prägung für das Ortsbild einen hohen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Als zusätzliche Maßnahme zur Vermeidung wurde die weitgehende Erhaltung von Totholz- und Habitatbäumen in der geplanten berücksichtigt und ist in die Vorplanung der öffentlichen Grünanlage (FJP 08/2023) eingegangen.

Fauna

Folgende Vorkehrungen zur **Vermeidung bzw. Minimierung** einer Beeinträchtigung von Tieren werden entsprechend der Vorgaben aus dem Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan 02/2024) durchgeführt. Die Beurteilung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen. Zur Steuerung und Überwachung der Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung eingerichtet.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Beurteilung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

V_A 1 Bauzeitenregelung bei der Beseitigung von Gehölzen

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist das Fällen und Abschneiden von Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Durch die Maßnahme wird auch die Gefahr einer Tötung von Fledermäusen in Baumquartieren minimiert.

V_A 2 Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz

Vor den Fällarbeiten ist sicherzustellen, dass keine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel vorliegt.

Bei den zu fällenden Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse erfolgt unmittelbar vor der Fällung (da Quartierswechsel über Nacht immer möglich sind) eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durch eine fachkundige Person, um baubedingte Individuenverluste und Verletzungen weitgehend zu vermeiden.

V_A 3 Umhängen der Nistkästen nach Kontrolle auf Besatz

An zwei Bäumen auf dem Gelände des Ponyhofes befinden sich Nistkästen. Sofern eine Fällung der Bäume erforderlich ist, werden die Nistkästen vor der Fällung abgenommen und an anderen Bäumen im Plangebiet aufgehängt; alternativ sind neue typgleiche Nistkästen anzubringen. Die Abnahme der Kästen erfolgt erst, wenn durch eine vorherige Besatzkontrolle sichergestellt ist, dass die Kästen unbesetzt sind.

V_A 4 „Insektenfreundliche“ Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen von Fledermäusen und weiteren nachtaktiven Tieren sind die Hinweise aus dem aktuellen Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (SCHROER et al. 2020) zu beachten. Weitere Hinweise insbesondere im Hinblick auf den Vogelschutz sind in SCHMID et al. (2012) zu finden.

Streulicht, insbesondere auf die angrenzenden Wald- und Gehölzränder, ist soweit möglich zu vermeiden. Dies ist auch bei der Platzierung der Außenleuchten zu beachten. Eine Beleuchtung der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist nur dort einzusetzen, wo sie sicherheitstechnisch erforderlich ist. Die Leuchten sind so niedrig wie möglich zu installieren. Die Abstrahlungsgeometrie der Außenleuchten ist durch geeignete Abschirmung so einzustellen, dass das Licht nach unten abstrahlt und die Beleuchtung auf die notwendigen Bereiche begrenzt wird. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Als Leuchtmittel sind solche mit möglichst geringen UV- und Blauanteilen im Spektrum nach dem Stand der Technik

einzusetzen (warmweiße LED mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, Natriumdampf lampen).

V_A 5 Bauzeitliche Maßnahmen zur Minimierung des Tötungs-/Verletzungsrisikos für die Zauneidechse

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Zauneidechsen werden die Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem Baugebiet abgefangen und auf die vorbereitete Ruderalflur an den Südrand des Plangebietes umgesetzt (siehe Maßnahme A_{CEF} 3).

Vor der Abfangmaßnahme wird das Baugebiet mit einem Reptilienschutzzaun komplett umzäunt, um ein (Wieder-) Einwandern von Zauneidechsen in das Baufeld und ein Überfahren durch den Baustellenverkehr zu verhindern.

Nach Beendigung des Abfangs werden an der Innenseite des Zauns Ausstiegshilfen auf den Seiten des Baugebiets, die an den Wald angrenzen, angebracht. Damit wird verbliebenen Zauneidechsen, Reptilien weiterer Arten, Kleinsäugetern etc. die Möglichkeit gegeben, selbstständig das Baufeld zu verlassen. Je nach Zeitraum zwischen dem Abfang der Zauneidechsen und dem Baubeginn werden zusätzliche Maßnahmen durchgeführt, die die Attraktivität der Fläche für Zauneidechsen herabsetzen.

Auf eine Einzäunung des Ersatzhabitats wird verzichtet, um die Austauschbeziehungen zu den Zauneidechsenvorkommen im Umfeld nicht zu behindern.

V_A 7 Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas

Der hohe Waldanteil im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes und die Nähe der Gehölze zu den geplanten Gebäuden begünstigt zwar ein erhöhtes Vogelschlagrisiko an Glasscheiben. Aufgrund der Fassadengestaltung für den mietpreisreduzierten Wohnungsbau als Lochfassade mit einem Glasanteil von weniger als 25 % ist die Gefahr für Vögel, an Glasscheiben anzuprallen, nach derzeitigem Planungsstand jedoch nicht signifikant erhöht. Sollten sich bei einer Änderung der Fassadengestaltung die Risikofaktoren so erhöhen (z. B. durch Erhöhung des Glasanteils an der Fassade, Verwendung großer Glasscheiben), dass das Anprallrisiko für Vögel als hoch einzuschätzen ist, sind geeignete Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik durchzuführen, um die Glasflächen für Vögel sichtbar zu machen:

- Spiegelungen durch Verwendung von Gläsern mit einem geringen Außenreflexionsgrad (maximal 15 %) verringern (grundsätzlich spiegelt jedoch jedes Glas, wenn es in den dahinterliegenden Räumen deutlich dunkler ist als draußen);
- Kontrastreiche, nicht zu feine Markierung der Glasscheiben über die gesamte Fläche der Glasscheibe, z. B. durch Punkte, Raster, Linien (recht zuverlässiger Schutz; empfehlenswert ist die Verwendung geprüfter Muster).

VA 8 Erhaltung von Totholz in der öffentlichen Parkanlage

Für den Schwarzspecht ist Totholz mit holzbewohnenden Insekten als Nahrungshabitat von Bedeutung. In der geplanten öffentlichen Parkanlage ist daher das vorhandene, mittlere bis starke Totholz soweit möglich und mit der Verkehrssicherheitspflicht vereinbar, zu erhalten. Ggf. können Stammbereiche (Hochstubben) erhalten werden, indem nur die Baumkrone gekappt wird. Aber auch morsche Äste und Baumstubben, insbesondere von Nadelholz, sind von Bedeutung.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Die folgenden Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (A_{CEF}: CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Beurteilung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

A_{CEF} 1 Schaffen von Ersatzquartieren für Fledermäuse an Bäumen

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist von der Fällung von drei Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen für Fledermäuse auszugehen. Als Ersatzquartiere sind **10** geeignete **Fledermauskästen** an vitalen, größeren Bäumen im Plangebiet anzubringen. Die Bäume sollen möglichst keine Habitatfunktion wie Spechthöhlen, Greifvogelhorste u. ä. aufweisen. Verwendet werden etwa zur Hälfte Flachkästen und Rundkästen bzw. Großraumhöhlen. Es können auch sogenannte seminatürliche Fledermaushöhlen FH1500 angebracht werden (ENCARNAÇÃO & BECKER 2019).

Da die Maßnahme der Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient, ist sie zwingend zeitlich vorgezogen zu realisieren, so dass sie vor der Beseitigung der potenziellen Quartiere funktionsfähig sind.

Die Ersatzquartiere sind so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Es sind verschiedene Höhen (> 3-4 m) und Expositionen zu wählen. Die günstigsten Ausrichtungen sind in Südwest- bis Südost-Richtung.

A_{CEF} 2 Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Bäumen

Durch das Bauvorhaben werden voraussichtlich Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern in Bäumen beseitigt. Es wird vom Verlust von drei Brutplätzen der Kohlmeise und einem Brutplatz der Blaumeise ausgegangen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind geeignete Nisthilfen an vitalen, größeren Bäumen im Plangebiet anzubringen. Die Bäume sollen möglichst keine Habitatfunktion wie Spechthöhlen, Greifvogelhorste u. ä. aufweisen.

Da die Meisen in ihrer Nistplatzwahl flexibel sind, und ein großer Teil des Plangebietes sowie dessen Umfeld von Wald bzw. gehölzreichen Siedlungsflächen geprägt ist, ist ein geeigneter Nistkasten pro Brutplatzverlust ausreichend. Die Kohlmeise nutzt gerne Nisthöhlen mit einem Einflugdurchmesser von 32 mm. Die Blaumeise bevorzugt kleinere Durchmesser von 26-28 mm.

Da die Maßnahme der Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient, ist sie zeitlich vorgezogen zu realisieren, d. h. die Nisthilfen müssen spätestens im Winterhalbjahr der Baumfällungen aufgehängt werden, so dass sie in der darauffolgenden Brutperiode funktionsfähig sind.

Tabelle 3: Anzahl der an Bäumen anzubringenden Nisthilfen

Vogelart	Verlust Niststätte	Anzahl Nisthilfen	Ausgleichsverhältnis	Empfohlener Nisthilfentyp
Blaumeise	1	1	1:1	Nisthöhle (bevorzugter Einfluglochdurchmesser 26-28 mm)
Kohlmeise	3	3	1:1	Nisthöhle (bevorzugter Einfluglochdurchmesser 32 mm)
Summe	4	4		

Beim Anbringen der Nistkästen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von einer ungeschützten Wetterseite abgewandt ist; d. h. die günstigste Ausrichtung ist in der Regel Südwest-, Südost- und Ost-Richtung. Die Anflugschneise soll mindestens 2 Meter frei sein.

A_{CEF} 3 Umsetzen von Zauneidechsen, Aufwerten des Zauneidechsen-Ersatzhabitats

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Zauneidechsen werden die Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem Baugebiet abgefangen und in ein vorbereitetes Ersatzhabitat am Waldrand im Süden des Plangebietes umgesetzt. Abfangen und Umsetzen der Tiere ist durch fachkundige Personen bzw. unter deren Anleitung durchzuführen. Die Anzahl der Begehungen zum Abfang der Zauneidechse richtet sich nach dem Abfangergebnis. Der Abfang beginnt - je nach Witterung - ab März/April (vor Eiablage) und erstreckt sich je nach Abfangergebnis bis ca. Ende September/Okttober.

Der Abfang der Zauneidechsen wird hauptsächlich per Handfang unter Verwendung von geeigneten Fanggeräten durchgeführt. Der ergänzende Eimerfang bzw. der Fang durch Einlauf- und Fangboxen erfolgt vor allem zur Minimierung des baubedingten Tötungsrisikos für Kleinsäuger, weitere Reptilienarten etc., die beim Handfang nicht mit abgesammelt werden, die aber ebenfalls nach BNatSchG bzw. BArtSchV besonders geschützt sind.

Damit die Zauneidechsen besser erfasst werden können, wird die Bodenvegetation vor und während des Abfangzeitraums bei Bedarf gemäht. Um Versteckstrukturen zu erhalten, wird nicht die komplette Fläche auf einmal gemäht, sondern streifen- oder mosaikförmig alternierend. Bei der Vegetation an den Zäunen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass ein Überklettern der Zäune durch die Eidechsen nicht erfolgen kann, d. h. die Vegetation beidseits des Zaunes ist durch Mahd kurz zu halten. Sobald die Zauneidechse ihre Winterquartiere verlassen hat, darf die Resthöhe der Vegetation bei der Mahd 15 cm nicht unterschreiten. Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd zu entfernen. Die Mahd darf nicht mit schwerer Technik durchgeführt werden, sondern als Handmahd mit maschineller Unterstützung.

Als Ersatzhabitat wird eine ca. 1.300 m² große Fläche am Südrand des Plangebietes für die Zauneidechse optimiert. Die Fläche ist zurzeit mit einer dichten, hochwüchsigen, von Goldrute, Quecke und Kratzbeere dominierten Ruderalflur bewachsen; teilweise findet sich Gehölzaufwuchs. Offene Bodenstellen sind im Ist-Zustand nicht vorhanden. Insbesondere im späteren Verlauf der Vegetationsperiode ist die Fläche aufgrund des dichten Bewuchses und der fehlenden Sonnenplätze nur noch

in den Randbereichen für die Zauneidechse geeignet. Hier wurden 2021 einzelne adulte Individuen nachgewiesen.

Zur Aufwertung für die Zauneidechse werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Durch Entnahme einzelner Gehölze, vor allem Spätblühender Traubenkirschen, und durch Schnittmaßnahmen an Gehölzen wird der Anteil offener, besonnter Bereiche erhöht und somit das Zauneidechsenhabitat erweitert.
- Um eine größere strukturelle Vielfalt der Vegetation zu erreichen sowie Sonn- und Eiablageplätze zu schaffen, wird die Ruderalflur etwa zur Hälfte gemäht, wobei die Mahd mosaikartig oder streifenförmig erfolgt.
- Als Versteck- und Sonnplätze werden Strukturen aus unterschiedlich starkem Totholz (Starkäste, Stammholz, Baumstubben, Reisig zurückhaltend) angelegt. Sie sollen ausreichend hoch sein, um nicht zu schnell überwachsen zu werden. Dazwischen können kleinere Strukturen, z. B. einzelne Baumstubben, errichtet werden.
- Zum Schutz gegen Nutzung durch Hunde und Erholungssuchende ist die Ausgleichsfläche zum Weg hin durch einen Wildschutzzaun mit einer Höhe von ca. 1 m abzugrenzen. Darüber hinaus wird eine Informationstafel für Passanten aufgestellt.

Die Maßnahmen dürfen nicht mit schwerer Technik durchgeführt werden (Schnitthöhe 15-20 cm).

Die Maßnahmenfläche ist für die Dauer von 25 Jahren durch geeignete Pflegemaßnahmen für die Zauneidechse funktionell zu halten.

2.2.3. Schutzgut Boden, Fläche und Altlasten

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Topografie, natürliche Bodenfunktion und Versiegelung

Das Plangebiet liegt auf der eiszeitlich gebildeten Teltow-Hochfläche, einer durch Geschiebemergel und Sand geprägten Grundmoräne, die teilweise durch Schmelzwasserablagerungen (Sande) überdeckt ist. Die Fläche ist geprägt von Geschiebesanden über Geschiebelehmen oder -mergeln. Die Hauptbodenart ist größtenteils mittel-schluffiger Sand im Oberboden bzw. mittel-sandiger Lehm im Unterboden.

Die Umweltatlas Karte 01.01 stellt Parabraunerden - Sandkeilbraunerden dar, deren Ausgangsmaterial aus Geschiebesand, <80cm stark über Geschiebemergel besteht. Ergänzend werden Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart im gesamten Plangebiet dargestellt.

Im Rahmen eines Bodengutachtens zur Vorbereitung der Baumaßnahmen im geplanten Wohngebiet (Modenbach 2022) wurden in 2021 insgesamt 13 Bohrsondierungen und 12 leichte Rammsondierungen (DPL-5) bis ca. 2,0/7,8 m unter GOK abgeteuft. Demnach ist das Gelände oberflächennah mit locker gelagerten, humosen Oberböden bis ca. 30 bis 40 cm unter GOK versehen. Im Liegenden schließen sich überwiegend schluffige Sande in mitteldichter bis dichter Lagerung an. Bis ca. 50 bis 70 cm unter GOK lagern überwiegend halbfeste gemischtkörnige Böden (Mittelkörniger Sand).

Die Böden im Plangebiet sind durch die ehemalige Ackernutzung geprägt. Entsprechend der Umweltatlaskarte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ (Umweltatlas, Karte 01.13; Umweltatlas Berlin / Planungshinweise zum Bodenschutz 2010, Stand: 19.06.2015) fällt der Großteil des Plangebiets mit dem Gelände des Ponyclubs und dem Birken-Vorwald unter die hohe Schutzwürdigkeit. Die Bewertungsmatrix des „Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (BBE 2020) unterscheidet die Flächen mit hoher Schutzwürdigkeit zusätzlich nach der Versiegelung. Das Ponyclubgelände weist zwar mit rund 370 m² Flächenversiegelung eine nur geringe Versiegelung auf; mit zahlreichen mobilen Gebäuden und Überdachungen sowie aufgrund der teilweise stark degradierten Flächen durch die intensive Pferdehaltung ist jedoch von einer eingeschränkten Bodenfunktion auszugehen. Nach dieser Bewertung wird der überwiegende Teil des Ponyclubgeländes aufgrund der mittleren Bedeutungen für die ‚Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt‘ und die ‚Puffer- und Filterfunktion‘ nach dem Eingriffs-Leitfaden (BBE 2020) als mittel eingestuft. Der Birkenvorwald dagegen fällt aufgrund der höheren Bedeutung für den Wasserhaushalt unter die hohe Einstufung.

Das nordöstliche Plangebiet wird in der Umweltatlaskarte 01.13 als Fläche mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit dargestellt. Die Einstufung erfolgt aufgrund der hohen Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion.

Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen

Es gibt keine Hinweise auf vorhandene Altlasten im Plangebiet.

Fläche

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planerischen Außenbereich und wird mit Ausnahme des Ponyclubgeländes durch überwiegend jüngere Waldflächen eingenommen. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Lichterfelder Ring und ist gut erschlossen. Die Fläche ist im Bestand nahezu unversiegelt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Änderungen des Bestandes bezüglich des Schutzgutes Fläche und Boden zu erwarten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Topografie, natürliche Bodenfunktion und Versiegelung

Zur Bewertung der Planungssituation wird die natürliche Funktion des Bodens maßgeblich anhand des Versiegelungsgrades abgeschätzt. Die voraussichtliche Versiegelung in den Baugebieten leitet sich aus der durch den Bebauungsplan zulässigen Bebauung ab. Es wird davon ausgegangen, dass die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 maximal zulässige GRZ einschließlich Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 0,5 für die Summe aus Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten voll ausgeschöpft wird. Aus der abgestimmten Vorhabenplanung sowie dem Freianlagenplan, die den planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt wurden, ergibt sich eine GRZ_{max} von 0,5 (Versiegelung bzw. Teilversiegelung auf 50 % der Grundstücksfläche). Durch

die geplanten Festsetzungen wird im allgemeinen Wohngebiet eine Versiegelung zugelassen, die weit über dem bisherigen Maß der Versiegelung liegt (von rund einem Prozent auf ca. 50 Prozent). Die anzunehmende Neuversiegelung von rund 1,1 Hektar kann im Plangebiet nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen gemindert werden. Es ist davon auszugehen, dass ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen muss. Dies soll durch Anrechnung externer, bereits durchgeführter und in einem Ökokonto verbuchter Ausgleichsmaßnahmen (u.a. Entsiegelungsmaßnahmen) auf dem Gelände der ehemaligen Bezirksgärtnerei Diedersdorfer Weg (Bebauungsplan 7-96, i.A.) auf die Eingriffe im B-Plan 7-92 erfolgen.

Für die naturnahe Parkanlage liegt ein mit der zukünftigen Flächeneigentümerin (Fachbereich Grün des Bezirks Tempelhof-Schöneberg) abgestimmter Vorentwurf vor (FJP 08/2023), der im städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Der Entwurf legt eine Fläche für den Biotopverbund fest, (ca. 2.600 m²), in dem von einer nahezu vollständigen Erhaltung der Bodenfunktionen auszugehen ist. Die weiteren Flächen innerhalb der Parkanlage sowie die Spielplatzflächen sind von einem Teilverlust der Bodenfunktionen betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich inklusive Monitoring

Boden

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Inanspruchnahme von Boden durch Über- und Unterbauung begrenzt. Gleichzeitig wird die überbaubare Grundfläche durch die geplanten Baugrenzen räumlich eingegrenzt. Als weitere Maßnahme zur Verringerung und Vermeidung setzt der Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 12) die Befestigung der Wege und Zufahrten in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau fest. Die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festsetzung Nr. 14) dient ebenfalls der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion. Die abgestimmte Entwurfsplanung zur geplanten Parkanlage wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Planung sieht vor, die Flächen außerhalb der Wege und Spielflächen naturnah zu belassen. Damit wird die Erhaltung der natürlichen Bodenschutzfunktionen weitestgehend gewährleistet.

Fläche

Mit der Inanspruchnahme als Baugebiet geht ein Verlust von Waldflächen im bisherigen planerischen Außenbereich einher. Der Eingriff in den Wald kann nicht im unmittelbaren Umfeld durch Ersatzaufforstungen kompensiert werden. Der Waldumwandlung wurde durch Berliner Forsten zugestimmt; eine Walderhaltungsabgabe wird erhoben.

Im Eingriffsbereich bleiben mit der Festsetzung der MSPE-Fläche, der Festsetzung von Waldflächen südlich des geplanten Baugebietes sowie durch die Festsetzung einer naturnahen Parkanlage im nordöstlichen Teil des Plangebietes gehölzbestandene Flächen und Wald erhalten und bilden einen wichtigen Bestandteil des Biotopverbundes. Mit diesen Festsetzungen wird den Zielen und Maßnahmen des Programmplans Biotop- und Artenschutz des Berliner Landschaftsprogramms unter Abwägung anderer Belange im größtmöglichen Umfang entsprochen.

Altablagerungen, Belastungen Bodenwasser

Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes Tempelhof-Schöneberg liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

2.2.4. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Es gibt weder im Plangebiet noch im nahen Umfeld Oberflächengewässer. Bei den nächst-gelegenen Standgewässern 2. Ordnung handelt es sich um den westlich vom Plangebiet gelegenen Karpfenteich und dem Freseteich, in jeweils rund einem Kilometer Entfernung.

In der Vorstudie zu den Bodenuntersuchungen für das Baugrund- und Gründungsgutachten (Geo Modenbach 12/2021) wurde bis zur Aufschlussendteufe von max. 7,8 m kein Grundwasser unter Geländeoberkante (GOK) erkundet. Der Grundwasserstand liegt laut Umweltatlaskarte 02.17 Grundwasserneubildung 2017 bei 26 m unter GOK. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) liegt bei etwa 39,1 bis 39,4 m NHN und somit bei ca. 6 bis 7 m unter Geländeoberkante.

Im Plangebiet liegt der Gesamtjahresniederschlag laut Umweltatlaskarte 02.17 Grundwasserneubildung 2017 bei weniger als 550 mm/Jahr. Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegt die Versickerungsrate bei rund 30 % und die Verdunstung bei rund 70 % des Gesamtjahresniederschlags. Im östlich gelegenen Gehölzbestand wird die Verdunstung mit knapp 15 % und die Verdunstung mit 85% angegeben. Ein Oberflächenabfluss ist kaum oder nicht vorhanden. Das Gelände des Ponyclubs ist an die Trennkanalisation angeschlossen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in den östlich des Geltungsbereiches liegenden Freseteich.

In der Umweltatlaskarte 02.16 „Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone“ ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers aufgrund der Parameter Grundwasserflurabstand, Bodenart und der Feldkapazität des Bodens als sehr gering (Verweilzeit mit Versiegelung zw. 80 und 130 Jahren, ohne Versiegelung zw. 100 und 200 Jahren) bewertet.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Den höchsten Verdunstungsanteil besitzen in der Regel Gehölzbestände und aquatische Biotope. Alle übrigen unversiegelten vegetationsbestandenen Flächen besitzen eine geringere Verdunstungsleistung, sind jedoch weiterhin als Flächen mit einem natürlichen Wasserhaushalt zu werten. Diese sind im überwiegenden Teil des Plangebietes im Bestand vorhanden. Der östliche Gehölzbestand hat eine sehr hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt. Insgesamt ist der Wasserhaushalt des Plangebietes im Bestand als weitestgehend naturnah zu bewerten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung für das Schutzgut Wasser hat der Klimawandel. Höhere Temperaturen führen zu mehr Verdunstung, einem verringerten Gesamtabfluss und geringeren Grundwasserneubildungsraten. Gleichzeitig führen Starkregenereignisse potentiell zu einem höheren Oberflächenabfluss und ebenfalls einer geringeren Infiltration. Im Berliner Raum ist die durchschnittliche Mitteltemperatur seit 1881 um rd. 1 °C angestiegen. Für die nahe Zukunft (2013 bis 2060) wird im Vergleich zum

Referenzzeitraum 1971 - 2000 eine Zunahme der durchschnittlichen Tageshöchsttemperatur von 1,2 bis 1,9 °C erwartet (RCP8.5-Szenario). Bis zum Ende des 21. Jahrhunderts wird sich die Temperaturzunahme fortsetzen, so dass die Tageshöchsttemperaturen dann 2,9 bis 3,7 °C mehr als im Referenzzeitraum betragen werden (SENUVK o. D.).

Die Temperaturerhöhung und die verminderten Niederschläge insbesondere im Sommerhalbjahr würden sich voraussichtlich negativ auf die Wiesen- und Weidenutzung der Pferde auf dem Gelände des Ponyclubs auswirken.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung verringert sich im Plangebiet durch die Mehrversiegelung die versickerungsfähige Fläche. Das bedeutet für den Wasserhaushalt ohne Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen eine Erhöhung des Abflusses sowie eine Verringerung der Versickerungsleistung und eine entsprechende Abnahme der Verdunstung. Die Naturnähe des Wasserhaushaltes ist im allgemeinen Wohngebiet nicht mehr gegeben.

Das vorliegende Entwässerungskonzept (IB Kraft 08/2023) sieht eine örtliche Verdunstung und Versickerung des in den Neubaubereichen anfallenden Regenwassers vor. Gemäß Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 20.05.2022 ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation nicht möglich. Entsprechend der Vorstudie ist die lokale Regenwasserbewirtschaftung im allgemeinen Wohngebiet vollständig über Mulden oder Mulden-Rigolensysteme möglich. Das Konzept sieht vor, dass das auf grundstücksinternen Gehwegen, Stellplatzflächen und der privaten Erschließungsfläche anfallende Niederschlagswasser in Mulden versickert wird. Ein Teil des Niederschlagswassers von den Dachflächen wird in Zisternen für die Nutzung zur Gartenbewässerung gesammelt und bei Überschuss über die Mulden oder Mulden-Rigolensysteme versickert. Weiterhin ist vorgesehen, die Bewässerung der Freianlagen z.T. mithilfe des in Zisternen gespeicherten Regenwassers vorzunehmen. Die gärtnerischen Anlagen sowie die Dachbegrünung gehen positiv in die Bewertung ein. In der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie in der naturnahen öffentlichen Parkanlage bleibt die hohe Naturnähe des Wasserhaushaltes außerhalb der Spielflächen und Wege nahezu vollständig erhalten. Die Festsetzung der Waldfläche im Süden des Plangebiets sichert auch in der Planungssituation eine sehr hohe Naturnähe des Wasserhaushalts.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Die bisherige Planung sieht eine vollständige Verdunstung und Versickerung der Niederschläge im Plangebiet vor; hierdurch werden Eingriffe in den Wasserhaushalt vermindert. Die Festsetzung Nr. 13 sichert, dass das anfallende Niederschlagswasser in Mulden- oder Mulden-Rigolensystemen zu versickern oder zu verdunsten ist. Im Entwässerungskonzept (IB Kraft 08/2023) wird nachgewiesen, dass die Entwässerung ausschließlich über Mulden (und zwei Zisternen) erfolgen wird. Damit wird ein weitestgehender natürlicher Umgang mit dem Niederschlagswasser gewährleistet. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 50 % der Summe aller Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet zu begrünen sind; der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss dabei mindestens 10 cm betragen (textliche Festsetzung Nr. 12). Durch die Retentionswirkung der Dachbegrünung wird der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert. Ein Ausgleich für Eingriffe in den Wasserhaushalt wird außerdem durch die Festsetzung der

Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festsetzung Nr. 14) erreicht, die auch der Versickerung von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen dient.

Die Festsetzung einer naturnahen öffentlichen Parkanlage gewährleistet die weitestgehende Erhaltung des mehrschichtigen Gehölzbestandes und trägt dazu bei, den Versiegelungsanteil im Plangebiet so gering wie möglich zu halten und damit den Eingriff in den Wasserhaushalt im Plangebiet insgesamt zu minimieren. Die abgestimmte Entwurfsplanung zur geplanten Parkanlage wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Planung sieht vor, die Flächen außerhalb der Wege und Spielflächen naturnah zu belassen. Damit wird eine hohe Naturnähe des Wasserhaushaltes gewährleistet.

2.2.5. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Zum Schutzgut Klima liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan vor (GEO-NET 06/2023). Das Plangebiet weist mit seiner Lage am Stadtrand eine stadtklimatische Funktion als lokale Kaltluftentstehungsfläche und Durchlüftungsbereich auf. Das Plangebiet wird aufgrund der Zuordnung zu den angrenzenden mäßig belasteten Siedlungsflächen in der Planungshinweiskarte als Grünareal mit hoher Schutzwürdigkeit geführt.

Laut Stellungnahme (GEO-NET 06/2023) strömt durch den Temperaturunterschied zwischen kühlen Grünflächen und wärmeren Siedlungsarealen die Kaltluft bodennah über die gering überbauten und durchgrüneten Siedlungstypologien in die an das Plangebiet angrenzende Bebauung hinein (Wertträger Luftaustausch). Die mit 60-90 m³/s (mäßig) hohen Werte des Kaltluftvolumenstroms zeigen sich vor allem westlich in der Einfamilienhausbebauung. Östlich und nördlich des Plangebiets schwächen sowohl die Zeilenbebauung als auch die Großsiedlungen die Kaltluftströmung auf ein geringeres Niveau.

Ausgangspunkt für die Ermittlung der stadtklimatischen Funktion ist eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen sowie lufthygienischen Belastungen einhergeht, die ein worst case-Szenario darstellt. Bei einer windstarken „Normallage“ wird der Siedlungsraum in der Regel gut durchlüftet. Als wesentliches Kriterium zur Beurteilung der stadtklimatischen Funktion wird die thermische Belastungssituation, die von einer bestimmten Fläche ausgehen kann, herangezogen. Der Wertträger stadtklimatische Funktion verwendet als Kriterium die Realnutzung, die sich be- oder entlastend auf die thermische Situation auswirkt.

Die waldbestandenen Flächen haben demnach eine sehr hohe Bedeutung für die stadtklimatische Funktion. Die Flächen des Ponyclubs fallen mit überwiegend offener und kurzrasiger Vegetation unter die ‚klimatisch überwiegend entlastend wirkenden Strukturen‘ und weisen eine mittlere stadtklimatische Funktion auf.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist unter anderem bestimmt durch die Auswirkungen des Klimawandels. Unterschiedliche Klimaprognose-

Szenarien berechnen einen Anstieg der Tageshöchsttemperaturen um rd. 2 °C im Mittel sowie einen Anstieg der Jahresdurchschnittstemperatur von mehr als 1 °C. Aufgrund der Veränderungen des mittleren Klimas und dessen Variabilität ist zu erwarten, dass die Häufigkeit und Intensität von Extremereignissen zunehmen wird.

Unabhängig von den Fragen des Klimawandels ändert sich im Rahmen des Nullszenarios die Kaltluftentstehung im Plangebiet voraussichtlich kaum, da der Wald im südlichen Plangebiet erhalten bleibt. Nach GEO-NET ist andererseits auch nicht auszuschließen, dass der älter werdende Baumbestand in Zukunft ein Strömungshindernis für die bodennahe Kaltluft darstellen kann.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans 7-92 wird die zukünftige Bebauung den lokalen Luftaustausch im Bestand voraussichtlich nur wenig beeinflussen. Einerseits geht mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3 ein eher geringer Überbauungsgrad einher, zum anderen weist die Wohnbaufläche eine klimatisch günstige Nord-Süd-Ausrichtung auf, welche der aus Süden einströmenden Kaltluft eine vergleichsweise geringe Hinderniswirkung entgegensetzt (GEO-NET 06/2023). Zudem hat die nördlich an das Planareal angrenzende Zeilenbebauung eine durchlüftungsgünstige Südwest-Nordost-Ausrichtung, welche das Einwirken nächtlicher Kaltluft aus dem Umland in die angrenzenden Siedlungsgebiete erleichtert. Eine mögliche Hinderniswirkung der vorgelagerten geplanten Wohnbaufläche würde somit abgeschwächt werden, da die Kaltluft die Wohnbaufläche westlich umströmen kann.

Durch die geplante Bebauung nehmen die Versiegelung und somit die Überwärmung, insbesondere am Tage, zu. Klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen bleiben durch die Festsetzung des südlichen Pangebietes als Waldfläche, einer naturnahen öffentlichen Parkanlage sowie durch den Erhalt und die Entwicklung des Birken-Vorwaldes innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (MSPE-Fläche) erhalten. Ebenfalls klimatisch entlastend wirken die unversiegelten Freiflächen, die festgesetzten Baumpflanzungen auf der geplanten Gemeinbedarfsfläche sowie die vorgesehene Dachbegrünung.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Die Planung setzt mit der Wohnbebauung eine Nutzung fest, die gegenüber dem Anstieg der Tageshöchsttemperaturen empfindlich ist. Zur Vermeidung und Verringerung weist die Wohnbaufläche eine klimatisch günstige Nord-Süd-Ausrichtung auf, die der aus Süden einströmenden Kaltluft eine vergleichsweise geringe Hinderniswirkung entgegensetzt.

Durch die Festsetzung einer Begrünung von 50 % der Dachflächen (textliche Festsetzung Nr. 11) wird eine klimatisch wirksame Vegetationsfläche im Plangebiet geschaffen, die den Überwärmungseffekt durch die Mehrversiegelung mindert. Die lokale bioklimatische Belastung wird durch die Verdunstungsleistung der begrünten Dachflächen gesenkt.

Weiterhin stellt die textliche Festsetzung Nr. 10 eine Beschattung der Freiflächen durch die Bepflanzung mit je einem Laubbaum pro angefangener 500 m² Baugrundstückfläche sicher. Durch die

teilweise Beschattung der Freiflächen wird ebenfalls der lokale Überwärmungseffekt verringert; gleichzeitig tragen die Laubbäume durch ihre Verdunstungsfunktion aktiv zur Abkühlung bei.

Als Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der lokalklimatischen Auswirkungen der Planung setzt der Bebauungsplan eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) fest. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 14 ist die Maßnahmenfläche als Birkenvorwald zu pflegen und durch eine gezielte Förderung der natürlich aufwachsenden Gehölze zu einem strukturreichen Laubgehölzbestand zu entwickeln. Durch die erhöhte Verdunstungsleistung und Schattenwirkung kommt es zu einer lokalen Abkühlung, die sich insbesondere bei sommerlichen austauscharmen Wetterlagen tagsüber positiv auf die angrenzenden Aufenthaltsflächen auswirkt.

2.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Themenkarte „Landschaftsbild“ des Landschaftsprogramms im Landschaftsraum der Obstbaumsiedlungsbereiche mit dem Ziel des Erhalts von kultur- und naturlandschaftlich geprägten Strukturelementen. Dort ist die Fläche größtenteils mit dem übergeordneten Strukturelement Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand gekennzeichnet. Das Plangebiet wird aufgrund der jahrzehntelangen Ackernutzung als landschafts- und siedlungsraumtypischer Grün- und Freiflächenbereich mit dem Gestaltungstyp „Offene Landwirtschaft, Ackerbrache“ gekennzeichnet. Dieser Gestaltungstyp ist mit Ausnahme der offenen, kurzrasigen Vegetationsstrukturen des Ponyhofes im gesamten Plangebiet nicht mehr erkennbar.

Die Fläche ist geprägt durch den seit der landwirtschaftlichen Nutzungsaufgabe aufwachsenden Birken-Vorwald, ältere Gehölze im östlichen Randgebiet, Staudenfluren an Wegrändern sowie die Nutzung durch den Ponyhof im nordwestlichen Teilgebiet.

Die früher bestehenden Ausblicke in das Umland sind durch den Gehölzbewuchs verschwunden. Selbst innerhalb der Fläche wirkt der Aufwuchs der jungen Birken wandartig geschlossen. Die ursprünglich vorhandene Offenheit ist vollständig verschwunden. Der Birken-Vorwald ist großflächig einheitlich ausgeprägt. Diesen Flächen fehlt die Vielfalt. Wegen der Dichte und Geschlossenheit des Bestandes wirken die Wege teilweise unangenehm bedrängt. Eine soziale Kontrolle ist aufgrund des Bewuchses nicht mehr möglich. Die Erholungseignung ist durch diese Bedingungen erheblich eingeschränkt.

Der Gehölzbestand entlang des östlichen Untersuchungsgebietes bildet einen guten Sichtschutz zu den als bedrängend wahrzunehmenden Gebäudehöhen der benachbarten Großsiedlung Waldsassener Straße bzw. Marienfelde-West.

Für die Naherholung erfüllt das Plangebiet überwiegend eine Vernetzungsfunktion zwischen den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten und dem Berliner Umland. Der ehemalige Grenzpostenweg, der das Plangebiet von Nord nach Süd durchquert, befindet sich in einem desolaten Zustand. Zahlreiche Trampelpfade zerschneiden den Gehölzbestand. Der Zugang zum Ponyhof ist nur für eine eingeschränkte Nutzergruppe möglich.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich in Bezug auf die Naherholung der eher informelle Charakter der Durchwegung verfestigen, die Erholungseignung im Plangebiet bliebe eingeschränkt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das im Landschaftsprogramm als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellte Plangebiet wird durch die geplante Wohnsiedlung neu geordnet und geprägt. Die Planungssituation wird anhand der quartierstypischen Freiraumstruktur bewertet. Im Planfall werden landschaftstypische Strukturen (hier Wald) beseitigt bzw. auf ein geringeres Flächenniveau reduziert. Die geplanten Baukörper stellen aufgrund ihrer Anzahl und Dimensionierung störende Elemente dar, die den landschaftlichen Gesamteindruck stören und die landschaftstypische Charakteristik auflösen. Die öffentliche naturnahe Parkanlage soll den Waldcharakter behalten. Zum Landschaftsbild wird eine Beeinträchtigung durch die Planung prognostiziert.

Die geplante Wohnbebauung weist für die Erholung nur eine geringe Eignung auf, da die Grün- und Freiflächen im geplanten Baufeld als Freiflächen für Bewohner bestimmt sind. In der naturnahen öffentlichen Parkanlage ist aufgrund des Ziels, möglichst geringfügig Eingriffe in Natur und Landschaft vorzunehmen und die Vegetationsstrukturen zu erhalten, von einer eingeschränkten Nutzung auszugehen. In der Gesamtbewertung für die Erholung verringert sich die Bedeutung für die Erholungsnutzung geringfügig gegenüber dem Bestand.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzung als Wald im südlichen Plangebiet, sowie die Festsetzung zur naturnahen öffentlichen Parkanlage und der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Birkenbestands tragen dazu bei, den Wald- und Gehölzcharakter des Plangebietes zu erhalten. Innerhalb des geplanten Wohngebiets wird mit der Erhaltungsbindung von vier ortsbildprägenden Bäumen der Eingriff innerhalb der geplanten Wohnanlage vermindert.

2.2.7. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Laut Denkmalkarte Berlin sind keine Denkmale im Plangebiet oder der näheren Umgebung vorhanden. Die nächstgelegenen Denkmale in jeweils ca. 1 km Entfernung sind das Gartendenkmal Lilienthalpark (Denkmalnummer 09046308) im Westen und die Baudenkmale „Kloster Vom Guten Hirten“ (Denkmalnummer 09075161) und „Mehrfamilienhaus mit zwei Stall“ (Denkmalnummer 09046378) im Westen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Umgebung bekannt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bedeutende Kultur- und Sachgüter.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich bezüglich des Schutzgutes vorgesehen.

2.3. Schutzgut übergreifende Auswirkungen

2.3.1. Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder im Umfeld eines Natura 2000-Gebietes.

Unmittelbar westlich und südlich des Plangebietes schließt das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ unmittelbar westlich an das Plangebiet an und befindet sich in der Gemeinde Großbeeren, Landkreis Teltow-Fläming mit der Verordnung vom 27. Februar 1998, zuletzt geändert am 29. Januar 2014. Laut Schutzgebietsverordnung soll das ca. 55 Quadratkilometer umfassende Landschaftsschutzgebiet (LSG) die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der natürlichen sowie durch menschliche Nutzungen geprägten Kulturlandschaft bewahren. Die besonders bedeutsame Erholungsfunktion wird für den Einzugsbereich der Agglomeration Berlin herausgestellt. Entwicklungsziel ist zudem eine naturverträgliche und nachhaltige Landnutzung.

In den Planwerken der gesamtstädtischen Landschaftsplanung mit dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm und der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption wird die Bedeutung des Geltungsbereichs im Rahmen des Berliner Biotopverbundsystems deutlich. Das Plangebiet stellt eine Kernfläche mit drei Zielarten dar (s. Kap. 2.2.2), die nach Süden Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedersdorfer Heide sowie Großbeerener Graben“ findet. Mit der Lage an der ehemaligen innerdeutschen Grenze/ Berliner Mauer kommt auch dem überregionalen Biotopverbund des sogenannten Grünen Bandes Berlin eine bedeutende Rolle zu. Damit verknüpft ist das seit 2020 durch die Grün Berlin GmbH beauftragte Gesamtentwicklungskonzept „Berliner Mauerweg“, welches die Qualifizierung des 160 km langen ehemaligen Grenzweges und die Entwicklung eines übergeordneten Freiraumverbundes zum Inhalt hat.

2.3.2. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Über die in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern (insbesondere Schutzgut Mensch und Schutzgut Boden) beschriebenen Maßnahmen hinaus sind auf der Ebene der Bauleitplanung die Steuerung einer Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen nicht im Detail möglich. Sowohl während der Bauphase als auch während des Schulbetriebs fallen Abfälle an, deren Art und Menge zum aktuellen Kenntnisstand nicht eindeutig benannt und beziffert werden kann. Gemäß KrWG gilt jedoch der allgemeine Grundsatz der Abfallbewirtschaftung (siehe II.1.2.1.).

Sowohl das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen zahlreichen Verordnungen und technischen Anleitungen (z. B. TA Lärm) als auch das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das dieses spezifizierende Berliner Wassergesetz (BWG) sind bei der Bauausführung und beim Betrieb zu beachten. Hierüber ergibt sich ein Einfluss auf die Vermeidung von Emissionen sowie auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern.

2.3.3. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Regelungsmöglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen Nutzung von Energie sind in der Bebauungsplanung stark beschränkt. Der Bebauungsplan 7-92 trifft daher keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen Nutzung von Energie. Allerdings gelten ergänzend zum Bebauungsplan die Vorgaben des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) sowie des Solargesetzes Berlin.

Die Festsetzung extensiver Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Isolierung der Gebäude aus und trägt somit sekundär zur effizienten Nutzung von Energie bei.

2.3.4. Sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt in Folge der Planung (zum Beispiel aufgrund von Unfällen oder Katastrophen)

Durch die geplante zulässige Nutzung im Plangebiet sind keine Emissionen von stark gesundheitsgefährdeten Schadstoffen zu erwarten. Folglich ist das anlagen- und betriebsbedingte Risiko einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit äußerst gering.

Baubedingt besteht eine erhöhte Unfallgefahr. Zudem entstehen baubedingt Lärm, Stäube und Erschütterungen, die nicht Gegenstand der unter den einzelnen Schutzgütern aufgeführten gutachterlichen Untersuchungen waren. Unter Beachtung einschlägiger Vorschriften wie dem Arbeitsschutzgesetz, der Arbeitsstättenverordnung, der Betriebssicherheitsverordnung, der Baustellenverordnung (BaustellV) und den Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen (RAB) i.V.m. dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) können baubedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt jedoch minimiert werden.

2.4. Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist die Umwandlung von rund einem Hektar Wald in eine andere Nutzung (Waldumwandlung i. S. d. § 6 LWaldG) erforderlich. Die Prüfung der Voraussetzungen hierfür erfolgte im Gutachten zur Bewertung der Waldfunktionen (C+S 08/2023). Die Zustimmung zur Waldumwandlung im Rahmen des Bauvorhabens und Regelung im Bebauungsplanverfahren liegt vor.

Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG wurden im Rahmen eines Eingriffsgutachtens (C+S 04/2024) ermittelt und mit Hilfe des im aktualisierten „Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SENUVK 2020) beschriebenen Punktwertverfahrens bewertet.

Für die Verluste der nicht geschützten Bestandteile des Naturhaushalts zuzüglich des geschützten Baumbestandes sowie das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion wird das oben benannte Punktwertverfahren angewandt. Unter Berücksichtigung aller derzeit im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe ergibt sich eine negative Bilanz von - 596 Wertpunkten bezüglich des Naturhaushaltes (ohne Berücksichtigung der CEF-Fläche für die Zauneidechsen). Die Anzahl der für den Naturhaushalt im Bestand ermittelten Wertpunkte beträgt 1.449,3. Der Wert des Plangebietes nach Durchführung der Planung (inklusive der Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich) beträgt rund 842,9 Wertpunkte. Das entspricht einem Wertverlust von rund 40 %.

Die Anzahl der für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion ermittelten Wertpunkte im Bestand beträgt im Bestand 173,1 Wertpunkte und in der Planung 128,2 Wertpunkte. Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung wird somit eine negative Bilanz von - 44,9 WP prognostiziert.

Durch die Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen kommt es zu einem Verlust von natürlicher Bodenfunktion (-75,3 Wertpunkte). Darüber hinaus fallen durch die Versiegelung des Plangebietes Niederschlagswasser an, die im Plangebiet versickert und verdunstet werden können. Der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt kann somit durch die Regenwasserbewirtschaftung sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge verringert werden; es bleibt ein Defizit von 49,5 Wertpunkten. In geringerem Maße wird in die klimatische Funktion der Fläche durch die Nutzungsänderung eingegriffen -33,4 Wertpunkte für das Stadtklima, -26,7 Wertpunkte für den Luftaustausch). Durch die geplante vollständige Umgestaltung des zukünftigen Baugebietes gehen viele Biotope, teilweise mit mittlerer Bedeutung für die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes, verloren und werden durch gärtnerische Anlagen ersetzt. Insbesondere die Biotopverbindungsfunktion des Gebietes wird erheblich gestört (-262,8 Wertpunkte). Der Verlust von Flächen für den Biotopverbund wird gemindert durch die Festsetzung der naturnahen Parkanlage sowie durch die Maßnahmenfläche im geplanten Baufeld, die zum Ziel hat, einen Teil des Birken-Vorwaldes zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der geplanten Wohnbebauung geht ein Teil der landschaftlichen Prägung im nördlichen Plangebiet verloren. Mit der Festsetzung einer naturnahen öffentlichen Parkanlage soll der Waldcharakter am östlichen Rand des Plangebiets erhalten bleiben, ebenso ein Teil des Birken-Vorwaldes am Rande des allgemeinen Wohngebiets. Der Wert des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion im Plangebiet bleibt unter Berücksichtigung aller Teilaspekte unverändert.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Kompensation für den nach Umsetzung aller Maßnahmen im Plangebiet verbleibenden Ausgleichsbedarf erfolgt durch Anrechnung bereits durchgeführter externer Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Bezirksgärtnerei am Diedersdorfer Weg 5/11 im erforderlichen Umfang. Für diese Maßnahmen wurde ein sog. „Naturschutzrechtliches Ökokonto“ genehmigt. Die Sicherung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Bezirksgärtnerei erfolgt dadurch, dass der Ausgleich im städtebaulichen Vertrag zwischen Berlin (Bezirk) und der Vorhabenträgerin gesichert wird, die Flächen am Diedersdorfer Weg im Grundei-

gentum des Landes Berlin stehen, und zusätzlich durch den Bebauungsplan 7-96 (i.A.). Durch anteilige Anrechnung der bereits durchgeführten externen Ausgleichsmaßnahmen auf die eröffneten Eingriffe im Plangebiet erfolgt die Kompensation. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft kann damit vollständig erreicht werden.

Anrechnung der Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechsen

Für Ausgleichsbedarfe, die nicht im Eingriffsraum erfüllt werden können, ermöglicht das sog. ‚Erweiterungsset‘ im ‚Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenUVK, 2020) eine adäquate naturschutzfachliche Bewertung von Komplexmaßnahmen in zusammenhängenden Maßnahmenräumen, die nach vorgegebenen Kriterien bewertet werden. Die Anrechnung des Ausgleichs wird anhand von Zuschlägen in Wertpunkten abgeschätzt. Mit den Zuschlägen ‚Verbesserung der Biotopausstattung‘, ‚Aufwertung durch Biotoppflege‘ und ‚Pflege des Biotopverbunds‘ können **10,4 Wertpunkte** angerechnet werden.

2.5. Wechsel- und Summationswirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der unterschiedlichen Schutzgüter entstehen. Diese Wirkungen sind bereits in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben worden. Darüber hinaus sind gegenwärtig keine sich negativ verstärkenden (synergetischen) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen.

Unter Summationswirkungen sind solche Wirkungszusammenhänge zu verstehen, die sich aus der Bündelung von Einzelmaßnahmen, z. B. Vorhaben in benachbarten Plangebiet, ergeben. Für das geplante Wohnprojekt ergeben sich diese vor allem aus der möglichen Realisierung des neuen Stadtquartiers Lichterfelde Süd westlich des Plangebietes im benachbarten Steglitz-Zehlendorf. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans 6-30 „Lichterfelde Süd“ kommt es im Lichterfelder Ring und in der Waldsassener Straße im worst case zu einem deutlichen Anstieg der Verkehrsmengen um 23 % - 32 %. Das durch die Planung am Lichterfelder Ring im worst case erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird in der verkehrstechnischen Untersuchung aus diesem Grund zusätzlich mit der steigenden Verkehrsprognose überlagert. Insgesamt sind aber durch die Umsetzung der Planung aus verkehrstechnischer Perspektive keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Weitere Wechsel- und Summationswirkungen sind derzeit nicht abschätzbar.

2.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht des Bezirks, dringend benötigten kostengünstigen Wohnraum und zugehörige öffentliche Grünflächen zu schaffen. Da das Plangebiet auch Waldflächen im Sinne Landeswaldgesetzes umfasst, standen schon von Beginn der Projektplanung in 2016 die naturschutzfachlichen Belange im Focus. Hierzu gehören die weitergehende Erhaltung des Jungwaldes durch die Festsetzung als Waldfläche sowie die Aufnahme einer Reihe von Festsetzungen für den Natur- und Artenschutz im zukünftigen Baufeld.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung war noch eine weitere Planungsalternative mit einer deutlich kleineren Grünfläche in der Diskussion. Diese Alternative schied aus, da der Grünflächenbedarf der Bevölkerung im Plangebiet gedeckt werden sollten. Zudem hätte der Zuschnitt der Waldfläche Nachteile hinsichtlich der Pflege und der Verkehrssicherheit für die Bevölkerung gehabt. Waldflächen sollen möglichst kompakt sein, um die typischen Waldfunktionen zu ermöglichen.

Noch vor der frühzeitigen Beteiligung wurden verschiedene Varianten zur Inanspruchnahme der Flächen erarbeitet und die Verluste der Waldflächen flächenmäßig ermittelt. In einer Planungsalternative war überlegt worden, das Baugrundstück auf die Flächen außerhalb des Waldes zu beschränken. Hierbei wäre ein größerer Teil des Baugrundstückes entfallen, wodurch die Kosten pro Wohnung deutlich höher zu erwarten wären – die Kostenersparnis durch serielles Bauen und durch effiziente Erschließungsanlagen wäre geringer ausgefallen. Die nun gefundene Lösung mit hochwertigem Freiraum – Bildung zweier Wohnhöfe – wäre kaum umsetzbar gewesen. Zudem wäre die Anordnung einer öffentlichen Grünfläche, die zugleich auch öffentlich wahrnehmbar und gut nutzbar ist, deutlich erschwert gewesen: sie hätte entweder am Lichterfelder Ring angeordnet werden müssen oder abgetrennt südlich des Wohngebietes, oder man hätte darauf verzichten müssen. Dies war nicht gewünscht und hätte auch zu einer schlechten Ausgleichsbilanz geführt.

Eine weitere alternative Variante sah eine Teilung des geplanten Wohnstandortes vor mit einem stark verkleinerten Baufeld am Lichterfelder Ring und einer Wohn-Nachnutzung der Fläche der Gustav-Heinemann-Oberschule. Da in Berlin jedoch Schulen fehlen, wurde entschieden, diese Flächen weiterhin für die Schulentwicklung freizuhalten und nicht dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die Variante, weitere Teile des südlich angrenzenden Waldes zu roden und als Wohngebiet zu entwickeln, schied ebenfalls aus: Grundsätzlich bekennt der Bezirk sich zu diesem neu entstandenen Jungwald, da Tempelhof-Schöneberg über wenig Waldflächen verfügt und Wald geschützt und vermehrt werden soll. Ein stärkerer Eingriff in den Wald war daher zu vermeiden. Durch Festsetzung der südlichen Fläche als „Wald“ wird dieser dauerhaft gesichert und bietet zudem Raum für das Ersatzhabitat für Zauneidechsen im Plangebiet selbst. Der Wald wird zunehmend eine positive klimatische Funktion übernehmen.

Die Festsetzung einer alternativen Art der Nutzung mit höherem Gewerbeanteil – bspw. Mischgebiet oder urbanes Gebiet – scheidet aus, da diese Flächenkategorien nicht den städtebaulichen Zielen des Bezirks entsprechen und durch den Mindestanteil Gewerbe damit auch weniger Wohnraum hätte entstehen können. Das Potenzial für wohnverträgliches Gewerbe in dieser Lage ist sehr eingeschränkt. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes schied ebenfalls aus, da ergänzende Nutzungen im Wohngebiet langfristig möglich sein sollen und ein allgemeines Wohngebiet hierzu mehr Flexibilität bietet.

Varianten anderer städtebaulicher Dichten für das Plangebiet scheiden auch aus. Bei einer geringeren baulichen Dichte wären weniger Wohnungen für einen weiterhin vergleichsweise hohen Eingriff geschaffen worden. Eine höhere bauliche Dichte würde zu stärker ansteigendem Verkehr und zu einer stärkeren Grundstücksüberbauung mit entsprechend höherem Ausgleichsbedarf führen. Dies war nicht gewünscht, auch nicht seitens des Vorhabenträgers, der langjährige Erfahrung im sozialen Wohnungsbau mitbringt. Auch die Umsetzung von Hochhäusern (mit geringerer Versiegelung) wurde geprüft, aber sowohl vom Bezirk als auch im Rahmen eines Beteiligungs-Workshops von der teilnehmenden Öffentlichkeit abgelehnt, insbesondere aus Gründen des Einfügens in die nähere Umgebung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf

Zur Ermittlung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden folgende Erhebungen und Gutachten herangezogen:

- Fachinformationen des Geoportals Berlin/ Umweltatlas
- Bestandserfassung des geschützten Baumbestandes
- Faunistische Erfassungen - Strukturkartierung zum Bebauungsplan 7-92
- Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan 7-92
- Artenschutzfachbeitrag
- Baugrund- und Gründungsgutachten
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Gutachterliche Stellungnahme zur Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima
- Eingriffsgutachten zum Bebauungsplan 7-92
- Eingriffsfolgenabschätzung mit Waldgutachten zum Bebauungsplan 7-92

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden - in Berlin in der Regel der Bezirk - die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Grundlage ist hierfür in der Regel der Umweltbericht.

Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen, die neben der Minimierung von Beeinträchtigungen bei der Baustelleneinrichtung und im Bauablauf vor allem für die Kontrolle der Einhaltung von während der Bauphase relevanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (wie z. B. Bauzeitenregelungen, Funktionsfähigkeit von Schutzzäunen), der Beachtung naturschutzrelevanter Regelwerke und ggf. auch Beteiligung bei Baueinweisung und Bauabnahme ist.

Im Rahmen des Monitorings wird unter anderem kontrolliert, ob die zur Vermeidung, Verhinderung, Minderung und Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen beachtet und fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu gehört:

- die Kontrolle der Vorgaben zum Baumschutz und -ersatz (Fällzeitenregelung, Baumschutzvrichtung, Erhaltung und Neupflanzungen),
- Sicherstellen der Beachtung der in der Anlage 2 zu den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LimSchG Bln) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung von Licht,
- die Abnahme der Herstellung der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- die Überprüfung der Umsetzung des vorgeschriebenen Mindestmaßes an extensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung,
- die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen,

- die Kontrolle, ob die Bebauungsdichte und der Versiegelungsgrad im Plangebiet den vorgegebenen Maßen entsprechen,
- die Überprüfung der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen (Austausch der Auffüllung im Bereich der Versickerungsanlagen) und der fachgerechten Entsorgung des Bodenaushubs,
- die Überprüfung der Einhaltung von Regelungen zum Gewässerschutz,
- Vegetations- und Populationsmonitoring in der Ausgleichsfläche (Zauneidechsenhabitat) über 25 Jahre sowie
- Vegetationsmonitoring zur MSPE-Fläche.

Im Rahmen der Prüfung der Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist auch die Wirksamkeit der Maßnahmen im Hinblick auf die im Umweltbericht dargelegte Minderungswirkung hin zu prüfen. Dabei ist auch darauf zu achten, ob andere erhebliche Auswirkungen auftreten, wie beispielweise Beeinträchtigung einer Lebensstätte einer streng geschützten Tierart, die im Rahmen der faunistischen Erhebungen nicht miterfasst wurde oder erst zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung im Planungsraum auftritt.

Das Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg und gegebenenfalls weitere Fachämter werden die Einhaltung der Maßnahmen in ihrem fachlichen Ermessen regelmäßig überprüfen bzw. den Bericht der ökologischen Baubegleitung anfordern. Bei den geplanten Baumpflanzungen sowie bei den gärtnerisch anzulegenden Flächen sind die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in die vertraglichen Leistungen der ausführenden Fachbetriebe aufzunehmen. Die fertiggestellten Leistungen sind zu überprüfen. Darüber hinaus ist die Einhaltung der angestrebten Entwicklungsziele zu überprüfen.

Die Maßnahmen sind im Rahmen des Verfahrens der bauaufsichtlichen Zustimmung nachzuweisen. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minderung und zum Ausgleich sind nach Fertigstellung zeitnah der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

4. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 7-92 Lichterfelder Ring soll Baurecht geschaffen werden für ein Wohnbauvorhaben am Lichterfelder Ring. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sowie eine Waldumwandlung. Die Prüfung der Voraussetzung einer Waldumwandlung wurde im sogenannten Parallelverfahren mit der Eingriffsbeurteilung durchgeführt, auf das sich der Umweltbericht bezieht.

Durch die Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen kommt es zu einem Verlust von natürlicher Bodenfunktion. Darüber hinaus fallen durch die Versiegelung des Plangebietes Niederschlagswässer an, die jedoch im Plangebiet versickert und verdunstet werden können. Der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt kann somit durch die Regenwasserbewirtschaftung verringert werden. Weiterhin wird in die klimatische Funktion der Fläche durch die Nutzungsänderung eingegriffen. Eine Verringerung und eine teilweise Kompensation des Eingriffes kann durch die Festsetzung der klimatisch günstigen Gebäudestellung in Nord-Süd-Ausrichtung erreicht werden sowie durch die Festsetzung von Baumpflanzungen und Dachbegrünung.

Durch die geplante vollständige Umgestaltung des zukünftigen Baugebietes gehen viele Biotope, teilweise mit mittlerer und hoher Bedeutung für die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes, verloren und werden durch ‚gärtnerische Anlagen‘ ersetzt. Insbesondere die Biotopverbindungs-

funktion des Gebietes wird erheblich gestört. Der Eingriff in die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes wird durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung eines Teils des Birken-Vorwaldes sowie durch die Festsetzung einer naturnahen öffentlichen Parkanlage verringert. Auch die Bindungen zur Baumpflanzung im allgemeinen Wohngebiet wirken positiv auf den Naturhaushalt.

Der Wert des Plangebietes für den Naturhaushalt im Bestand beträgt insgesamt rund 1.450 Wertpunkte. Unter Berücksichtigung aller derzeit geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebiets beträgt der Wert des Plangebietes nach Durchführung der Planung rund 843 Wertpunkte. Daraus ergibt sich nach Anrechnung von Artenschutzmaßnahmen ein **Kompensationsbedarf von insgesamt 596 Wertpunkten.**

Mit der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung geht ein Teil der landschaftlichen Prägung im nördlichen Plangebiet verloren. Der Verlust von Teilen des dichten Gehölzbestandes und der offeneren Fläche des Ponyclubs steht einer durchgrünter Wohnbebauung gegenüber. Mit der Festsetzung einer naturnahen öffentlichen Parkanlage soll der Waldcharakter am östlichen Rand des Plangebiets erhalten bleiben, ebenso ein Teil des Birken-Vorwaldes am Rande des allgemeinen Wohngebiets. Der Wert des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion verringert sich in geringem Maße unter Anrechnung aller Teilaspekte um ca. **45 Wertpunkte.**

Die Eingriffskompensation für den nach Umsetzung aller Maßnahmen im Plangebiet verbleibenden Ausgleichsbedarf soll durch Anrechnung bereits durchgeführter externer Ausgleichsmaßnahmen am Diedersdorfer Weg (ehemalige Bezirksgärtnerei) erfolgen. Diese Maßnahmen, für die ein sog. „Naturschutzrechtliches Ökokonto“ genehmigt wurde, sind gesichert durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen Berlin (Bezirk) und der Vorhabenträgerin, durch das Grundeigentum der Flächen durch das Land Berlin und zusätzlich durch Festsetzung des Bebauungsplans 7-96 (i.A.). Durch Anrechnung der externen, bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen auf die Eingriffe im Bebauungsplan 7-92 und entsprechende Abbuchung vom Ökokonto erfolgt die Kompensation.

Bezüglich der geschützten europäischen Arten ergab die artenschutzrechtliche Prüfung, dass durch den Verlust der offenen Strukturen auf dem Gelände des Ponyclubs der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG für Zauneidechsen erfüllt wird.

Eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG wurden durchgeführt. Für den Bebauungsplan liegen zwingende Gründe des überwiegenden, öffentlichen Interesses vor. Eine zumutbare Alternative, mit der die verfolgten Planungsziele an anderer Stelle oder mit geringeren Beeinträchtigungen für die betroffenen Arten erreicht werden können, besteht für den Bebauungsplan nicht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen und damit der Populationen auf übergeordneter Ebene ist nicht zu erwarten. Zur Stabilisierung der lokalen Populationen der Zauneidechse ist eine CEF-Maßnahme im südlichen Plangebiet vorgesehen.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, ist vorgesehen (Monitoring). Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen frühzeitig erkannt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe geschaffen werden. Hierzu werden die beteiligten Behörden und Verbände einbezogen.

5. Referenzliste der verwendeten Quellen

5.1. Literatur

ALB AKUSTIKLABOR BERLIN (01/2023): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 „Lichterfelder Ring 113/121“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Marienfelde

Geo Modenbach Ingenieurbüro (12/2021): Vorstudie Neubau mit Keller Lichterfelder Ring 113/121 (Baugrunduntersuchung). Im Auftrag der Degewo AG

GEO-NET Umweltconsulting GmbH (06/2023): Bebauungsplan 7-92 in Berlin-Marienfelde „Lichterfelder Ring 113/121“ Gutachterliche Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima. Im Auftrag der Degewo AG

Geotop (05/2022): Untersuchungsbericht hydrogeologische Standortverhältnisse. Im Auftrag der Arnold und Gladisch Objektplanung GmbH

Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft (03/2023): Verkehrstechnische Untersuchung im Rahmen des B-Plans 7-92 für das Wohnungsbauvorhaben „Lichterfelder Ring 113/121“ in Berlin Tempelhof-Schöneberg. Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt

IB KRAFT (08/2023): Wohnbebauung Lichterfelder Ring. Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung Regenwasserbewirtschaftung

Köstler, H.; Grabowski, C.; Moeck, M.; Saure, C.; Kielhorn, K.-H. (2005): Beschreibung der Biotoptypen

Lotze-Campen, H., Claussen, L., Dosch, A., Noleppa, S., Rock, J., Schuler, J., Uckert, G. 2009: Klimawandel und Kulturlandschaft Berlin. Im Auftrag von: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I, Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Berliner Forsten, Berliner Stadtgüter GmbH

Ökoplan (03/2020): Faunistische Untersuchungen mit Strukturkartierung zum Projekt Eingriffsfolgenabschätzung zum Wohnungsbauvorhaben am Lichterfelder Ring. Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt

Ökoplan (08/2023): Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan 7-92 „Lichterfelder Ring 113/121“. Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt

Ökoplan (02/2024): Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 7-92 „Lichterfelder Ring 113/121“. Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt

PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT (C+S 07/2019): Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept zum geplanten Wohnquartier am Lichterfelder Ring. Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt

PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT (C+S 04/2020): Eingriffsfolgenabschätzung zum geplanten Wohnquartier am Lichterfelder Ring. Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt

PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT (C+S 08/2023) Waldgutachten zum Bebauungsplan 7-92. Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt

PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT (C+S 04/2024): Eingriffsgutachten zum Bebauungsplan 7-92 „Lichterfelder Ring“ (Entwurf). Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt

Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA (10/2012): Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept Lichterfelder Ring. Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt

Scharon, J. (09/2012): Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Brutvögel und der Zauneidechse *Lacerta agilis* auf zwei Flächen am Lichterfelder Ring in Berlin Tempelhof-Schöneberg. Im Auftrag von Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 7-92 soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei das kostengünstige Bauen in flächensparender Bauweise, ergänzt durch hochwertige Freiflächen und Angebote für nachhaltige Mobilität. Das neue Wohngebiet soll zugleich für die angrenzenden Bestandquartiere ein strukturelles Bindeglied und ein Impulsgeber für die Quartiersentwicklung sein.

Mit der Bauleitplanung soll die Umsetzung des von der Degewo geplanten Wohnquartiers ermöglicht und zugleich eine gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen, öffentlichen und privaten Belange sichergestellt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnquartier mit ca. 320 bis 360 Wohneinheiten auf einer etwa 2,4 ha großen Fläche am südlichen Stadtrand. Darüber hinaus sollen auf etwa 0,7 ha Fläche eine öffentliche naturnahe Parkanlage mit Spielplatz mit dem Themenschwerpunkt „Wald“ im Bereich bestehender Gehölzstrukturen ermöglicht und auf etwa 4,4 ha Fläche die Erhaltung eines bestehenden Walds gesichert werden. Vorhandene Wegeverbindungen für Spaziergänger sollen erhalten und im Sinne attraktiver Naherholungsmöglichkeiten ausgebaut werden.

Die geplanten Festsetzungen zur Gebäudehöhe (zulässige Gebäudeoberkanten und maximale Anzahl der Vollgeschosse) gewährleisten einen abgestuften Übergang von der von Hochhäusern geprägten Bebauung im Osten zu den deutlich niedrigeren bestehenden Wohngebieten nördlich und westlich des Plangebiets. Die beabsichtigten Regelungen zur Anlage eines öffentlichen Parks sowie weitere grünordnerischen Maßnahme (z. B. Dachbegrünung, Baumerhaltung / -pflanzungen) sollen zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 erfolgt in enger Abstimmung mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Degewo AG als zukünftiger Eigentümerin und Vorhabenträgerin. Im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sollen bei der Vorhabenumsetzung mindestens 30 % der geplanten Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen entwickelt werden. Darüber hinaus haben sich alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Einbringung landeseigener Grundstücke zum Angebot eines zusätzlichen Anteils von ca. 20 % an geförderten Wohnungen verpflichtet. Aus der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ ergeben sich zudem verschiedene Vorgaben hinsichtlich der Folgebedarfe an Infrastruktureinrichtungen (Schul- und Kitaplätze) und öffentlichen Spielflächen.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung mit Mobilitätskonzept wurden die verkehrliche Einbindung des geplanten Wohngebietes in das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz, die interne Erschließung des Plangebietes sowie die Möglichkeiten zur Reduzierung von Pkw-Stellplätzen auf den zwingend erforderlichen Bedarf näher betrachtet. Eine hierauf aufbauende schalltechnische Untersuchung bildete die Basis für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebiets.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans 7-92 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	23.898 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	635 m ²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe öffentliche Parkanlage“	6.705 m ²
Fläche für Wald	44.297 m ²
Gesamter Geltungsbereich	75.535 m²

Die Flächengrößen ergeben sich aus der im Koordinatenbezugssystem ETRS 89 vorliegenden Planunterlage des Bebauungsplans 7-92.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Im Land Berlin sind dabei die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP in der Fassung vom 20. Juli 2021) zu berücksichtigen.

Mit dem Änderungsverfahren Nr. 07/19 wurden die Darstellungen des FNP im Teilbereich Lichterfelder Ring / Waldsassener Straße geändert (siehe I./3.2). Mit Bekanntmachung der Änderung im Amtsblatt ist nunmehr die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP i.d.F. der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (Abl. S. 5, S. 123) gegeben:

- Für das Plangebiet des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan nunmehr Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) im nördlichen Teilbereich sowie Waldfläche im südlichen Teilbereich dar. Aus der Darstellung von Wohnbaufläche W2 sind im B-Plan sowohl das allgemeine Wohngebiet (mit einer resultierenden GFZ von ca. 1,4) als auch die öffentliche Grünfläche entwickelbar. Aus der Darstellung von Wald im FNP kann die Waldfläche im B-Plan entwickelt werden.
- Für die geplante Festsetzung von Straßenverkehrsfläche (Lichterfelder Ring) war die Entwickelbarkeit aus dem FNP bereits zuvor gegeben, da örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen sowie Erschließungsanlagen von örtlicher Bedeutung gemäß AV FNP grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar sind.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebiets im nördlichen Plangebiet. Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beschränken sich daher auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Das übrige Plangebiet soll im nordöstlichen Teilbereich als öffentliche naturnahe Parkanlage und im südlichen Teilbereich als Fläche für Wald festgesetzt werden.

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO mit einer Größe von ca. 2,4 ha vorgesehen. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 vorwiegend dem Wohnen; die geplante Festsetzung dient somit der angestrebten Entwicklung von Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise.

Neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind im allgemeinen Wohngebiet auch die weiteren in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

Danach sind z. B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden ziehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich; daher wird auf Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen verzichtet.

Allgemein zulässig sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Rahmen der für einen begrenzten Zeitraum vorgesehene Nutzung eines Teils der Gebäude durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten werden Anlagen für soziale Zwecke vorgesehen (z. B. Gemeinschaftsräume). Außerdem zählt die geplante Kindertagesstätte zu den Anlagen für soziale Zwecke. Die übrigen Nutzungen sind derzeit nicht vorgesehen, da im städtebaulichen Vertrag ein Wohnungsbauvorhaben mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Degewo vereinbart wird. Sie sollen aber im Hinblick auf die langfristige planungsrechtliche Steuerung des Baugebietes zulässig sein.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 1** werden die nach § 4 Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt: Auch im Wege der Ausnahmeerteilung nicht zulässig sein sollen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5). Auch bei einem Ausschluss der genannten Ausnahmen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung einer vorwiegenden Wohnnutzung mit ergänzenden wohnverträglichen Nutzungen gewahrt. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist zum einen auf den hohen Flächenbedarf dieser Nutzungen zurückzuführen, der dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau im Plangebiet entgegenstehen würde. Zum anderen ist mit der Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ein städtebauliches Erscheinungsbild verbunden, dass dem Ort in Hinblick auf die geplante Entwicklung nicht angemessen wäre.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastungen und der erhöhten Ziel- und Quellverkehre. Das geplante Wohnquartier soll durch die von Tankstellen ausgehenden Störungen nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus entspricht die übliche Bauweise von Tankstellen wegen ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrer dauerhaften Beleuchtung und ihrer großflächigen Werbeanlagen nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung des Wohnquartiers. In einer Entfernung von ca. 200 m östlich des Plangebiets befindet sich eine Tankstelle am Lichterfelder Ring, so dass der Ausschluss nicht zu einer Unterversorgung führt.

Textliche Festsetzung Nr. 1

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für das allgemeine Wohngebiet die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) vorgesehen. Zudem werden die Gebäudehöhe über die Bestimmung der Oberkante und die Zahl der Vollgeschosse (jeweils als Höchstmaß) bestimmt.

Die Festsetzungen orientieren sich am städtebaulichen Konzept (Masterplan), das im Auftrag der Degewo in enger Abstimmung mit dem plangebenden Bezirksamt für das neue Wohngebiet erstellt wurde (siehe I.4.2).

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauGB

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das allgemeine Wohngebiet ist die Festsetzung einer GRZ von 0,3 vorgesehen. Mit der GRZ wird in dem Baugebiet eine standortgerechte bauliche Entwicklung ermöglicht. Der gemäß § 17 BauNVO als Orientierungswert für eine Nutzungsmaßobergrenze heranzuziehende Wert einer GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird nicht überschritten.

Das allgemeine Wohngebiet wird mit einer Größe von 23.898 m² festgesetzt. Es ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 7.170 m². Dies reicht aus für die bauliche Umsetzung der beabsichtigten Gebäude.

3.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauGB

Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Daraus ergäbe sich eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zum Wert von 0,45 und eine maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von rd. 10.750 m².

Die Grundflächen der folgenden notwendigen baulichen Anlagen sollen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sein:

- Eine grundstücksinterne Erschließung (für Pkw sowie Ver- und Entsorgung) ist im Vorhaben der Degewo geplant, zudem mehrere Fuß-/Fahrwege.
- Es soll der Bau von 140 oberirdischen Pkw-Stellplätzen zulässig sein (Planung der Vorhabenträgerin). Die Verortung der zulässigen Pkw-Stellplätze ergibt sich aus dem als Anlage zum städtebaulichen Vertrag beigefügten Freianlagenplan.

- Es soll die Möglichkeit offengehalten werden, weitere Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten, die in Teilen über die festgesetzten Baugrenzen hinausreicht. Ziel ist es, die oberirdischen Grundstücksflächen weitgehend frei von Kfz-Verkehr zu halten und somit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers zu gewährleisten.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Fahrradstellplätze und Müllplätze sind ebenfalls für das Funktionieren des Wohngebietes notwendig und von der Vorhabenträgerin vorgesehen. Sie sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus der abgestimmten Vorhabenplanung der Vorhabenträgerin Degewo (Hochbauplanung sowie qualifizierter Grün- und Freiflächenplan), die den beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt wurde, ergab sich nach Berechnung des erforderlichen Nutzungsmaßes die Notwendigkeit einer Festsetzung zur weiteren Überschreitung der zulässigen Grundfläche.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Grundflächen für Hochbauten, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen aufgeführt:

Name des Gebiets	Allgemeines Wohngebiet
Fläche des Gebiets	23.898 m ²
Grundfläche und GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (ohne Festsetzung zur weiteren Überschreitung)	
- Grundfläche (GR)	10.754,1 m ²
- Grundflächenzahl (GRZ)	0,45
Für die Umsetzung erforderliche Grundfläche und GRZ (Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erforderlich)	
- Grundfläche (GR)	12.170 m ²
- Grundflächenzahl (GRZ)	0,50

Aus der Berechnung (siehe Tabelle) ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,5 i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO als notwendig zur Umsetzung der Projektplanung. Diese überschreitet die allgemein zulässige Überschreitung von 50 % der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, welche bei 0,45 läge.

Im Baugesetzbuch, in den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie in den Zielen des Flächennutzungsplans findet sich der im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gebotene Vorrang der Innenentwicklung wieder. Das Plangebiet ist dabei durch seine bestehenden Anknüpfungspunkte an Siedlungsstruktur und Erschließungsnetze für eine Ausnutzung der bestehenden Bebauungspotenziale prädestiniert.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbVO)). Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans 7-92 ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben mit ca. 360 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums. Durch den dabei zu schaffenden Anteil an Wohnungen, für die eine Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen werden kann, soll eine soziale Mischung im Plangebiet begünstigt werden.

Durch die Projektplanung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wird eine städtebauliche Dichte angestrebt, die sowohl die Lage des Plangebiets im Übergangsbereich von Siedlungs- und Landschaftsraum als auch den hohen Wohnraumbedarf berücksichtigt. Die angestrebte Dichte bietet außerdem Potenzial für kostengünstigen Geschosswohnungsbau. Im allgemeinen Wohngebiet sollen lediglich 140 Pkw-Stellplätze oberirdisch angelegt werden, während für weitere Pkw-Stellplätze weiteres Potenzial in der Tiefgarage besteht. Dadurch können die Grundstücksflächen weitgehend frei von Kfz-Verkehr gehalten und somit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers gewährleistet werden. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 auch außerhalb dieser, sofern das Baugrundstück hierdurch nur unterbaut wird. Hierbei darf gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 die GRZ i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,5 nicht überschritten werden.

Die Umsetzbarkeit des flächensparsamen Vorhabens wurde bereits anhand einer konkretisierten Projektplanung (Hochbau einschließlich der Wege, Stellplätze und Nebenanlagen) geprüft. Dabei zeigte sich, dass die geringfügige Überschreitung der GRZ i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Funktionalität des Wohngebietes erforderlich ist, wenn die ermöglichte Geschossfläche weitgehend ausgenutzt und die angestrebte Zahl der Wohnungen errichtet werden soll.

Eine Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl auf eine GRZ i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,45 wäre hingegen nur möglich, wenn die Erschließungs- und Nebenflächen und somit auch die Zahl der Wohnungen und die bauliche Dichte herabgesetzt würden. Ein Teil der geplanten (benötigten) Wohnungen müssten dann andernorts errichtet werden.

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise soll aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,5 ermöglicht werden. Dies setzt die **textliche Festsetzung Nr. 2** fest.

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3.2.3. Zulässige Geschossfläche (GF)

Aufbauend auf den mit der Degewo abgestimmten Entwicklungsabsichten und um das Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum umzusetzen, wird für das allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 33.000 m² (einschließlich Staffelgeschosse) vorgesehen.

Bezogen auf das rd. 2,4 ha große Baugebiet entspricht dies einer rechnerischen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,38. Damit wird der für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO angegebene Orientierungswert für Obergrenzen im Hinblick auf die GFZ in allgemeinen Wohngebieten (1,2) überschritten.

Diese Überschreitung liegt im städtebaulichen Konzept begründet. Wesentliche Ziele der Planung sind die Schaffung preiswerten Wohnraums (mit möglichst effizienter Bauweise) sowie der scho-

nende Umgang mit Grund und Boden. Während also der Orientierungswert für die zulässige Grundfläche eingehalten wird, soll durch eine Überschreitung des Orientierungswerts für die zulässige Geschossfläche eine höhere bauliche Verdichtung erreicht werden.

Aus den nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Gründen ist diese Überschreitung erforderlich, ohne dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch beeinträchtigt würden.

Durch die Nutzbarmachung dieser randstädtischen, derzeit baulich nicht genutzten Fläche als Wohnstandort wird die in Berlin in großen Bereichen prägende kompakte Siedlungsentwicklung weitergeführt. Somit werden bei diesem Vorhaben die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Bereitstellung von Wohnraum, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsvermeidung und des Klimaschutzes verfolgt. An diesem Standort soll gemäß den planerischen Zielen des Bezirks eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch eine maßvolle Nutzungsintensität erreicht werden. Die Planung ist aus den folgenden Gründen dem Bedarf und dem Standort angemessen:

- Die Neubebauung passt sich der stadträumlichen Lage bzw. dem Ortsbild an und ermöglicht eine Randbebauung entlang einer vorhandenen Erschließung. Dabei soll der nördliche Teil des Plangebiets als maßvoll verdichtetes Wohnquartier entwickelt werden.
- Die baulichen Höhen der geplanten Bebauung stellen einen Übergang zwischen der östlich gelegenen Wohnsiedlung „Mariengrün“, den nördlichen Zeilenbauten und den westlich anschließenden Einfamilienhausgebieten her.
- Bei Einhaltung des in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerts für Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die zulässige Geschossfläche ließe sich nur ein Teil der Wohnungsanzahl errichten. Während mit dem Bebauungsplan 7-92 im allgemeinen Wohngebiet 33.000 m² Geschossfläche zulässig sind, würde eine Einhaltung des Orientierungswerts (GFZ von 1,2) für das allgemeine Wohngebiet (Flächengröße von rd. 23.898 m²) auf lediglich rd. 28.650 m² Geschossfläche hinauslaufen. Damit würden rund 15 % der nun geplanten Wohnungen wegfallen.
- Durch die östlich des Baugrundstücks gelegene öffentliche Grünfläche werden das Neubaugebiet und die bereits vorhandene Wohnbebauung mit zusätzlichen Freiflächen versorgt.
- Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen gewährleistet im gesamten Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Grundstücke gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Hinblick auf die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse. Zudem werden auf Basis detaillierter fachlicher Untersuchungen Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, soweit erforderlich. Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 und in seiner unmittelbaren Umgebung sind daher nicht erkennbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen in Verbindung mit der Bebauung und den Nutzungen in der näheren Umgebung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Um insbesondere im Hinblick auf die im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ erforderliche Ermittlung und Deckung der Wohnfolgebedarfe (z. B. Grundschule, Kita) eindeutige Vorgaben zu schaffen, soll mit der **textlichen Festsetzung Nr. 3** bestimmt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind. Wohn- und Aufenthaltsräume sowie deren Treppenträume in

Staffelgeschossen und Geschossen im Dachraum gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln sind demnach nur zulässig, wenn die festgesetzte höchstzulässige Geschossfläche von 33.000 m² eingehalten wird.

Gemäß der landesrechtlichen Regelung (§ 2 Abs. 12 BauO Bln) sind nur diejenigen Geschosse Vollgeschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die im Regelfall bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnenden Nicht-Vollgeschosse wie z. B. Staffelgeschosse blieben ohne die textliche Festsetzung bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt, so dass sie beispielsweise auch nicht bei der Bestimmung der notwendigen Wohnfolgebedarfe heranzuziehen wären. Unabhängig von der Pflicht zur Anrechnung der Fläche auf die Geschossfläche sind Staffelgeschosse zulässig, solange sie sich im Rahmen der Festsetzungen (den festgesetzten Gebäudeoberkanten, Baugrenzen, Baulinien) bewegen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

„Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

3.3. Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für die im allgemeinen Wohngebiet zulässige Bebauung werden die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO (jeweils als Höchstmaß) festgesetzt.

Für die Gebäude werden einheitlich Höchstmaße von sechs bzw. acht Vollgeschossen für die jeweils acht überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird die angestrebte aufgelockerte Höhenentwicklung gewährleistet. Gegenüber dem Masterplan, der auch jeweils zwei Gebäude mit vier bzw. sechs Vollgeschossen sowie fünf bzw. sieben Vollgeschossen vorsieht, wird eine Flexibilisierung ermöglicht. Die niedrigeren Gebäudeteile sind in Richtung Lichterfelder Ring und Waldfläche ausgerichtet, um hier den Übergang zum umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum zu fördern. Nördlich des Lichterfelder Rings befindet sich eine Zeilenbebauung mit drei bis vier Vollgeschossen, während direkt westlich ein Siedlungsgebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung anschließt. Die direkt östlich gelegenen Gebäude der Großwohnsiedlung verfügen über neun bis 14 Geschosse.

Die Höhe der Gebäude soll neben der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auch durch die zeichnerische Festsetzung von Oberkanten begrenzt werden. Dabei werden die jeweiligen Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) zeichnerisch festgesetzt; die Normalhöhennull (NHN) ist damit die Bezugshöhe. Im weitgehend ebenen allgemeinen Wohngebiet beträgt die mittlere Geländehöhe 47,5 m über NHN.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Oberkante der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal sechs Vollgeschossen eine Oberkante von 68,5 m über NHN (entspricht

ca. 21 m über Geländeoberkante) nicht überschreiten darf. Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal acht Vollgeschossen gilt eine maximale Oberkante von 74,5 m über NHN (entspricht ca. 27 m über Geländeoberkante).

Mit den zeichnerischen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zu den höchstens zulässigen Oberkanten für die Gebäude ist i. V. m. den übrigen Maßfestsetzungen das Maß der Nutzung gemäß den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Bezirks hinreichend bestimmt.

Die Festsetzungen gelten grundsätzlich für die Gesamtheit der Gebäude und der mit ihnen verbundenen Anlagen. Daher soll eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Gebäudeteile über die festgesetzten Oberkanten hinaus nur in begrenztem Umfang und nur soweit zugelassen werden, wie dies aus technischen Gründen sachgerecht ist. Diese Ausnahmen sollen nicht dazu führen, dass das vorgegebene Maß der Nutzung und die vorgesehenen Gebäudehöhen in mehr als nur geringfügigem Maße überschritten werden.

Zudem erfolgt die Begrenzung des Nutzungsmaßes im Hinblick auf die Höhe baulicher Anlagen, um wegen der umgebenden bestehenden Wohnbebauung und des angrenzenden Landschaftsraumes eine möglichst zurückhaltende Dachlandschaft zu gewährleisten. Zusammen mit den für das Bauensemble vorgegebenen Gebäudehöhen sollen sich die neuen Bautypen durch eine ruhige und den Baukörper nicht dominierende Dachlandschaft darstellen. Anlagen wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Fahrstühle werden daher hinsichtlich ihrer als Ausnahme formulierten Zulässigkeit in Höhe und Anordnung auf dem Dach durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** reglementiert. Neben der Höhe (Überschreitung um nicht mehr als 2,50 m) wird auch der Umfang technischer Aufbauten an der gesamten Dachfläche auf 20 % begrenzt. Die Projektplanung der Degewo ist dahingehend geprüft und umsetzbar.

Textliche Festsetzung Nr. 4

„Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Fahrstühle und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von höchstens 45° von der Gebäudeaußenkante zurücktreten und ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Grundfläche dieser Dachaufbauten darf 20 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Im Sinne des Klimaschutzes soll die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. durch Solaranlagen und Wärmepumpen) gefördert werden. Diese Anlagen sind i. d. R. niedriger als die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 geregelten Dachaufbauten; zudem fordert das Berliner Solargesetz, einen größeren Anteil der Dächer zu nutzen (zurzeit mindestens 30 % der Bruttodachfläche). Der Bezirk sieht keine Veranlassung, diese Nutzung zu begrenzen; auch eine Nutzung von bspw. 70 % für Solaranlagen würde akzeptiert, um die Klimaziele der Bundesregierung und Berlins umzusetzen. Auch Berlin beabsichtigt, die verstärkte Nutzung der erneuerbaren Energien – insbesondere auch der Solarenergie – zu fördern. Anlagen hierfür sollen daher, soweit sie keine städtebaulichen Spannungen auslösen, nicht ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig sein. Bei mehrgeschossigen, hohen Häusern werden diese regelmäßig etwas von der Hauskante abgesetzt errichtet, um Wartungsarbeiten zu erleichtern.

Im vorliegenden Fall plant die Vorhabenträgerin die Anordnung von Solaranlagen sowie von Wärmepumpen oberhalb der Dächer. Brüstungen sind vorgesehen und müssen als Teil der Gebäude die jeweils festgesetzten Oberkanten einhalten. Die vorgesehenen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien werden auf der obersten Geschosdecke hinter der Brüstung angeordnet und werden diese höchstens geringfügig überschreiten. Daher ist die mit der Festsetzung zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 1,0 m angemessen.

Dies gewährleistet der Bebauungsplan mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5** und ermöglicht für diese niedrigeren Anlagen auch ein näheres Heranrücken an die Gebäudeaußenkanten. Für diese Anlagen ist, anders als bei der textlichen Festsetzung Nr. 4, als Folge der Festsetzung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren keine Beantragung einer Ausnahme erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 5

„Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan 7-92 sieht keine Festsetzung der Bauweise vor. Eine entsprechende Festsetzung im allgemeinen Wohngebiet ist vor dem Hintergrund der eng begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen, durch die die Stellung der geplanten Baukörper bereits weitgehend bestimmt wird, entbehrlich. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H gemäß § 6 BauO Bln sind einzuhalten und werden bei Bebauung gemäß der abgestimmten Projektplanung auch eingehalten. Dennoch ist ein entsprechender Nachweis im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Wohngebiets sieht acht grundsätzlich in Nord-Süd-Richtung angeordnet Gebäude vor, die leicht voneinander abgewinkelt sind und auf diese Weise die Ausbildung großer Höfe bewirken. Im Bebauungsplan wird diese Anordnung verhältnismäßig eng durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben, um die stadtklimatischen Auswirkungen der Neubebauung so weit wie möglich zu reduzieren. Eine im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte gutachterliche Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima (GEO-NET, 06/2023) ergab, dass hierdurch der aus dem südlich gelegenen Berliner Umland zufließende Kalt- und Frischluftstrom bestmöglich erhalten werden kann. Zugleich weisen die Wohnungen dadurch eine im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung günstige Ost-West-Ausrichtungen auf; die jeweils kurzen Gebäudeseiten weisen nach Norden oder Süden, während die langen Fassaden nach Osten oder Westen ausgerichtet sind.

Die acht überbaubaren Grundstücksflächen sind in zwei Zeilen mit je vier überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet, die dabei so angewinkelt sind, dass zwischen je vier Feldern ein Innenhofbereich entsteht. Diese Höfe sollen durch Grünflächen und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätze zu attraktiven Aufenthaltsbereichen entwickelt werden. Für den Bebauungsplan 7-

92 wurden die Baugrenzen im Vergleich zur Projektplanung der Degewo vergrößert, um der Projektplanung 0,5 bis 1,5 m Spielraum in Ost-West-Richtung zu geben. Es handelt sich nicht um eine enge Baukörperfestsetzung, da die festgesetzte GRZ die volle Ausnutzung dieser Baufenster verhindert. Die Rechtsfolge des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln wird daher nicht ausgelöst.

3.5. Verkehrserschließung

Die Auswirkungen des durch die künftige Wohngebietsnutzung hervorgerufenen Verkehrs auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurde gutachterlich untersucht (Hoffmann-Leichter 03/2023) und in einem gesonderten Teil dieser Begründung dargelegt (siehe IV.2). Zusammenfassend ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von höchstens 770 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der umgebenden Knotenpunkte wird dadurch nicht beeinträchtigt, so dass keine Regelungserfordernisse im Bebauungsplan oder in Ergänzung zu diesem bestehen.

Die in der verkehrstechnischen Untersuchung bzw. dem hierin enthaltenen Mobilitätskonzept enthaltenen Hinweise zur Förderung des Radverkehrs, zur Schaffung neuer fußläufiger Wegebeziehungen und zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sind planungsrechtlich nur bedingt regelbar (z. B. Beschränkung von Stellplatzflächen).

3.5.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet grenzt an den Lichterfelder Ring an, der als öffentliche Straße gewidmet ist.

Dies soll beibehalten werden; das Plangebiet soll auch zukünftig über den Lichterfelder Ring erschlossen werden. Daher wird die Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan bis zur Straßenmitte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für den Lichterfelder Ring existieren keine förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, so dass über den vorliegenden Bebauungsplan erstmalig eine planungsrechtliche Festsetzung der an das allgemeine Wohngebiet und die öffentliche Grünfläche angrenzenden Straßenbegrenzungslinie erfolgt. Die Größe der Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 635 m².

3.5.2. Stellplätze und Tiefgaragen

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept und die bezirklichen Ziele sehen vor, ebenerdige Pkw-Stellplätze (außerhalb der Wohngebäude) zu beschränken und deren Umfang auf das zwingend erforderliche Maß zu reduzieren. Dadurch sollen die negativen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs im Wohngebiet minimiert und stattdessen qualitativ hochwertige Aufenthalts- und Freiräume ermöglicht werden.

Daher wird die Anzahl der Pkw-Stellplätze durch die **textliche Festsetzung Nr. 7** dergestalt begrenzt, dass insgesamt höchstens 140 ebenerdige (oberirdische) Stellplätze hergestellt werden können. Die Zahl von 140 ergab sich aus den gemeinsamen planerischen Überlegungen von Bezirk, Degewo und unter Berücksichtigung der Freiflächenplanung sowie der angestrebten Begrenzung der überbauten Grundfläche; außerdem wurden verkehrliche Aspekte berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes soll keine allein baugebietsbezogene mengenmäßige Stellplatzbeschränkung erfolgen, sondern Bezug auf die Baugrundstücksfläche genommen werden. Da das allgemeine Wohngebiet eine Fläche von 23.898 m² umfasst und je 170 m² Baugrundstücksfläche höchstens 1 Stellplatz errichtet werden darf, sind insgesamt maximal rd. 140 Stellplätze möglich.

Weitere Stellplätze sind in Gebäuden zulässig; ihre Errichtung bleibt der Bauherrin überlassen, da die Berliner Bauordnung keine allgemeine Stellplatzpflicht kennt. In den oberirdischen Geschossen der Wohngebäude ist nicht mit der Errichtung von Parkgeschossen zu rechnen, da die Verwendung einer Mindest-Geschossfläche für Wohnungen im begleitenden städtebaulichen Vertrag vereinbart wird. Zusätzliche Stellplätze sind somit in Tiefgaragen zulässig und möglich.

Zur Herstellung einer Tiefgarage muss das Baugrundstück auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen teilweise unterbaut werden, da sich dann aus den Abmessungen von Fahrgassen und Stellplätzen ökonomische Zuschnitte der Parkgeschosse ergeben. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Allerdings gelten Baugrenzen für Hauptgebäude grundsätzlich auch unter der Erdoberfläche. Der Bebauungsplan legt daher durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** fest, dass die festgesetzten Baugrenzen nicht für Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gelten. Somit dürfen Tiefgaragen (auch wenn sie Teil der Hauptgebäude sind) die Baugrenzen unterirdisch überschreiten. Flächenmäßig sind sie jedoch begrenzt durch die festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, welche bei höchstens 0,5 liegen darf.

Die Vorhabenträgerin Degewo hat den beabsichtigten Festsetzungen vorab zugestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 7

„Im allgemeinen Wohngebiet ist höchstens 1 ebenerdiger Stellplatz je 170 m² Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die festgesetzten Baugrenzen gelten nicht für Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

3.6. Immissionsschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan auch eine Auseinandersetzung mit den durch die Umsetzung der Planung möglicherweise zu erwartenden Lärmkonflikten. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den maßgeblichen Emissionsarten vorgenommen. Es wurden sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen der Wohngebietentwicklung betrachtet (Akustiklabor Berlin, 01/2023).

Für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurden auf Basis eines 3D-Berechnungsmodells ausschließlich Untersuchungen zum **Kfz-Verkehrslärm** durchgeführt. Grundlagen der durchgeführten Berechnungen zum Kfz-Verkehrslärm bildeten

die außerhalb des Plangebiets derzeit vorhandene Bebauung, der auf dem städtebaulichen Konzept basierende Bebauungsplanentwurf sowie Prognosewerte des Kfz-Verkehrs für das Jahr 2030 für Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall. **Andere Verkehrslärmarten** (Schiene, Flugzeug) oder anlagenbezogener Lärm (z. B. aus gewerblichen Nutzungen) spielen im vorliegenden Fall keine Rolle, da im Umfeld des Plangebietes keine solchen Trassen oder Anlagen vorhanden sind oder auf absehbare Zeit in Planung sind.

Die **Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung** von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangebiets und damit auch vor den Fassaden der zulässigen Gebäude unterschritten.

Die **schalltechnischen Orientierungswerte** (SOW) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, die nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für das geplante allgemeine Wohngebiet anzusetzen sind, werden jedoch am nördlichen Randbereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche überschritten. Die Überschreitungen betragen für die rechnerisch berücksichtigten Gebäude maximal 5 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts. Die SOW-Überschreitungen sind von der Lage des betrachteten Geschosses abhängig und betreffen nur die am weitesten nördlich gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen. Hier bedurfte es also einer eingehenderen Untersuchung und der Prüfung von Lösungsmöglichkeiten.

Lage und Ausrichtung der planungsrechtlich zulässigen Gebäude sind aus Lärmschutzsicht bereits günstig, da diese nicht parallel und nicht mit den Längsseiten zum Lichterfelder Ring ausgerichtet sind. Damit ist einerseits nur eine vergleichsweise geringe Anzahl von Wohnungen an den Stirnseiten von den Immissionen betroffen, andererseits gibt es nicht das höhere Ausmaß von Schallreflexionen einer langen straßenbegleitenden Fassade und daraus folgende höhere Immissionen auf die nördlich angrenzenden Bestandswohnungen.

Folgende Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung kommen bei dieser Planung nicht in Betracht:

- **Abrücken der geplanten Bebauung** von der Straße Lichterfelder Ring. Gemäß dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen schutzwürdige Nutzungen so angeordnet werden, dass schädliche Immissionen „soweit wie möglich“ vermindert werden. Der Trennungsgrundsatz ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen und nicht als strikte Vorschrift umzusetzen. Bereits die Anordnung eines neuen Wohngebietes neben einem bestehenden Wohngebiet entspricht diesem Grundsatz. Eine darüber hinausgehende, striktere Umsetzung des Trennungsgrundsatzes durch Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle Lichterfelder Ring soll bei der vorliegenden Planung zum einen deshalb nicht erfolgen, da die Verkehrslärmbelastungen im städtischen Maßstab vergleichsweise gering sind. Zum anderen würde kostengünstiges Bauen dadurch erheblich erschwert, es würde zum Verlust weiterer Waldflächen führen oder es könnten erheblich weniger Wohnungen errichtet werden. Die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur werden hier höher bewertet.
- **Lärmschutzwände** entlang der vorhandenen Straßen kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Dagegen sprechen u. a. städtebauliche Gründe und die erschließungsbedingten Unterbrechungen solcher Lärmschutzeinrichtungen.

- Die **Straße Lichterfelder Ring** befindet sich bereits in einer Tempo-30-Zone. Der Einbau einer lärmindernden Straßendeckschicht im Zuge des Lichterfelder Rings würde rechnerisch je nach Deckschichttyp Pegelminderungen zwischen 2 und 4 dB(A) bewirken. Für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt die Rechtsgrundlage. Zudem sollen angesichts der hohen Kosten dieses Asphalts derartige Maßnahmen auf besonders lärmbelastete Straßenabschnitte in Berlin begrenzt werden. Die planinduzierten Pegelerhöhungen an den bestehenden Wohngebäuden sowie die Pegel an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen fallen hier jedoch vergleichsweise moderat aus.
- Grundsätzlich wäre eine **schallabsorbierende Ausführung der straßenzugewandten Gebäudefassaden** möglich. Allerdings führt dies rechnerisch nur zu einer geringen Pegelminderung, und es gibt andere einschränkende Randbedingungen dieser Maßnahme: Mit der Einführung der RLS-19 gilt in Bezug auf Kfz-Verkehrslärm: Um für schallreflektierende Flächen rechnerisch einen höheren Reflexionsverlust als 0,5 dB(A) berücksichtigen zu können, müssten die Fassaden so wie reflexionsmindernde Lärmschutzwände ausgeführt werden. Erst dann wäre ein Reflexionsverlust von 3,0 dB(A) anrechenbar. Anders ausgedrückt: Eine reflexionsmindernde Ausführung von Gebäudefassaden kann nur dann mit einem Reflexionsverlust (Abschlag) höher als 0,5 dB(A) berücksichtigt werden, wenn diese Fassaden mit einem vergleichbar hohen Lärminderungsvermögen wie eine Lärmschutzwand gebaut werden. Es gibt nur den Abschlag von 0,5 dB(A) oder wieder einen Abschlag von mindestens 3,0 dB(A), jedoch keine Zwischenwerte. Im Ergebnis würde die stärker schallmindernde Fassadenvariante zu unwirtschaftlich hohen Baukosten und zu architektonischen Einschränkungen führen.

Nach Betrachtung der möglichen Schutzmaßnahmen sind die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnnutzungen sachgerecht, wurden hinsichtlich der Umsetzbarkeit mit der Vorhabenträgerin abgestimmt und werden daher in den Bebauungsplan aufgenommen:

- a) Festsetzungen zur **lärmoptimierten / lärmgeschützten Grundrissgestaltung** für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung
- b) Festsetzung von Maßnahmen zum Erreichen eines **mittleren Innenpegels nachts** von 30 dB(A) in einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster

Mit **Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 8** wird durch eine **lärmoptimierte / lärmgeschützte Grundrissgestaltung** an betroffenen Fassadenbereichen der zukünftigen Wohngebäude sichergestellt wird, dass in den dahinterliegenden Wohnungen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume über mindestens ein lärmabgewandtes Fenster verfügt. Damit verfügen die Bewohner auch dieser Wohnungen über ruhige Schlafräume, die zugleich die nächtliche Lüftung über ein Fenster ermöglichen. Die Festsetzung basiert auf der Immissionsprognose des Schallgutachters, der für den Prognose-Planfall geschossabhängige nächtliche Beurteilungspegel für den Verkehrslärm ermittelt hat. Die betroffenen Fassadenbereiche wurden vom Schallgutachter ermittelt und sind durch die Festsetzung der Punkte L1 bis L7 in der Planzeichnung bestimmbar.

Ergänzend hierzu erfolgt in **Satz 2 der Festsetzung Nr. 8** eine Regelung zu **besonderen Fensterkonstruktionen** für den Fall, dass die Grundrissregelung aus baulichen Gründen nicht angewendet werden kann. Diese höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind erforderlich, da die Vorhabenträgerin plant, einen der straßennahen Baukörper für sieben bis zehn Jahre als Unterkunft für Geflüchtete bereitzustellen. Dabei kann eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung möglicherweise nicht umgesetzt werden: Es ist bei Wohneinheiten mit bspw. vier Schlafräumen möglich, dass

zu wenig Schlafräume an der lärmabgewandten Seite verortet werden und einzelne Schlafräume nur Fenster zur lärmbelasteten Fassadenseite haben. Daher regelt Satz 2 der Festsetzung für Aufenthaltsräume (d.h. potenzielle Schlafräume) in diesen besonders vom Lärm betroffenen Fassadenbereichen, dass der gewünschte Schallschutz, nämlich ein nächtlicher Beurteilungspegel von höchstens 30 dB(A), durch besondere Fensterkonstruktionen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sicherzustellen ist. So ist das Schlafen auch in diesen Räumen bei zumindest gekipptem, schallgedämmtem Fenster möglich (sog. „Hamburger Fenster“ oder vergleichbar). Die betroffenen Fassadenbereiche wurden vom Schallgutachter ermittelt und sind durch die Festsetzung der Punkte L5 bis L7 in der Planzeichnung bestimmbar.

Satz 3 der Festsetzung Nr. 8 regelt, unter welchen Bedingungen Satz 2 nicht (mehr) anzuwenden ist. Bei Änderungen des städtebaulichen Vertrags oder nach Beendigung der Nutzung als Unterkünfte für Geflüchtete könnten die Grundrisse dieser besonders betroffenen Wohnungen, die in Satz 2 geregelt sind, möglicherweise dahingehend angepasst werden, dass auch diese Wohnungen Schlafräume mit Fenstern zur lärmabgewandten Seite haben. Daher wird mit Satz 3 der Festsetzung bestimmt, dass Satz 2 in diesem Fall keine Anwendung (mehr) findet. Die höheren Anforderungen des Satzes 2 an den baulichen Schallschutz wären sonst als „unnötiges Übermaß“ zu werten.

Textliche Festsetzung Nr. 8

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der

- Linie L1-L2 im II. bis VI. Vollgeschoss*
- Linie L2-L3 im IV. Vollgeschoss*
- Linie L4-L5 im I. bis VI. Vollgeschoss*
- Linie L5-L6 im I. bis V. Vollgeschoss*
- Linie L6-L7 im II. Vollgeschoss*

in Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sein.*

Darüber hinaus müssen in Aufenthaltsräumen entlang der

- Linie L5-L6 im I. bis V. Vollgeschoss*
- Linie L6-L7 im II. Vollgeschoss*

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mindestens ein Fenster außerhalb der durch die o. g. Linien L5-L6 bzw. L6-L7 festgelegten Bereiche haben.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen an den Wohngebäuden sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Für diese ist ein Beurteilungspegel Tag von 65 dB(A)

als Schwellenwert zugrunde zu legen. Dieser Schwellenwert wird gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Festsetzungen zum Lärmschutz der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche sind daher nicht erforderlich.

Für die **öffentliche Grünfläche** ist der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags und nachts zugrunde zu legen. Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens wird dieser Wert im überwiegenden Bereich der Grünfläche eingehalten. Die Grünfläche hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 250 m, und nur in einem Streifen von ca. 20 m Breite entlang des Lichterfelder Rings, von dem die Verkehrslärmemissionen ausgehen, wird der Orientierungswert überschritten, in unmittelbarer Nähe der Straße um 8 dB(A). Für die Freiflächen des Baugrundstücks kommt die Abschirmwirkung der Gebäude hinzu.

Der Zielwert von 55 dB(A) kann in Berlin tagsüber an Verkehrsstrassen häufig nicht eingehalten werden. Da nur der straßenbegleitende, nördliche Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Freiflächen des Baugrundstücks betroffen sind, ist es abwägungsgerecht, das Schutzziel von 55 dB(A) nicht auf der gesamten Grünfläche bzw. auf sämtlichen Teilbereichen des Baugrundstücks einzuhalten, sondern für die stärker von Verkehrslärm betroffenen nördlichen Bereiche tagsüber auf ein Schutzziel von 60 dB(A) tagsüber abzustellen. Dieser Schwellenwert von 60 dB(A) wird ganz überwiegend eingehalten, nur im äußersten nördlichen Randbereich der Parkanlage, der nur dem Zutritt zur Parkanlage dient, wird er überschritten. Es verbleiben genügend ruhige Bereiche für die Erholungsnutzung im Freien. Auch die Freiflächenplanung für die Grünfläche und das Baugrundstück, deren Umsetzung mit dem städtebaulichen Vertrag gesichert wird, berücksichtigt dies: Aufenthaltsbereiche werden nicht direkt an der Straße angelegt. Lärmschutzmaßnahmen für die Parkanlage sind daher weder erforderlich noch gerechtfertigt.

Im Schallgutachten wurde auch die geplante **Kita-Freifläche** geprüft. Gemäß Festlegung im städtebaulichen Vertrag ist diese im nordwestlichen Bereich des Baugrundstückes (westlich des nordwestlich vorgesehenen Gebäude bzw. Baufensters) vorgesehen. Dort wird der angesetzte untere Schwellenwert von 55 dB(A) tags (schalltechnischer Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete) nur im nördlichen Randbereich bis zu einer Tiefe von 5 bis 15 m und nur um maximal 3 dB(A) in der Nähe des Lichterfelder Rings überschritten. Der obere Schwellenwert von 62 dB(A) tags (Pegel, bis zu dem ungestörte mündliche Kommunikation möglich ist, d. h. bei dem noch akzeptable Aufenthaltsqualität vorliegt) wird unterschritten. Lärmschutzmaßnahmen für die Kita-Freifläche sind damit nicht erforderlich.

Für **vorhandene schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets** (insbesondere die nördlich angrenzende Wohnbebauung) betragen die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall nur an den straßennahen Fassadenbereichen der vorhandenen Gebäude tags 55-60 dB(A), z.T. auch 60-65 dB(A) und nachts 45-50 dB(A), z.T. auch 50 bis 55 dB(A). Die Verkehrslärmmissionen erreichen bereits im Prognose-Nullfall vergleichbare Werte. Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich nur geringfügige planinduzierte Pegelerhöhungen von < 1 dB(A). Die an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelten Pegeldifferenzen betragen maximal 0,6 dB(A) tags und nachts.

Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB(A) sind bei Verkehrslärm allgemein und zudem subjektiv bezogen auf die Beurteilungszeiten von 16 Stunden tags und von 8 Stunden nachts nicht wahrnehmbar. Mögliche Maßnahmen zum Lärmschutz bzw. zur Verringerung der planinduzierten Auswirkungen auf vorhandene schutzwürdige Nutzungen kommen vorliegend nicht in Betracht. Die ermittelten planinduzierten Pegelerhöhungen im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognose Nullfall sind als geringfügig und kaum wahrnehmbar einzustufen.

Auch die Auswirkungen einer (nach dem Bebauungsplan zulässigen) **Tiefgarage** auf schutzwürdige Nutzungen wurden im Schallgutachten untersucht. Grundsätzlich kann und muss für offene Anwohnerstellplätze angenommen werden, dass der hier entstehende Lärm zu den üblichen Alltagserscheinungen gehört und daher als sozialadäquat hinzunehmen ist. Für Parkplätze in Wohnanlagen kann daher Sozialadäquanz angenommen werden, wenn sie dem verursachten Bedarf entsprechen. Im vorliegenden Fall trifft dies sowohl für die geplanten ebenerdigen Stellplätze als auch für Tiefgaragen zu, die ausschließlich den zukünftigen Bewohnern zuzuordnen sind.

Tiefgaragen von Wohnhäusern weisen im Gegensatz zu beispielsweise Quartiersgaragen ein vergleichsweise geringes Lärmbelästigungspotenzial auf, welches sich zudem nur auf den Nahbereich der Rampe beschränkt. Eine Tiefgarage soll dem Stand der Technik gemäß § 3 Abs. 6 BImSchG entsprechend errichtet werden (u. a. Einbau von lärmindernden Rolltoren, lärmarme Ausführung der Regenrinnen, Wahl einer fugenlosen Fahrbahndeckschicht). Zur planungsrechtlichen Absicherung einer Minderung des Störpotenzials auf ein vertretbares Minimum wird die **textliche Festsetzung Nr. 9** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die schallabsorbierende Ausführung der Innenwände und der Decken der Ein- und Ausfahrten von 10 m Tiefe versteht sich ab der Gebäudeaußenkante gemessen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

„Zum Schutz vor Lärm sind die Innenwände und Decken der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend auszuführen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurden Festsetzungen zum **baulichen Schallschutz der Außenbauteile**: Im Hinblick auf die Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden ist der Schallschutznachweis im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu führen.

- Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln tags und nachts vor den Fassaden der im Plangebiet zulässigen Gebäude weniger als 10 dB beträgt (wie fast überall in Berlin). Für die schutzwürdige Raumart „Aufenthaltsräume in Wohnungen“ (d. h. potenzielle Schlafräume) ist zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a daher der Beurteilungspegel nachts zzgl. 13 dB zugrunde zu legen.
- In einem weiteren Schritt ermittelte der Schallgutachter modellhaft das erforderliche gesamte Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der planungsrechtlich zulässigen Gebäude. Dabei zeigte sich, dass ganz überwiegend ein gesamtes Schalldämm-Maß von höchstens 35 dB ausreicht. Nur für einen sehr kleinflächigen Bereich der am nächsten zum Lichtenfelder Ring gelegenen Fassade (Gebäudeecke im 2. und 3. Vollgeschoss) wurde ein geringfügig höheres erforderliches gesamtes Schalldämm-Maß von höchstens 36 dB ermittelt. Dies rechtfertigt jedoch keine diesbezügliche Festsetzung, wie im Folgenden dargelegt wird.
- Wegen der geltenden Vorschriften zum Wärmeschutz verleihen heute übliche Wandaufbauten bereits ein bewertetes Schalldämm-Maß von ca. 52 dB. Ein Fenster in der Wand verringert die Schalldämmung dieser Wand. Heute übliche Fenster weisen jedoch – wiederum vor allem aus Wärmeschutzgründen – Schalldämm-Maße deutlich oberhalb von 30

dB auf. Wenn also die Vorhabenträgerin entsprechend den Anforderungen zum Wärmeschutz und mit üblichen Wand/Fenster-Proportionen von ca. 65/35 baut, ergibt sich daraus ein ausreichendes gesamtes bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

- Für Büros und Unterrichtsräume sind die Anforderungen geringer und entsprechend leichter einzuhalten.

Im Ergebnis der Prüfung ergibt sich am Standort Lichterfelder Ring, für dieses Bauvorhaben und unter Berücksichtigung der heute üblichen (bzw. für den gesetzlich vorgeschriebenen Wärmeschutz notwendigen) Außenwandkonstruktionen bereits ein ausreichender baulicher Schallschutz für die zulässigen Nutzungen. Auskömmliche Innenpegel am Tag und in der Nacht bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ohne zusätzliche Anforderungen an das Schalldämm-Maß erreicht. Daher kann auf Regelungen im Bebauungsplan zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile verzichtet werden.

3.7. Grünfestsetzungen

Das Plangebiet ist derzeit intensiv begrünt bzw. zu großen Teilen mit Wald bestanden. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbilds soll die Entwicklung des geplanten Wohnquartiers durch verschiedene Maßnahmen zur Begrünung flankiert werden. Die getroffenen Festsetzungen dienen zudem überwiegend als ausgleichende Maßnahmen für durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriffe in die vorgenannten Schutzgüter.

3.8.1 Öffentliche Grünfläche

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine rd. 6.700 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe öffentliche Parkanlage“ fest. Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage ermöglicht auf Basis des Berliner Grünanlagengesetzes grundsätzlich eine große Bandbreite unterschiedlicher Grün- und Freiflächennutzungen. Die Grünfläche ist für die Öffentlichkeit bestimmt; zugleich soll dort der aus der Wohngebietsentwicklung resultierende zusätzliche Bedarf an öffentlichen Spielplätzen gedeckt werden.

Die öffentliche Parkanlage soll im Kontext des umgebenden Birkenaufwuchses naturnah entwickelt werden; daher erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer „Naturnahen öffentlichen Parkanlage“. Diese naturnahe Ausprägung trägt dazu bei, den Eingriff in den hier befindlichen Gehölzbestand mit hohem Totholzanteil zu mindern.

Die nachfolgend dargestellten Grundzüge der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sollen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern werden im begleitenden städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin zur Umsetzung vereinbart:

- Im mittigen und südlichen Bereich der Grünfläche sind zwei öffentliche Spielplatz vorgesehen, die als Themenspielplätze „Wald“ hergestellt werden und ca. 1.800 m² Fläche umfassen.
- Am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche wird ein Bereich für den „Biotopverbund“ eingerichtet, der mit einer Benjeshecke eingefriedet wird und damit als Rückzugsort für Tieren und Pflanzen dienen soll.

- Die im Bestand vorhandene Wegeverbindung für Spaziergänger, die ausgehend vom Lichterfelder Ring im Norden bis zum südlichen Rand des Waldes und dann entlang der südlichen Plangebietsgrenze bis zur Landesgrenze weiterführt, soll erhalten und im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausgebaut werden. Über diese Wegeverbindung sind das neue Wohngebiet sowie die bereits vorhandene benachbarte Wohnbebauung an den Berliner Mauerweg angebunden.
- Weiterhin sind zwei Querverbindungen in Ost-West-Richtung durch die Parkanlage geplant, die das neue Baugebiet auf kurzem Wege an die Bushaltestelle Lichterfelder Ring / Waldsassener Straße sowie in die benachbarte Siedlung „Mariengrün“ anbinden.

3.7.1. Erhaltung von Bäumen

Im Bebauungsplan werden vier bestehende Bäume zur Erhaltung festgesetzt, mit Stammumfängen von 155 cm, 125 cm, 85 cm und 145 cm. Diese Bäume prägen das Landschaftsbild, zeichnen sich durch eine hohe Vitalität aus und weisen beträchtliche Kronendurchmesser auf. Die Festsetzung dieser bereits großen, prägenden Bäume tragen zu einer nach dem Neubau sofort wirksamen Gestaltung des Landschaftsbildes bei. Außerdem tragen diese Bäume maßgeblich zur Verschattung im zukünftigen Wohngebiet während des Sommers bei (Belang der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse).

Das hierzu vorliegende Baumgutachten stellt die Bäume und deren Schutzwürdigkeit dar (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Mai 2022).

3.7.2. Anpflanzung von Bäumen

Die Baumaßnahmen machen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets voraussichtlich die Fällung eines großen Teils der nach BaumSchVO geschützten Bäume notwendig. Um die Gebietsdurchgrünung zu fördern und die Funktionen des Naturhaushaltes so weit wie möglich wiederherzustellen, wird daher bestimmt, dass eine festgelegte Anzahl von Bäumen im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche anzupflanzen ist.

Das allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von 23.898 m², und pro angefangene 500 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese Pflanzpflicht gilt aber nicht für die 1.684 m² große festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MSPE-Fläche, siehe III./3.7.6) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, da diese Fläche bereits mit Bäumen bestockt ist und diese erhalten bleiben. Bei der Ermittlung der vorhandenen und der zu pflanzenden Bäume ist diese Fläche zudem nicht zu berücksichtigen, da hier eine gesonderte Regelung getroffen wird. Im Ergebnis der Festsetzung sind auf dem Baugrundstück (ohne die MSPE-Fläche) mindestens 44 Bäume zu pflanzen.

Um einen Anreiz zu bieten, vorhandene und gemäß BaumSchVO geschützte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm im Zuge der Neubebauung zu erhalten, sind diese gemäß der Festsetzung auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar. Mit dieser Vorgabe soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbauten Grundstücksflächen gesichert werden.

Neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung und ein attraktives Wohnumfeld wirken sich die Baumpflanzungen durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung positiv auf das Lokalklima und den Wasserhaushalt aus, die Zahl der Bäume lässt aber zugleich besonnte

Bereiche zu. Außerdem dienen die neu zu pflanzenden Bäume auch der Gestaltung und Strukturierung der Freiflächen, an die umfassende Nutzungsansprüche durch Spielplätze, Rettungswege, Fahrradstellplätze und Wohnwege gestellt werden. Insgesamt trägt die Festsetzung damit zu einer an den Klimawandel angepassten Freiflächengestaltung bei („Savannentyp“).

Die Festsetzung ist abwägungsgerecht, da sie einer üblichen Gestaltung von Wohngebietsfreiflächen entspricht und die notwendigen Wege und Nebenanlagen nicht behindert. Da es städtebauliches Ziel des Bezirks ist, die positiven Wirkungen der Bäume dauerhaft zu sichern, sollen die Bepflanzungen erhalten werden.

Die der Begründung als Anhang beigefügte Pflanzliste enthält eine Auflistung der Gehölzarten, deren Verwendung bei der Anwendung der **textlichen Festsetzung Nr. 10** empfohlen wird.

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

Die Pflanzpflicht gemäß Satz 1 gilt nicht für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Fläche ist bei der Ermittlung der vorhandenen und der zu pflanzenden Bäume nicht zu berücksichtigen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

3.7.3. Dachbegrünung

Im Plangebiet sind mindestens 50 % aller Dachflächen extensiv mit einer Aufbaustärke von mind. 10 cm zu begrünen. Als extensive Dachbegrünung (bis 15 cm Bodensubstrat) gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und deshalb nur einen geringen Pflegeaufwand erfordert. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z. B. Sukkulenten, Gräser und Moose). Diese Art der Dachbegrünung kann kostengünstig hergestellt werden.

Extensiv begrünte Dächer sind mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen. Durch die Sicherung der Dachbegrünung und einer Mindestgrünfläche wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die (teilweise) Rückhaltung bzw. Speicherung des Niederschlagswassers in der Substratschicht und die Möglichkeit zur zumindest teilweisen Verdunstung des Niederschlagswassers trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Gleichzeitig wirkt sie sich positiv auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da Niederschlagswasser durch die ermöglichte Verdunstung wieder in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Durch Dachbegrünung wird die örtliche Verdunstung und Versickerung des in den Neubaubereichen anfallenden Regenwassers gefördert; sie ist daher im vorliegenden Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro Kraft, 2023) vorgesehen.

Dachbegrünung wirkt überdies staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potenzieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert, und es wird einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.

Die Summe der Dachflächen beinhaltet – technisch bedingt – auch aufgehende Fassadenwände, außerdem sind Fahrstuhlambauten und ggf. Wärmepumpen zu berücksichtigen. Zudem sind nach dem Solargesetz Berlin auf mindestens 30 % der Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen, die z.T. mit Dachbegrünung kombiniert werden können. In der überschlägigen Prüfung aller Dachflächen ist bei diesem Bebauungsplan ein Mindestmaß von 50 % extensiver Dachbegrünung angemessen und ermöglicht die Umsetzung des im städtebaulichen Vertrag zwischen Degewo und dem Bezirk vereinbarten Wohnbauvorhabens.

Da es städtebauliches Ziel des Bezirks ist, die positiven Wirkungen dauerhaft zu sichern, sollen die Bepflanzungen erhalten werden.

Die Dachbegrünung wird in der **textlichen Festsetzung Nr. 11** bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 11

„Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

3.7.4. Aufbau von Stellplätzen, Platzflächen sowie Wegen und Zufahrten

Um den Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung zu begrenzen, wird bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von Stellplätzen, Platzflächen sowie Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand / Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren.

Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen – im Rahmen der **textlichen Festsetzung Nr. 12** ausgeschlossen. Zufahrten zu Tiefgaragen werden von der Regelung ausgenommen, da hier ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen nicht sachgerecht ist.

Die in der Projektplanung vorgesehene innere Erschließung soll auch durch Fahrzeuge der Feuerwehr, Rettungsdienste, Entsorgungsdienstleister und der Forstbehörde befahren werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde fachlich geklärt, dass auch stärker genutzte Fahrwege für diese höheren Auflasten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 hergestellt werden können. Die Festsetzung ist daher angemessen.

Textliche Festsetzung Nr. 12

„Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen, Platzflächen sowie Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.7.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Der Bezirk strebt an, gemäß den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes die Funktionen des natürlichen Wasserkreislaufes zu stärken und Niederschläge – soweit möglich – vor Ort zu versickern. Diese Art der Niederschlagsbewirtschaftung dient auch der Vorsorge vor Starkregenereignissen, da somit die Überlastung der vorhandenen Regenwasserkanalisation im Stadtgebiet durch zusätzliche Einleitungen vermindert wird.

Zudem teilten die Berliner Wasserbetriebe in ihrer Stellungnahme vom 20. Mai 2022 mit, dass die Kapazität des im Lichterfelder Ring vorhandenen Regenwasserkanals bereits ausgeschöpft sei. Daher könne keine Einleitung des Niederschlagswassers vom Grundstück Lichterfelder Ring 113/121 in die Regenwasserkanalisation erfolgen; anfallendes Regenwasser sei vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften, also zu verdunsten und zu versickern.

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Niederschlägen ist Teil der **Erschließung** im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB; ohne ausreichende Erschließung wäre eine Baugenehmigung nicht zu erteilen.

Daher soll eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach das im Wohngebiet anfallende Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern oder zu verdunsten oder zur Bewässerung der Vegetation zu nutzen ist. (Zur Versickerung von Regenwasser ist gemäß Berliner Wassergesetz gleichwohl eine wasserbehördliche Genehmigung einzuholen.)

Um die Machbarkeit einer derartigen Regenwasserbewirtschaftung an diesem Standort unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens zu prüfen und damit die Festsetzung vorzubereiten, wurde nach Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Jahr 2023 ein Entwässerungskonzept erstellt (Ingenieurbüro Kraft, 10/2023) und mit der für den Gewässerschutz zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt. Im Ergebnis dieses Gutachtens können die Niederschläge vor Ort bewirtschaftet und versickert werden.

Der Gutachter setzte für den Nachweis der Machbarkeit der **Rückhaltung und anschließenden Versickerung des Niederschlagswassers** das Regenwasservolumen eines Regens an, der mit einer Bemessungshäufigkeit von 5 Jahren auftritt. Als erforderliches gesamtes Muldenvolumen für das auf den Frei- und Dachflächen anfallende Wasser ermittelte der Gutachter 184 m³. Für dieses erforderliche Volumen entwickelte der Gutachter ein Entwässerungskonzept. Dieses sieht vor, das auf Dächern, Gehwegen, Stellplatzflächen und der grundstücksisernen Hapterschließung anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich in Mulden oder Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern. Ein Teil der Niederschläge soll in Zisternen gesammelt werden und anschließend für die Bewässerung der Freianlagen genutzt werden.

Ergebnis des Gutachtens ist zudem, dass im Baugebiet auch der „**Überflutungsnachweis**“ im Sinne der technischen Regelwerke erbracht werden kann, dass also im Falle von Starkregen kein Wasser in den Straßenraum oder auf die Grundstücke der Nachbarn gelangt, sondern schadlos auf dem

Grundstück verbleibt. Für diese Prüfung setzte der Gutachter das Regenwasservolumen eines Starkregens an, der mit einer Bemessungshäufigkeit von 30 Jahren auftritt. Das ermittelte gesamte zusätzliche Rückhaltevolumen für den Starkregen beträgt 388 m³. Im Falle eines Starkregenereignisses kann das Regenwasser großflächig im Baugebiet auf den zentralen Plätzen, Spiel-, Rasenflächen sowie in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Kapitel 3.7.6) zurückgehalten werden und versickern.

Die genaue Lage und Dimensionierung der Muldensysteme und der Zisternen müssen im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Nach Prüfung der Umsetzbarkeit genügt die **textliche Festsetzung Nr. 13**, mit der bestimmt wird, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern und zu verdunsten ist.

Textliche Festsetzung Nr. 13

„Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation eingesetzt wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern oder zu verdunsten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.7.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft

In Bebauungsplänen besteht die Möglichkeit, Maßnahmen zugunsten des Naturhaushalts und der Landschaft sowie die dafür notwendigen Flächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE-Flächen) festzusetzen. Dies kann auch erfolgen zum Ausgleich für planinduzierte Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im südöstlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets wird zeichnerisch sowie mit der ergänzenden **textlichen Festsetzung Nr. 14** eine rund 1.700 m² große MSPE-Fläche festgesetzt. Diese Fläche besteht aus derzeit überwiegend jungen Birken homogenen Alters (Birken-Vorwald) und bildet mit einem 5 bis 20 m breiten Waldstreifen den östlichen Rand des Allgemeinen Wohngebiets zur geplanten Parkanlage.

Durch diese Festsetzung wird der hier im Bestand vorhandene Gehölzaufwuchs erhalten und für eine behutsame Erholungsnutzung der Bewohner geöffnet, zudem werden weitere Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser gesichert. Da die MSPE-Fläche durch die Bewohner des allgemeinen Wohngebiets und für die Niederschlagsentwässerung im Baugebiet genutzt wird, ist sie Teil des allgemeinen Wohngebietes. Neben einem weiteren „Waldgarten“, Spielplätzen und Sportflächen und dem übrigen, baumbestandenen Freiraum stellt sie einen weiteren Freiraumtypus im Wohngebiet dar.

Die Festsetzung ist auch mit der Waldumwandlung zu begründen, die im Zuge der Planaufstellung notwendig wird: Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets geht ein Verlust von Waldflächen im planerischen Außenbereich einher. Der Eingriff in den Wald kann nicht im unmittelbaren Umfeld durch Ersatzaufforstungen kompensiert werden (eine Walderhaltungsabgabe wird erhoben). Mit der Festsetzung der MSPE-Fläche bleibt somit im nördlichen Teil des Plangebiets ein Teil des spontan aufgewachsenen Birkenvorwaldes erhalten und bildet einen wichtigen Bestandteil des Biotopverbundes. Die Ausweisung der Maßnahmenfläche greift in besonderem Maße die Ziele und Maßnahmen des Programmplans Biotop- und Artenschutz des Berliner Landschaftsprogramms auf:

die Entwicklung eines Biotopverbundes sowie die Erhaltung von gebietstypischen Vegetationsbeständen mit artenschutzrelevanten Strukturelementen. Mit der Festsetzung der MSPE-Fläche wird diesen Zielen unter Abwägung anderer Belange im größtmöglichen Umfang entsprochen.

Durch die Erhaltung und Entwicklung der Fläche wird der Eingriff in die Schutzgüter begrenzt. Mit der Vorhabenträgerin, die als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung in besonderer Weise verpflichtet ist, wurde die Festsetzung abgestimmt.

Durch eine gezielte Förderung und naturschutzfachliche Pflege der natürlich aufwachsenden Gehölze und der sukzessiven Auflichtung des dichten Birkenbestandes wird die Entwicklung eines strukturreichen, naturnahen Laubgehölzbestands gefördert. Hierbei sollen insbesondere die standörtlich kennzeichnenden Leitarten Stiel- und Trauben-Eiche, Hainbuche, Feld-Ahorn und Wildobstarten, wie z. B. Vogel-Kirsche und Weißdorn gefördert werden. Ziel ist auch ein hoher (liegender) Totholzanteil. Mit der Maßnahme wird ein Rückzugsraum für walddgebundene Pflanzen- und Tierarten gesichert.

Die Maßnahmenfläche dient den zukünftigen Anwohnern einer ruhigen, naturnahen Erholung im Schatten der Bäume. Je 25 m² Maßnahmenfläche können anteilig 1 m² Wegeflächen oder Nebenanlagen zugelassen werden, wenn diese Baulichkeiten dem Bestimmungszweck der Fläche im Übrigen nicht widersprechen. Der Anteil der Wegeverbindungen soll jedoch begrenzt werden, um das Schutzziel der Festsetzung zu erhalten. Beispiele für Baulichkeiten, die innerhalb der Fläche zugelassen werden können, sind kleine Sitzplätze oder Wege.

Kein Gegenstand der Bauleitplanung sind dagegen die näheren Festlegungen zur Gestaltung und Pflege der MSPE-Fläche. Hierzu wurde ein Konzept abgestimmt, mit dem ein Ausgleich zwischen einer schonenden Nutzung durch die Bewohner (bzw. die Vorhabenträgerin Degewo) und der gewünschten naturnahen Entwicklung gefunden werden soll. Das Konzept wird im begleitenden städtebaulichen Vertrag vereinbart. Es beinhaltet die Pflege, aber auch den Schutz von Teilflächen vor zu intensiver Nutzung (z. B. Einzäunung durch Knieholzzaun, Tiergartenband o. ä.).

Die Fläche dient zugleich der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen. In der gehölzbestandenen Maßnahmenfläche kann ein Teil des Niederschlags aus dem Baufeld zurückgehalten werden und trägt damit zu einer natürlichen und nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet bei. Hierbei dient diese Fläche als Reservoir für Starkregenereignisse, denn zur regelmäßigen Bewirtschaftung des Regenwassers dienen bereits die Muldensysteme und die Zisternen sowie die Dachbegrünung.

Durch die Erhaltung der Gehölze innerhalb der Fläche eignet sich diese auch für das Anbringen von Ersatzquartieren für Vögel und/oder Fledermäuse und dient somit dem Ausgleich im Zuge des Bauvorhabens.

Die dauerhafte Pflege der Fläche wird nach Einschätzung des Landschaftsplanungsbüros und der Vorhabenträgerin Degewo selbst nicht mehr als die Pflege der Wohngebietsfreiflächen kosten. Damit ist die Festsetzung Nr. 14 auch hinsichtlich der finanziellen Belastung der Grundstückseigentümerin angemessen.

Textliche Festsetzung Nr. 14

„Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Birkenvorwald zu pflegen und durch eine gezielte Förderung der spontan aufwachsenden Gehölze zu einem strukturreichen, naturnahen und gemischten Laubgehölzbestand zu entwickeln. Diese Fläche dient auch der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser. Je 25 m² Maßnahmenfläche können 1 m² Wegefläche oder Nebenanlagen zugelassen werden.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.8. Geh- und Fahrrechte

Über die vorgesehene grundstücksinterne Zufahrt zum Baugebiet der Vorhabenträgerin sollen auch die Berliner Forsten den notwendigen Zugang bzw. die Zufahrt vom Lichterfelder Ring zur Waldfläche südlich des Baugrundstücks erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind, festgesetzt werden. Die hier geplante grundstücksinterne Erschließung wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern ist Teil der Freianlagenplanung; ihr Bau gemäß der vorgelegten Projektplanung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Bebauungsplan werden diese Flächen – gekennzeichnet mit „a“ – als Flächen für die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zeichnerisch festgesetzt. Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 15** wird festgesetzt, für wen das Geh- und Fahrrecht einzutragen ist, nämlich zugunsten der für die Forstwirtschaft zuständigen Behörde – also Berliner Forsten.

Im Bebauungsplan wird mithilfe dieser Festsetzungen die öffentlich-rechtliche Grundlage für die spätere Begründung des Rechtes geschaffen. Die tatsächlichen Nutzungsrechte bedürfen jedoch einer Eintragung in das Grundbuch (Grunddienstbarkeit). Zu dieser Eintragung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Degewo im städtebaulichen Vertrag.

Textliche Festsetzung Nr. 15

„Die Fläche a ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der für die Forstwirtschaft zuständigen Behörde zu belasten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.9. Fläche für Wald

Im Zusammenhang mit der Schaffung neuer Wohnbauflächen sollen vorhandene Waldflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs als Waldflächen gesichert werden. Diese sollen aus Gründen des Waldschutzes und zur Sicherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes erhalten bleiben.

Der kompakte Zuschnitt der Waldfläche ergibt sich aus den Abstimmungen, die im Zusammenhang mit dem Verfahren zur beabsichtigten Waldumwandlung zwischen Berliner Forsten und dem Bezirkssamt Tempelhof-Schöneberg erfolgten (hierzu siehe IV./3.10.1 und IV./3.10.3). Die nun als Fläche für Wald festzusetzende Fläche ermöglicht langfristig die nach LWaldG zu sichernden Waldfunktionen sowie die naturnahe Bewirtschaftung durch die Berliner Forsten.

Die Festsetzung der gesamten, derzeit als Wald i. S. d. LWaldG vorhandenen Fläche bzw. eine weitere Verringerung der umzuwandelnden Fläche sind nicht möglich:

- Zum einen sollen Teile der zurzeit bestehenden Waldflächen durch das zukünftige Wohngebiet in Anspruch genommen werden, um die kostengünstige Errichtung der Wohngebäude durch das Realisieren von Größenvorteilen (serielles Bauen) zu ermöglichen. Hierfür ist ein nahezu viereckiges Baugebiet vorteilhaft, das nur durch die teilweise Waldumwandlung möglich wird. Auch das Verhältnis von Nebenanlagen/Wegen und Wohngebäude/Geschossfläche Wohnen wird günstiger, wenn das Baufeld nahezu viereckig ist. Der Bezirk möchte kostengünstiges Bauen fördern und strebt daher die gefundene Art der Flächenfestsetzung und entsprechend den nun gefundenen Umfang der Waldumwandlung an (vgl. Waldgutachten C+S 08/2023).
- Zum anderen soll auf bisherigen Waldflächen im nördlichen Teil eine öffentliche Grünfläche entstehen, denn im Rahmen der Bebauungsplanung sind wohnungsnah öffentliche Grünflächen und wohnungsnah öffentliche Spielplatzflächen (Wohnfolgebedarf) herzustellen.

Im südlichen Plangebiet wird daher eine Fläche für Wald mit einem Umfang von ca. 4,4 ha festgesetzt.

3.10. Hinweise

3.10.1. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der als Bauherrin auftretenden landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft (Degewo AG) wird derzeit ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB vorbereitet, der in Ergänzung des Bebauungsplans Regelungen zu Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen des Bauvorhabens, zur Waldumwandlung sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Finanzierung treffen wird. Hierzu erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.

Hinweis Nr. 1

„Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag. Dieser enthält insbesondere:

- Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung;*
- Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich;*
- Regelungen zum besonderen Artenschutz;*
- Regelungen zur Umwandlung von Waldflächen und zur Walderhaltungsabgabe.“*

Die Degewo AG hatte sich bereits im Vorfeld vertraglich dazu verpflichtet, sämtliche für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen. Die wesentlichen Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags sind nachfolgend aufgeführt.

Kostenbeitrag für den Neubau einer Grundschule

Zur Deckung des Bedarfs an Grundschulplätzen verpflichtet sich die Degewo, für den vom Bezirk vorgesehenen Bau einer Grundschule einen Kostenbeitrag von 92.000 € je Grundschulplatz zu zahlen. Bei 35 herzustellenden Grundschulplätzen ergibt dies 3,22 Mio. €.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Laut Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 7-92 können die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft nur zum Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der verbleibende Ausgleichbedarf soll durch die Anrechnung bereits durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang (Flächenentsiegelung, Anlage hochwertiger Biotope) auf Flächen im Bereich des Bebauungsplans 7-96 (Diedersdorfer Weg 5/11, B-Plan in Aufstellung) gedeckt werden. Für die dort durchgeführten Maßnahmen wurde durch den Flächeneigentümer, die landeseigene BIM GmbH, ein naturschutzfachliches Ökokonto eingerichtet und durch die zuständige Behörde (SenMVKU) anerkannt. Die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend dem Eingriffsleitfaden bewertet; das Ökokonto enthält also („positive“) Wertpunkte. Die Pflege der bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen ist für den notwendigen Zeitraum ebenfalls gesichert.

Die Sicherung des erforderlichen externen Ausgleichs erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen Berlin und der Vorhabenträgerin. Vor dem Abschluss dieses Vertrags und vor Abwägung und Festsetzung des Bebauungsplans muss der Ankauf von Wertpunkten im erforderlichen Umfang und damit die Sicherung der anzurechnenden Ausgleichsmaßnahmen gegenüber dem Bezirksamt nachgewiesen werden.

Walderhaltungsabgabe

Durch die aufgrund des Planvorhabens notwendige Waldumwandlung wird eine forstrechtliche Kompensation erforderlich. Diese wird durch die Degewo AG in Form einer Walderhaltungsabgabe gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 Landeswaldgesetz Berlin in Höhe von 300.020,00 Euro in einer Summe an die Berliner Forsten entrichtet. Degewo nimmt die Zahlung nach Festsetzung des Bebauungsplans vor; ein kleinerer Anteil von ca. 30.000 EUR entfällt auf den Bezirk und ist anschließend an Degewo zu erstatten. Grund für den bezirklichen Anteil ist, dass die öffentliche Grünfläche etwas größer hergestellt wird, als gemäß dem „Berliner Modell“ als vorhabeninduziert auf den Vorhabenträger umgelegt werden kann.

Kosten für eine Bushaltestelle

Zur Verbesserung der Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist die Wiederinbetriebnahme des Busverkehrs durch den Lichterfelder Ring und die Errichtung einer Bushaltestelle in der Nähe des Plangebietes wünschenswert. Konkrete Planungen gibt es zurzeit nicht, aber für den Fall, dass eine solche Busanbindung erfolgt, verpflichtet sich die Degewo AG, die Herstellungskosten für diese Haltestelle bei Errichtung anteilig zu übernehmen.

Wohnungsbau

Die Degewo AG hat die Baumaßnahmen entsprechend dem städtebaulichen Vertrag einschließlich der als Anlage beigefügten Projektbeschreibung durchzuführen.

Hierzu gehört auch die voraussichtliche Errichtung und Bereitstellung von zweien der vorgesehenen acht Wohnblöcke als Unterkünfte für Flüchtlinge für einen Zeitraum von ca. 7 bis 11 Jahre.

Ordnungsmaßnahmen

Die privatrechtliche Neuordnung der Baugrundstücke im Vertragsgebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans muss durch die Degewo AG erfolgen. Sollten dort Bodenbelastungen festgestellt werden, sind ggf. erforderliche Bodensanierungsmaßnahmen durch die Degewo AG durchzuführen.

Fußwege und Freiflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechte zugunsten der für die Forstwirtschaft zuständigen Behörde sind zu gewährleisten. Weiterhin sind die privaten Freiflächen gemäß Freianlagenplan herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; zudem sind die Freianlagen innerhalb von zwölf Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens fertig zu stellen. Unterhaltung und Sicherung der im Eigentum der Degewo AG befindlichen Flächen sind durch die Degewo AG sicherzustellen.

Öffentliche Erschließung

Die Planung und die Herstellung der Erschließungsanlagen, der naturnahen öffentlichen Parkanlage sowie des darin anzulegenden Spielplatzes werden von der Degewo AG durchgeführt und mit ihrem Kostenanteil gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ getragen.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft; Maßnahmen für den Artenschutz

Die von der Degewo AG durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Maßnahmen für den Artenschutz, die nicht bereits durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert sind, werden benannt und geregelt; dies beinhaltet sowohl die Herstellung als auch die Entwicklungspflege.

Kindertagesstätte

Durch den geplanten Bau von 320 Wohneinheiten entsteht ein Bedarf von 31 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertagesstätten (beide Zahlen gemäß Berechnungsvorschrift nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“; siehe hierzu auch Kap. 3.10.2). Die Degewo AG verpflichtet sich zur Errichtung und zur langjährigen Erhaltung einer Kindertagesstätte samt Außenanlagen.

Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Degewo AG verpflichtet sich zum Bau von nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähigen Mietwohnungen auf mindestens 9.586 m² Geschossfläche; die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre. Diese Wohnungen dürfen nur an Mieter mit Wohnungsberechtigungschein zu dem begrenzten Mietzins vermietet werden.

Sicherung durch Bürgschaften

Verpflichtungen von Vorhabenträgern aus städtebaulichen Verträgen werden grundsätzlich durch die Übergabe von Bürgschaften gesichert. Im Falle der Degewo als vollständig landeseigener Gesellschaft stundet der Bezirk die Übergabe der Bürgschaften, solange die Grundstücke im Eigentum der Degewo verbleiben.

3.10.2. Regelungen zu förderfähigem Wohnraum

Das 2014 eingeführte „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ regelt den Abschluss städtebaulicher Verträge einheitlich in Berlin. Durch das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird dem dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) nach einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung sowie den Finanzbedarfen Berlins für die Bereitstellung von adäquater Infrastruktur Rechnung getragen. Mit der zum 1. November 2018 aktualisierten Leitlinie steht eine überarbeitete und aktualisierte Fassung zur Verfügung, die Erfahrungen aus der Praxis berücksichtigt und angepasste Kennwerte umfasst. Der Bericht über die Fortschreibung der Leitlinie wurde am 27. November 2018 durch den Senat beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat am 20. Februar 2019 die Fortschreibung zur Kenntnis genommen. In der vorliegenden Fassung ist die Leitlinie seit dem 1. November 2018 anzuwenden.

Es handelt sich um Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge, die angewendet werden, wenn für ein Wohnungsbauprojekt ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss und dabei der Schwellenwert von 5.000 m² neu ermöglichter Geschossfläche für Wohnen erreicht wird. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen (bspw. für Infrastruktur) übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge- oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret räumlich und zeitlich zuzuordnen sind.

Zu den Regelungen gehören:

- Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten,
- Kostenübernahme für die Erschließung,
- Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird,
- unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke und
- befristete Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo hatte sich anlässlich und auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit Zustimmungserklärung vom 16. Mai 2019 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben nach den Maßgaben der Leitlinie (Stand: 1. November 2018) durchzuführen. Die Vorhabenträgerin wird verpflichtet, das Projekt innerhalb bestimmter Fristen durchzuführen. In einer zwischen der Vorhabenträgerin und dem Bezirk abgeschlossenen Grundzustimmung sowie dem städtebaulichen Vertrag wird zudem u. a. die Kostenbeteiligung gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ geregelt.

Mit dem städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die zu errichtenden Wohngebäude auf 30 % ihrer Geschossfläche die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf den betreffenden Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit, d. h. der bauliche Standard (Größe, Ausstattung, Grundrisse usw.). Die vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 BauGB ist damit zu begründen, dass für Teile der Bevölkerung besonders günstiger Wohnraum benötigt wird; dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) wird damit entsprochen. Die Festsetzung ist daneben auch deshalb abwägungsgerecht, da sie mit dem Vorhabenträger im Rahmen der Anwendung des „Berliner Modells“ abgestimmt wurde und die Angemessenheit der Vereinbarungen des ergänzenden städtebaulichen Vertrags zwischen dem Bezirk und der Vorhabenträgerin den gesamten Umständen nach mit positivem Ergebnis geprüft wurde.

Die tatsächliche Förderung erfolgt nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags durch das Vorhalten von Fördermitteln durch Berlin und Beantragen durch Degewo und ist weder Gegenstand des Bebauungsplans noch des zugehörigen städtebaulichen Vertrags.

3.10.3. Waldumwandlung

Der Bebauungsplan kann in Teilbereichen nur umgesetzt werden, wenn bestehende Waldflächen umgewandelt werden. Hierfür hat Berliner Forsten im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens seine Zustimmung erteilt (siehe III./3.9).

Die hierfür erforderliche Genehmigung wird im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens erteilt; eine Beteiligung der Berliner Forsten im bauaufsichtlichen Verfahren ist jedoch nach Festsetzung des Bebauungsplans nicht mehr erforderlich, da der Waldausgleich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

Hierzu muss vor der tatsächlichen Waldumwandlung, die durch die Fällarbeiten und die anschließende Bebauung mit Wohngebäuden erfolgt, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die gemäß städtebaulichem Vertrag vorgesehene Zahlung einer Walderhaltungsabgabe an die zuständige Behörde Berliner Forsten nachgewiesen werden.

Der **Hinweis Nr. 2** weist darauf hin und dient der Bauaufsichtsbehörde – zusammen mit einem im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Nachweis der Zahlung der Walderhaltungsabgabe – als Hinweis darauf, dass die Waldumwandlung bereits mit der zuständigen Behörde abgestimmt ist und die Bauaufsichtshörde Berliner Forsten daher nicht mehr im bauaufsichtlichen Verfahren beteiligen muss.

Hinweis Nr. 2

„Bei der Durchführung des Bebauungsplans werden Teilflächen des vorhandenen Waldes in eine andere Art der Nutzung umgewandelt. Die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen (§ 6 Abs. 3 Landeswaldgesetz Berlin) sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.“

3.10.4. Pflanzliste

Im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen (siehe III./3.7.) stellt **Hinweis Nr. 3** klar, dass für die entsprechenden Pflanzmaßnahmen eine Pflanzliste (siehe Anhang) zur Umsetzung empfohlen wird. Die Auswahl der Pflanzen erfolgte unter Berücksichtigung des Standorts, der klimatischen Änderungen in den letzten Jahrzehnten und der zukünftigen Nutzung des Gebietes. Die Pflanzliste enthält daher auch einige bisher nicht heimische Baumarten, die als besonders klimaresilient eingestuft sind und gleichwohl Lebensräume für Insekten darstellen (Böll et al., Urbane Artenvielfalt fördern: Naturschutz und Landschaftsplanung, 2019). Ziel ist, durch eine Durchmischung der Baumarten urbane Biodiversität und den Bestand der Begrünung auch in Zeiten des Klimawandels zu fördern.

Die Liste befindet sich im Anhang C. zur Begründung des Bebauungsplans.

Hinweis Nr. 3

„Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.09.2022 empfohlen.“

3.10.5. Straßenverkehrsfläche

Die Einteilungen von Verkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Gehwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) für den zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählenden gewidmeten Straßenabschnitt ist daher gemäß **Hinweis Nr. 4** nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Verwaltung bzw. dem Träger der Straßenbaulast. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, wengleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs / der Querschnittserweiterung erleichtert.

Hinweis Nr. 4

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.“

3.10.6. Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 an. Da dies nicht zeichnerisch in der Planunterlage des Bebauungsplans berücksichtigt werden kann, wird der **Hinweis Nr. 5** ergänzt.

Die gesetzlichen Regelungen für Landschaftsschutzgebiete, insbesondere die Schutzgebietsverordnung zum LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“, sind einzuhalten.

Hinweis Nr. 5

„Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans schließt sich im Bereich des Landkreises Teltow-Fläming das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ (Verordnung vom 27.02.1998, zuletzt geändert am 29.01.2014) an.“

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt, so dass in die Eigentümerrechte eingegriffen wird. Daher sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den regelmäßig nach Lage der Dinge in der Abwägung zu berücksichtigenden erheblichen Auswirkungen zählen die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange. Darüber hinaus lassen sich mögliche Betroffenheiten durch diesen Bebauungsplan aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe V.).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 werden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Zudem fließen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke

- die Belange des Ponyclubs, der derzeit Teile des Plangebiets pachtet
- die Belange der Grundstückseigentümerinnen der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohnnutzungen,
- die übrigen von der Öffentlichkeit vorgebrachten Belange.

4.1. Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht für ca. 360 Wohneinheiten und eine zugehörige öffentliche naturnahe Parkanlage mit Spielplatz am südlichen Berliner Stadtrand. Vorhandene Waldflächen sollen in erheblichem Umfang planungsrechtlich gesichert werden.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die eng gefassten Baugrenzen und die niedrige Grundflächenzahl von 0,3 sowie die zulässigen Gebäudehöhen sichern grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse. Die einzuhaltenen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und die aufgelockerte bauliche Struktur um zwei ruhige Höfe sichern eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten Wohngebäude.

Die schalltechnische Untersuchung (Akustiklabor Berlin 01/2023) zeigt, dass das allgemeine Wohngebiet weder von Gewerbe- noch von Freizeidlärm betroffen ist. Zudem ist kaum Verkehrslärm vom Lichterfelder Ring aus zu erwarten. Für den kleinen, von einer Pegelerhöhung betroffenen Bereich im nördlichen Plangebiet wird über eine Grundrissregelung und besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt, dass ein angemessener Lärmschutz gewährleistet werden kann.

Innerhalb des Plangebiets werden private, zur Erholung der zukünftigen Bewohner des Quartiers dienende Grünbereiche mit Kinderspielflächen entstehen. Über die vertraglich vereinbarte Freianlagenplanung, die eine intensive Begrünung vorsieht, wird eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität erreicht, die sich positiv auf die Wohnbedingungen auswirkt. Weiterhin werden durch die öffentliche naturnahe Parkanlage und den darauf befindlichen öffentlichen Spielplatz mit dem Themenschwerpunkt „Wald“ zur Erholung der zukünftigen und der bereits dort lebenden Bewohner dienende Grünbereiche aufgewertet und entwickelt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Bevölkerungsentwicklung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO). Vor diesem Hintergrund nahm der Bezirk auch die Entwicklung von Wohnungspotenzialen außerhalb der inneren Stadt in den Fokus. Eines der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplans 7-92 ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen sowie für eine Kita ermöglicht.

Die Degewo AG hat als landeseigenes Wohnungsbaununternehmen zudem die Verpflichtung, das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ von 2022 („Mietenbündnis“) zu berücksichtigen. Gemäß diesem sind u. a. der Wohnungsneubau zu stärken und bezahlbarer Wohnraum

für Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen zu schaffen. Der Berliner Senat und die Bezirke wollen darauf hinwirken, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bei allen Neubauvorhaben zur Anwendung zu bringen, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. In dieser Vereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (derzeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin ist das Grundstück Lichterfelder Ring 113-117 als ausgewähltes Wohnungsneubauvorhaben aufgeführt.

Die vorliegende Planung entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in gut erschlossener Lage. Über vertragliche Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen kann insbesondere dem dringenden Bedarf an preiswertem Wohnraum entsprochen werden.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Marienfelde. Die geplante Bebauung im Plangebiet 7-92 leistet einen Beitrag zur Schaffung eines städtebaulichen Übergangs von der östlich angrenzenden Großwohnsiedlung zu den nördlich und westlich anschließenden Wohngebieten. Dabei wird vorhandene Infrastruktur i. S. d. Leitzieles „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ genutzt. Die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche soll der gesamten Umgebung zugutekommen.

Baukultur sowie Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Stadtquartier fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gliederung in die angrenzende Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken und das Quartier bei gesicherter städtebaulicher Qualität differenziert zu entwickeln.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege sind als wesentliche öffentliche Belange in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere“ und Pflanzen“ (biologische Vielfalt), „Boden“, „Fläche“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Orts- und Landschaftsbild“ sowie „Kultur- und andere Sachgüter“ wurden untersucht und bewertet. Im Falle festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Aussagen zum Immissionsschutz (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) sowie zur Grün- und Freiflächenversorgung (soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung) und zum Verkehr (Mobilität) sind den vor- und nachstehenden Abschnitten dieses Kapitels und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die eröffnete bauliche Dichte trägt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermeidet bzw. reduziert die Inanspruchnahme von weiteren, bislang nicht besiedelten Flächen im Außenbereich.

Mögliche Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ wurden geprüft. Im Ergebnis wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen

ermittelt, Vorkehrungen im Plangebiet, die zum Schutz des LSG erforderlich werden könnten, sind nicht ersichtlich.

Schutz des Waldes

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten - in diesem Falle allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche - in Anspruch genommen werden (sog. Umwidmungssperrklausel).

Im Zuge der Planung wird die Umwandlung von Wald in öffentliche Grünfläche auf einer Fläche von 0,66 ha erfolgen. Die Umwandlung von Wald in allgemeines Wohngebiet erfolgt auf einer Fläche von 0,89 ha. Insgesamt werden damit Waldflächen im Umfang von ca. 1,55 ha in eine andere Nutzungsart umgewandelt.

Zu berücksichtigen ist, dass ein Teil des Waldes erst wenige Jahre alt ist (Waldaufwuchs/Birkenvorwald), und dass durch die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als „*Naturnahe* öffentliche Parkanlage“ und durch die Festsetzung einer MSPE-Fläche im Baugebiet wichtige Waldfunktionen auch zukünftig erhalten bleiben. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird der vorhandene Wald, der ganz überwiegend als Waldaufwuchs/Birkenvorwald zu charakterisieren ist, im Bebauungsplan festgesetzt und bleibt damit dauerhaft erhalten.

Die Errichtung von Wohnungen und insbesondere die Errichtung von Wohnungen im preisgebundenen Mietsegment dient vorrangigen Zielen der Berliner Stadtentwicklung, die im „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ festgelegt worden sind. Der Berliner Wohnungsmarkt ist angespannt; es bestehen für weite Teile der Berliner Bevölkerung, insbesondere neugegründete Haushalte und/oder Zuziehende der mittleren und unteren Einkommensschichten erhebliche Probleme, eine angemessene Wohnung zu finden.

Während die Berliner Bevölkerung seit längerem insbesondere durch Zuzug wächst, ist das Wachstum des Wohnungsbestandes niedriger. Im Ergebnis ist die Leerstandsquote auf nur 0,8 % gesunken. Daher hat der Berliner Senat am 3. August 2021 mit einer Rechtsverordnung nach § 250 BauGB das Land Berlin als ein „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ bestimmt. Im StEP Wohnen 2030 erfolgt eine Aussage zum Umfang des notwendigen Wohnungsbaus: Bis zum Jahr 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt; dazu müssen in den nächsten Jahren 20.000 Wohnungen jährlich errichtet werden. Für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt ist zudem Voraussetzung, dass zusätzliche und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt gebaut werden. Das mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben ist wegen seiner Größe und Eigenart für den Wohnungsmarkt von stadtweiter Bedeutung. Daher hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Oktober 2017 mitgeteilt, dass das Planverfahren wegen seiner Bedeutung für den Wohnungsmarkt dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

Vor diesem Hintergrund ist - nach Prüfung aller Belange - die Umnutzung von ca. 1,55 ha Wald für Wohnflächen und wohnortnahe Grünflächen in diesem Fall erforderlich. Andere Planungsmöglichkeiten sind unter Berücksichtigung der Belange „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, hier das Bereitstellen von Wohnraum insbesondere im preisreduzierten Segment“ und „Grünflächen für die Naherholung/öffentliche Kinderspielplätze“ nicht gegeben:

- Die Suche nach und Identifizierung von Wohnungsbau-Potenzialflächen erfolgt in Berlin vorrangig im Rahmen gesamtstädtischer Planungen, insbesondere im Rahmen des StEP

Wohnen 2030 und des Berliner Flächennutzungsplans. Im Ergebnis dieser Planungen sind in Tempelhof-Schöneberg keine Alternativstandorte in Form unbebauter, brachgefallener bzw. stark untergenutzter Flächen verfügbar, die ein vergleichbares Neubaupotenzial (d.h. ca. 300-400 Wohnungen) aufweisen: Der StEP Wohnen stellt für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg auf nach- bzw. umzunutzenden Flächen folgende größere Wohnungsbauvorhaben dar: „Schöneberger Linse“, „Neue Mitte Tempelhof“. Für die benachbarten Bezirke werden die Neubauvorhaben „Lichterfelde Süd“ und „Buckower Felder“ dargestellt. Auch andere größere zwischenzeitlich brachgefallene Flächen wie z.B. das Gelände des B-Plans 7-95 („Marienhöfe“) werden einer Nachnutzung u.a. für Wohnungen zugeführt. Neben diesen Großprojekten identifiziert der StEP Wohnen zahlreiche ergänzende kleinere Wohnungsneubaupotenziale ab 200 WE, hierzu zählen neben dem Lichterfelder Ring auch die Nachverdichtung im Bereich der Waldsassener Straße oder die mögliche Neubebauung im Geltungsbereich des B-Plans 7-85 VE (i.A.).

Ergebnis und Kernaussage dieser Suche nach Alternativstandorten ist, dass vor dem zeitlichen Hintergrund der Baulandschaffung auch andere Flächen *zusätzlich* zum B-Plan 7-92 für den Wohnungsbau benötigt werden und daher *nicht anstelle* des Lichterfelder Ring als Alternativstandort dienen können.

- Im Rahmen der Planung ist auch die Errichtung von sozialer Infrastruktur beabsichtigt: Die Errichtung einer Kita ist seitens der Vorhabenträgerin geplant und soll vertraglich gesichert werden. Für die Bezirksregion besteht angesichts der voraussichtlich steigenden Kinderzahlen wachsender Bedarf; vorhandene Einrichtungen sind ausgelastet, wie das Jugendamt im Juli 2022 mitteilte. Daher dient das Planvorhaben auch der Deckung dringenden Infrastrukturbedarfs. Planungsrechtlich zulässig im allgemeinen Wohngebiet (und damit nachhaltig i.S. einer vorausschauenden Infrastrukturplanung) sind aber auch andere soziale Einrichtungen.
- Einzustellen in die Abwägung ist zudem, dass eine Vielzahl der noch nicht bebauten Flächen in Privatbesitz ist und damit an der aktuellen Preissteigerung von Bauland teilnimmt. Bei diesem Bebauungsplan ist die Vorhabenträgerin eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, die den Auftrag hat, Wohnungen zu errichten, die für breite Schichten bezahlbar sind, insbesondere für mittlere und untere Einkommenschichten. Der Anteil mietpreisbegrenzter Wohnungen soll (über die 30 %-Quote nach dem Berliner Modell“ hinausgehend) als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft 50 % betragen. Demnach sind für die Zukunft laufende Gesamtmieteinnahmen zu kalkulieren, die gegenüber dem freien Wohnungsmarkt deutlich zurückbleiben. Dementsprechend muss die Vorhabenträgerin bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb des Wohnungsbauvorhabens verstärkt auf die Dämpfung sämtlicher Kosten achten. Vor diesem Hintergrund bot es sich an, der Vorhabenträgerin Degewo das landeseigene Grundstück am Lichterfelder Ring für einen geringen Betrag zu übertragen, zumal die Degewo in unmittelbarer Nähe bereits die Siedlung „Mariengrün“ betreibt und somit Synergien bei Verwaltung, Pflege, Technik und Infrastruktur zu erwarten sind. All dies trägt zu dem Ziel bei, vergleichsweise günstige Angebotsmieten (zurzeit 7,00 EUR nettokalt/m²) zu ermöglichen.

Belange Mobilität der Bevölkerung und Verkehrsvermeidung / -verringerung

Die verkehrlichen Belange werden durch die Sicherung des Lichtenfelder Rings in seinem bisherigen Verlauf berücksichtigt. Dadurch ist die verkehrliche Erschließung grundsätzlich gesichert. Die Erschließung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets erfolgt über die im Freianlagenplan vorgesehene Erschließungsfläche, die über den städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner des Gebiets indizierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz (im worst case) sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Hoffmann-Leichter 03/2023). Der Bebauungsplan (Beschränkung der Stellplatzanzahl) und der städtebauliche Vertrag (Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, Reservierung von Flächen für Mobilitätsdienstleister und Paketdienste) beinhalten Regelungen zur Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs sowie zur Förderung alternativer Fortbewegungsmöglichkeiten.

4.2. Private Belange

Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke

Die Belange der als Bauherrin auftretenden Degewo AG wurden berücksichtigt, da die Planung in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen dieser landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft und dem plangebenden Bezirk erarbeitet wurde. In einer zwischen diesen beiden Beteiligten abgeschlossenen Grundzustimmung sowie dem städtebaulichen Vertrag wird zudem u. a. die Kostenbeteiligung gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ geregelt.

Hierbei handelt es sich u. a. um Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind und über einen mit der Bauherrin abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden (siehe III./3.10.). Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen sowie für den Wohnungsanteil, der als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen errichtet werden soll. Anhand eines berlinweit einheitlichen Bewertungsschemas, bei dem der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am Ende der Planung gegenübergestellt wird, wurde die Angemessenheit der von der Bauherrin zu tragenden Leistungspflichten i. S. d. § 11 BauGB nachgewiesen.

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung wie die Begrünung der Dachflächen oder das Anpflanzen von Laubbäumen sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

Belange des Ponyclubs, der derzeit Teile des Plangebiets pachtet

Der Ponyclub „Zu den flotten Hufen“ e. V. pachtet zurzeit eine Teilfläche im Nordwesten des Plangebiets, im Bereich des künftigen allgemeinen Wohngebiets. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde für den Ponyclub ein Ersatzstandort gesucht und ca. 3 km m weiter südöstlich am Schichauweg 56 gefunden. Das dortige Gelände befindet sich im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe, welche einen Pachtvertrag mit dem Vorstand des Ponyclubs unterzeichnet haben. Bevor der Umzug voraussichtlich 2025 erfolgen kann, wird der Ersatzstandort für die neue Nutzung hergerichtet; der Neubau wird durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg finanziert.

Belange der Grundstückseigentümer der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohnnutzungen

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets liegen im Norden eine Wohnsiedlung in Zeilenbauweise, im Osten eine Großwohnsiedlung und im Westen bzw. Nordwesten eine weiträumige Einfamilienhausbebauung. Gewerbebetriebe und Sportanlagen gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft nicht. Da sich die durch den Bebauungsplan 7-92 ermöglichte Nutzung in die bereits in der Umgebung bestehenden Nutzungen einfügt, sind keine maßgeblichen negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Die verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter 03/2023) ergab, dass der durch die Planung ermöglichte Verkehr auch im anzunehmenden worst-case-Fall zu keiner Überlastung der Knotenpunkte und Verkehrswege führt.

Die schalltechnische Untersuchung (Akustiklabor Berlin 01/2023) belegt, dass die Auswirkungen des planungsinduzierten Verkehrslärms kaum wahrnehmbar sein werden. Die durch den Bebauungsplan 7-92 vorbereitete Bebauung induziert eine voraussichtliche Pegelerhöhung von maximal 0,6 dB(A) auf die bereits vorhandene Bebauung. Davon entfallen 0,3 dB(A) auf die Erhöhung der Emissionen des Licherfelder Rings durch die Verkehrszunahme und 0,3 dB(A) durch zusätzliche Reflexionen an den Fassaden der planungsrechtlich zulässigen Bebauung. Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB(A) sind bei Verkehrslärm allgemein und zudem subjektiv bezogen auf die Beurteilungszeiten von 16 Stunden tags und von 8 Stunden nachts nicht wahrnehmbar. Daher ist das Planvorhaben zumutbar.

Insbesondere die Anlage einer öffentlichen naturnahen Parkanlage sowie die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes werden auch den umliegenden Grundstückseigentümern zugutekommen.

IV. Auswirkungen der Planung

Die Inhalte des Bebauungsplans 7-92 zielen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, den Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden große Teile eines dicht mit Gehölzen bestandenen Areals als Wald- bzw. Grünfläche gesichert. Eine verkehrlich erschlossene Teilfläche soll als Wohngebiet entwickelt und in das Stadtgefüge integriert werden.

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan werden unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden in verkehrlich erschlossener Lage geschaffen. Damit wird der gegenwärtig hohen Nachfrage nach städtischen Wohnflächen Rechnung getragen. Die Planung ergänzt die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung um vielfältige Wohnformen und ermöglicht notwendige Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Kindertagesstätte und öffentlicher Spielplatz).

Mit der erstmaligen Bebauung bisher weitgehend unbebauter Flächen ergeben sich zwangsläufig Auswirkungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild (z. B. Sichtbeziehungen) sowie die Naherholung (z. B. Wegebeziehungen in Richtung Schulstandort und „Berliner Mauerweg“). Dabei

ist jedoch hervorzuheben, dass die neuen Wohngebäude zu einer Belebung des Siedlungsraumes beitragen können.

Der seit dem Jahr 2002 im nördlichen Plangebiet ansässige und von den Neubauplanungen direkt betroffene Ponyclub ist ein eingetragener Verein mit Plätzen für ca. 48 Kinder. In Zusammenarbeit und mit Unterstützung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wurde eine vertragliche Vereinbarung geschlossen, die Reitanlage des Vereins an einen neuen Standort am Schichauweg zu verlegen. Der Umzug soll voraussichtlich 2025 stattfinden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Arbeitsstätten, sodass von keiner Auswirkung auf diese ausgegangen werden kann. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmemissionen, die sich durch den Verkehr ergeben können, berücksichtigt und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse getroffen.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche des Lichterfelder Rings an. Im Zuge einer Verkehrsuntersuchung (Hoffmann-Leichter, 03/2023) wurden Aussagen zur Erschließung des Plangebiets getroffen und die Auswirkungen des zusätzlich erzeugten Kfz-Verkehrsaufkommens im worst-case auf das umliegende Straßennetz abgeschätzt. Zudem wurden in einem ergänzenden Mobilitätskonzept bauliche und organisatorische Maßnahmen aufgezeigt, mit denen Kfz-Fahrten reduziert und damit die politische Zielstellung einer nachhaltigeren Abwicklung des Verkehrsaufkommens unterstützt werden können.

Aufkommensermittlung Kfz-Verkehr

Für die geplanten Nutzungsarten Wohnen und Kita wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung eine Aufkommensermittlung durchgeführt. Die Abschätzung erfolgte „zur sicheren Seite hin“, d. h. unter Zugrundelegung eines für stadtrandnahe Gebiete typischen Schlüssels. Ermittelt wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 770 Kfz-Fahrten pro Tag, was einem stündlichen Aufkommen von 64 Kfz-Fahrten (Frühspitze 07:30 - 08:30 Uhr) und 81 Kfz-Fahrten (Spätspitze 15:00 - 16:00 Uhr) entspricht; hiervon bestanden 90 % aus Bewohnerverkehr. Hieraus wurde eine Mehrbelastung der angrenzenden Knotenpunkte von bis zu 5 % in den Spitzenstunden ermittelt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans 6-30 („Lichterfelde Süd“) im benachbarten Bezirk Steglitz-Zehlendorf kommt es im Lichterfelder Ring und in der Waldsassener Straße mit 23 % bis 32 % zu einem deutlichen Anstieg der Verkehrsmengen. Das durch die Planung am Lichterfelder Ring erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird in der verkehrstechnischen Untersuchung aus diesem Grund zusätzlich mit der steigenden Verkehrsprognose überlagert, um den Prognose-Planfall zu ermitteln.

Leistungsfähigkeitsuntersuchung

Im derzeitigen Zustand (Prognose-Nullfall) ergeben sich für den Verkehr an den Kreuzungen (Knotenpunkten) die Qualitätsstufen (QSV) A und B (freier bis nahezu freier Verkehrsfluss).

Im ermittelten Prognose-Planfall ist an den Knotenpunkten mit Lichtsignalanlage grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf möglich; dies gilt ebenfalls für die Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet. Bei Umsetzung der Planung im Lichterfelder Ring kann ein stabiler Verkehrsfluss gewährleistet werden. Dies trifft auch auf den ca. 1,5 km westlich liegenden Knotenpunkt Lichterfelder Ring / Osdorfer Straße zu, welcher im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans 6-30 um eine Lichtsignalanlage und mehr Fahrstreifen erweitert wird.

Aufgrund des geringen Einflusses durch den B-Plan 7-92 auf den Knotenpunkt Osdorfer Straße / Lichterfelder Ring - Landweg stimmte die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU IV B) in einem Abstimmungstermin am 13.02.2023 zu, dass im Weiteren für den B-Plan 7-92 eine verkehrstechnische Einschätzung zu den verkehrlichen Auswirkungen am Knotenpunkt Osdorfer Straße / Lichterfelder Ring - Landweg genügt. Dieser Knotenpunkt spielt für die Entwicklung des Vorhabens zum Bebauungsplan 6-30 „Lichterfelde Süd“ eine zentrale Rolle und befindet sich hierfür nach Rücksprache mit dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf in Planung/Überarbeitung. Die durch das Vorhaben am Lichterfelder Ring hinzukommenden Verkehre werden keine maßgeblichen Auswirkungen haben.

Am Knotenpunkt Waldsassener Straße / Hildburghäuser Straße wird die Qualitätsstufe C erreicht. Grund hierfür ist: Die südliche Knotenzufahrt an dem Knotenpunkt stellt einen Fahrstreifen (Geradeaus Linkseinbieger) mit zusätzlichem kurzen Aufstellstreifen (Rechtseinbieger) dar. In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde gemäß Handbuch für die Bemessung von Stadtstraßen (HBS 2015) berücksichtigt, dass ein Rückstau auf dem kurzen Aufstellstreifen den durchgehenden Fahrstreifen blockieren kann, und dieser dann nicht sein volles Leistungsvermögen entwickelt. Im Ergebnis wird für die südliche Knotenzufahrt, also den im gesamten zu betrachtenden Fahrstreifen mit zusätzlichem kurzem Aufstellstreifen, zusammenfassend die Qualitätsstufe C erreicht. Dies ist aber noch ausreichend (im Rahmen von Planungen sind die Qualitätsstufen A-C anzustreben).

Die innere Erschließung des Plangebiets ist über eine Ein- und Ausfahrt an das öffentliche Straßennetz angebunden und kann als unsignalisierte Ein- und Ausfahrt hergestellt werden. Fußgänger auf dem Gehweg und Fahrradfahrer auf der Straße im Längsverkehr haben Vorrang gegenüber dem ein- und abbiegenden Kfz-Verkehr des Plangebiets. An der Zufahrt ergeben sich keine Wartezeiten.

Ergebnis

Insgesamt sind durch die Umsetzung der Planung aus verkehrstechnischer Perspektive keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten. Eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets und ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen sind gewährleistet.

Die Wegeverbindung für Spaziergänger, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft und ihre Fortsetzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zur Landesgrenze findet, soll erhalten und im Sinne einer attraktiven Wegeverbindung ausgebaut werden. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Planung für die öffentliche Grünfläche.

Innere Erschließung des Baugrundstücks

Zudem wurden Lösungen für die innere Erschließung des Plangebiets und den ruhenden Verkehr gefunden. Die innere Erschließung soll über eine im städtebaulichen Vertrag gesicherte grundstücksinterne Erschließungsfläche erfolgen, an der sich die höchstens 140 oberirdischen Pkw-Stellplätze orientieren müssen. Parkplätze für Fahrzeuge von mobilitätseingeschränkten Personen stellen hier eine Ausnahme dar und müssen sich nicht an der Erschließungsfläche orientieren. Für Fahrräder werden oberirdische Fahrradgaragen und Abstellplätze in den Untergeschossen vorgesehen; die Anzahl wird im Baugenehmigungsverfahren nach § 49 BauO Berlin i. V. m. der Berliner AV Stellplätze bemessen. Somit kann das übrige allgemeine Wohngebiet von Pkw-Verkehr freigehalten und vorrangig durch Fußwege erschlossen werden.

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept, welches Bestandteil der verkehrstechnischen Untersuchung ist, gibt Hinweise und Maßnahmenvorschläge zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Hierzu gehört die mögliche Integration eines Lebensmittelhandels im Gebiet, um zusätzliche Verkehre zu vermeiden. Auch das Angebot von Spiel-, Sport- und Aufenthaltsangeboten im Plangebiet kann Verkehre reduzieren, da bei guter Freiflächengestaltung die Bewohner ihre Freizeit vermehrt vor Ort verbringen.

Zur Verkehrsverlagerung wird empfohlen, die Gehwege ausreichend breit herzustellen und Wegeverbindungen aus dem Plangebiet zu relevanten Zielorten, wie beispielsweise Bushaltestellen, herzustellen. Auch Radwegeverbindungen (z. B. zum „Berliner Mauerweg“) sollten hergestellt werden, um die Attraktivität des nicht motorisierten Individualverkehrs zu steigern.

Da das Plangebiet am Stadtrand liegt und es keine fußläufige Anbindung an einen S- oder U-Bahnhof gibt, empfiehlt das Mobilitätskonzept die Ergänzung einer Bushaltestelle z. B. im Lichtenfelder Ring auf Höhe des Plangebiets. Dieser Bedarf wurde durch den Bezirk bereits bei der BVG angemeldet. Zusätzlich wird ein Fußweg zur Bushaltestelle „Tirschenreuther Ring“ angelegt; die Umsetzung dieses Wegs erfolgt im Rahmen der Planung für die Außenanlagen des Baugrundstücks sowie der öffentlichen Grünfläche.

Für den motorisierten Individualverkehr im Plangebiet wird die Einrichtung eines „Shared Space“ vorgeschlagen, in welchem Fußgänger, Fahrradfahrer und Pkw-Fahrer gleichberechtigt sind. Geschwindigkeitsreduzierungen durch Plateaupflasterungen („Moabiter Kissen“) werden zur Umsetzung empfohlen.

Um nachhaltigeren Individualverkehr zu fördern, könnte ein Mobilitätsknoten im Norden des Plangebiets eingerichtet werden, der Angebote zum Scooter-Sharing und Bike-Sharing beinhaltet.

3. Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Zur Ermittlung des aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen wurde nicht die zulässige Geschossfläche (siehe III./3.2.2.), sondern die sich aus der im städtebaulichen Vertrag verankerten Projektplanung unter Abzug der zu errichtenden Kita ergebende Geschossfläche Wohnen von 31.952 m² herangezogen.

Bei der Ableitung der Wohnfolgebedarfe werden die Kennwerte des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin vom 1. November 2018) zugrunde gelegt. Für Geschosswohnungsbau, der innerhalb des Plangebiets die dominante Bauform bilden wird, wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² Bruttogeschossfläche und eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2 Bewohnern angenommen. Für das allgemeine Wohngebiet ergeben sich somit 320 Wohneinheiten mit 640 Einwohnern.

Die vorgenannten Angaben sind maßgeblich zur Abschätzung des durch die Planung hervorgerufenen Infrastrukturbedarfs. Gemäß den Planungsannahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sind für die Ermittlung der Anzahl der Kitakinder im Quartier (0- bis unter 7-jährige) 7 % der Einwohner und ein Versorgungsgrad von 70 % anzusetzen. Für die Anzahl der Grundschul Kinder in 6 Jahrgängen sind 6 % der Einwohner und eine Strukturquote von 90 % anzusetzen. Nach den gängigen Kennwerten und der Bauordnung für Berlin ergeben sich hieraus die folgenden Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Freiflächen:

Übersicht der Wohnfolgebedarfe

Wohnfolgebedarf	Berechnungsgrundlage	Plangebiet
Kindertagesbetreuung	70 % Versorgungsgrad für unter 7-Jährige (7 Jahrgänge)	31 Plätze
Grundschulen	90 % Strukturquote für 6- bis 12-Jährige (6 Jahrgänge)	35 Plätze
Wohnungsnaher Grünflächen	6 m ² je Einwohner	3.840 m ²
Öffentliche Spielplätze	1 m ² je Einwohner	640 m ²
Private Spielplätze gemäß Berliner Bauordnung	4 m ² je Wohneinheit	1.280 m ²

Der dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in der Bezirksregion Marienfelde Süd in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken. Ebenso lässt sich der zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen im Einschulungsbereich der Schulplanungsregion Marienfelde nicht decken. Zur Bereitstellung entsprechender Infrastruktur (z. B. Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass die Vorhabenträgerin eine Kita mit mindestens 31 Plätzen im Rahmen des Vorhabens errichtet. Darüber hinaus wird die Vorhabenträgerin einen Kostenbeitrag für 35 Grundschulplätze an den Bezirk zahlen. Der Bezirk beabsichtigt, eine neue Grundschule an der Marienfelder Allee 240 zu errichten und damit den Bedarf zu decken.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht detailliert erläutert (siehe II./2.3).

5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen dem Land Berlin Kosten im Zusammenhang mit der Verlagerung des Reitvereins (Ponyclub „Zu den flotten Hufen“ e. V.) an einen neuen Standort (ca. 1,62 Mio. EUR).

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo AG, die die Entwicklung des Wohngebiets übernehmen soll, hat sich mit Unterzeichnung der Grundzustimmung zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ dazu bereit erklärt, sämtliche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 entstehenden Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen (ca. 307.000 EUR). Dadurch muss der Bezirk diese Kosten nicht tragen.

Der Bezirk trägt denjenigen Teil der Kosten der neu zu ergänzenden öffentlichen Infrastruktur, der nicht gemäß dem Berliner Modell von der Vorhabenträgerin zu übernehmen ist. Hierzu zählen anteilige Kosten für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche einschließlich des öffentlichen Spielplatzes (insgesamt ca. 478.000 Euro) sowie ein Anteil an der Walderhaltungsabgabe (ca. 30.000 Euro).

Für die Umsetzung des Gesamtvorhabens sind ab Satzungsbeschluss mehrere Jahre erforderlich. Der Bezirk muss zur Umsetzung die auf ihn entfallenden Kostenteile in seine jährliche Haushaltsplanung einstellen. Für das Haushaltsjahr 2024 (voraussichtliches Inkrafttreten der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan) wurde die sofort fällige Zahlung der Walderhaltungsabgabe eingestellt.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan 7-92 aufzustellen, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II C (SenStadtWohn II C) (derzeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, SenSBW) und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) zeitgleich mit Schreiben vom 26. September 2017 informiert.

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** mit, dass die angezeigte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Bezogen auf die Planungsabsicht ergeben sich folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1; die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen ist hier zulässig
- Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung
- Grundsatz 5.1 LEP B-B: Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung

Das Plangebiet, in dem eine ca. 2,4 ha große Fläche für Geschosswohnungsbau entwickelt sowie ein vorhandener und zu ergänzender Grünzug und eine Waldfläche gesichert werden sollen, liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Die angeführten Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2017 wurde von **SenStadtWohn II C** (inzwischen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 7-92 aufzustellen, keine Bedenken bestehen:

- Aus verkehrlicher Sicht werden dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB berührt: Teile des Lichterfelder Ringes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüber hinaus sind dringende Gesamtinteressen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB aufgrund der Eigenart und Größe mit der Schaffung von ca. 320 Wohneinheiten berührt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sind gegeben. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelbar. Eine FNP-Änderung ist zu prüfen. Regionalplanerische Festlegungen (textliche Darstellung 1) des Flächennutzungsplans sind nicht berührt.

In einer ergänzenden Stellungnahme legt das für Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte zuständige Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (inzwischen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) dar, dass das Plangebiet im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie dem Lagesymbol „ungedeckte Sportanlage“ dargestellt ist. Angesichts der Ziele des Bebauungsplans und damit einhergehender Planungen (Schaffen neuer Wohnbauflächen, Sicherung eines vorhandenen und zu ergänzenden Grünzugs und einer Waldfläche sowie Finden eines Ersatzstandortes für den Ponyhof) wird vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfs eine Änderung der Darstellung des FNP avisiert.

- Sonstige städtebauliche Planungen sind bzgl. ihrer Betroffenheit nicht abschließend überprüfbar.

In einer ergänzenden Stellungnahme legt das für Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte zuständige Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (inzwischen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) dar, dass die Übereinstimmung mit dem StEP Zentren 3 und der AV Einzelhandel ohne weitere Festsetzungen nicht abschließend prüfbar sind.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 24. September 2019 beschlossen, für die Grundstücke Lichterfelder Ring 113/121 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-92 aufzustellen.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, beauftragt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 4. Oktober 2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 41, S. 6176.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum Bebauungsplan 7-92 wurde in der Zeit vom 28. September 2020 bis einschließlich 28. Oktober 2020 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Schöneberg, Zimmer 3047, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8:30 bis 16:00 Uhr, Donnerstag von 8:00 bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:30 bis 15:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter (030) 90277-7819 bestand die Möglichkeit, die beiden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erstellten Plakate sowie eine entsprechende Broschüre einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abzugeben.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen auf der Internetseite des Bezirksamtes einzusehen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 25. September 2020 in den Berliner Tageszeitungen *Berliner Morgenpost* und *Der Tagesspiegel* hingewiesen. Zudem wurden am 27. September 2020 rd. 110 Hauswurfsendungen in die Briefkästen von Wohngebäuden im Umfeld des Plangebiets verteilt. Die Information in den Wohngebäuden des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Köpenick eG und der Degewo AG erfolgte über Aushänge in den Hausfluren.

Bei der Entscheidung bezüglich der Beteiligungsmöglichkeiten wurden die besonderen Anforderungen berücksichtigt, die sich aus der COVID-19-Pandemie ergaben. In der Hauswurfsendung sowie den amtlichen Anzeigen in den Tageszeitungen wurde darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Unterlagen ab Beginn der Beteiligung auch zum Download zur Verfügung standen. Fragen zum Verfahren konnten auch per E-Mail oder telefonisch gestellt werden.

Es liegen acht schriftliche Stellungnahmen vor; mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgetragen.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen und Ergebnis der Abwägung

Die vorgebrachten Stellungnahmen gingen in die Auswertung ein und führten im Ergebnis zu keinen Änderungen der Planung. Die Hinweise auf umweltbezogene Informationen wurden bei der für den nachfolgenden Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erforderlichen Erstellung von Begründung und Umweltbericht berücksichtigt. Im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Umweltbericht und Fachgutachten zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Art der baulichen Nutzung

- Kritik an der Planung von Wohnungen, da dies aufgrund der steigenden Einwohnerdichte nicht sozial vertretbar ist
- Anregung, das geplante allgemeine Wohngebiet direkt an die südlich gelegene Gustav-Heinemann-Schule anzuschließen

An der Schaffung von Wohnraum auf den über den Lichterfelder Ring erschlossenen Flächen wird aufgrund des hohen Bedarfs an (insbesondere mietpreis- und belegungsgebundenen) Wohnungen festgehalten.

Ziel der Planung ist nicht nur, im nördlichen Teilbereich Wohnnutzung zu ermöglichen, sondern auch im südlichen Bereich die Waldflächen zu sichern. Die Waldfläche erfüllt eine bedeutsame stadtklimatische Funktion für das Siedlungsumfeld, stellt sie doch den Übergang des Umlands zum Siedlungsbereich dar. Weiterhin ist der südliche Bereich des Plangebietes sehr schlecht an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Somit ist dort die Planung eines Wohngebietes aus stadtklimatischen sowie auch verkehrlichen Gründen nicht umsetzbar.

Maß der baulichen Nutzung

- Forderung eines Verzichts auf die Festsetzung maximaler Nutzungsmaße aufgrund des bestehenden Wohnungsmangels
- Forderung einer Ermöglichung von Hochhäusern, da somit weniger Flächenversiegelung erfolgen kann

Bezogen auf das rd. 2,3 ha große allgemeine Wohngebiet entspricht die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche von 32.000 m² einer rechnerischen GFZ von rd. 1,4. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit anstelle einer absoluten Angabe (GF) ein relativer Wert (GFZ) das Maß der baulichen Nutzung bestimmen soll. Das Maß der baulichen Nutzung soll jedoch nicht weiter erhöht werden, da im allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind. Dies setzt u. a. die Einhaltung von Abstandsflächen und des Brandschutzes sowie die Gewährleistung von Belichtung voraus. In der gutachterlichen Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima (GEO-NET, 06/2023) wurden zwei unterschiedliche Bebauungsvarianten geprüft, aus denen die klimatisch verträglichere zur weiteren Bearbeitung gewählt wurde.

[Anmerkung: Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde für das nun 2,4 ha große allgemeine Wohngebiet eine zulässige Geschossfläche von 33.000 m² vorgesehen. Damit beträgt die GFZ rechnerisch 1,38. Eine (zusätzliche) Festsetzung der GFZ ist damit nicht erforderlich.]

Artenschutz, Baumschutz

- Hinweis auf das Landschaftsprogramm (LaPro), welches das Plangebiet als Gebiet zur „Pflege / Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund“ vorsieht
- Sichtung diverser Arten, deren Vorkommen weiter zu prüfen ist
- Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung
- Forderung einer Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Hinweis auf geschützte Bäume im Plangebiet

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht vorgenommen. In dieser wird u. a. die Bedeutung des Gebietes für das Stadtklima, für geschützte Tiere, sowie die Ausgleichbedarfe durch z. B. Flächenversiegelung und Verlust bestehender Biotope untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung werden Eingang in die Planung finden.

Bereits vorgenommen wurden eine Strukturkartierung und Erfassungen der Artengruppen Vögel und Reptilien. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in einem Artenschutzfachbeitrag dargelegt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Weiterhin wurden eine Bestandserfassung und Bewertung der Bäume und der flächigen Biotope vorgenommen. Die städtebaulichen Entwürfe wurden zwischenzeitlich im Sinne einer größtmöglichen Baumerhaltung angepasst.

Mit der Aufnahme des § 41a (neu) in das Bundesnaturschutzgesetz ist zukünftig übermäßige, insektenschädliche Beleuchtung nicht mehr zulässig.

[Anmerkung: Das LaPro ist in der Abwägung zu beachten, es bewirkt aber keine zwingende Bindung auf der nachfolgenden Planungsebene.]

Wald

- Forderung, den Wald aufgrund seiner klimatischen Funktion, seiner Eigenschaft als Lebensraum vieler Arten und seiner Bedeutung als Erholungsfläche zu erhalten
- Kritik an die Umwandlung eines Teils der Waldfläche in eine Parkanlage mit Spielplatz

Die dauerhafte Erhaltung und die Weiterentwicklung großer Waldflächen zählen zu den essenziellen Planungszielen. Das Plangebiet misst rd. 7,5 ha. In Variante 1 werden ca. 4,8 ha Wald erhalten, und zusätzlich ist eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz geplant, in welcher die bestehenden Bäume möglichst erhalten werden sollen.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurden zur Festsetzung einer Fläche für Wald zwei Varianten erstellt. Einziges Unterscheidungsmerkmal war, dass Variante 1 im nordöstlichen Plangebiet neben Waldflächen auch einen rd. 0,25 ha großen Bereich als Grünfläche vorsah, während Variante 2 hier ausschließlich Wald auswies. In Variante 1 wurden somit rd. 4,95 ha und in Variante 2 rd. 5,2 ha als Fläche für Wald festgesetzt. Nach Durchlaufen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde zugunsten der Variante 1 mit einem Anteil naturnaher öffentlicher Parkanlage entschieden. Dies erfolgte, da für den Bebauungsplan sowohl wohnungsnaher Grünflächen als auch öffentliche Spielplatzflächen herzustellen sind, für deren Realisierung die Variante 1 dienen kann, nicht jedoch die Variante 2.

Stadtklima

- Ablehnung der Planung aufgrund geplanter neuer Bebauung, die negative Auswirkungen auf das Stadtklima befürchten lässt
- Forderung, den Wald aufgrund seiner klimatischen Funktion und seiner Bedeutung als Erholungsfläche zu erhalten
- Forderung einer Dachbegrünung

Im weiteren Verfahren wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima erstellt. Die gutachterliche Stellungnahme wird im Umweltbericht und in der Planung berücksichtigt. Die dauerhafte Erhaltung und die Weiterentwicklung großer Waldflächen gehören zu den essenziellen Planungszielen. Die Festsetzung von Dachbegrünung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Regenwasser

- Forderung, das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern und nicht in die Kanalisation zu leiten

Im weiteren Verfahren wird eine Untersuchung zur Niederschlagsentwässerung beauftragt, deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt werden.

Erholung

- Befürchtung eines Verlusts von Erholungs- und Freiflächen durch die Planung
- Hinweis auf das LaPro, wonach das Plangebiet als Feld / Flur / Wiese festzusetzen ist und somit als Erholungsfläche dienen kann

Die dauerhafte Erhaltung und die Weiterentwicklung großer Waldflächen gehören zu den essenziellen Planungszielen. Weiterhin ist eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz geplant, in welcher die bestehenden Bäume möglichst erhalten werden sollen. Im Sinne der Naherholung sollen zudem die Wegeverbindungen ausgebaut werden.

[Anmerkung: Das LaPro ist in der Abwägung zu beachten, es bewirkt aber keine zwingende Bindung auf der nachfolgenden Planungsebene.]

Verkehr

- Befürchtung einer deutlichen Zunahme des Pkw-Verkehrs durch die Planung
- Bemänglung eines fehlenden Verkehrskonzeptes
- Fehlen eines schlüssigen ÖPNV-Konzeptes

Im weiteren Verfahren wurden eine verkehrstechnische Untersuchung und ein Mobilitätskonzept beauftragt, welche die verkehrlichen Auswirkungen und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes untersuchen und bewerten sowie Möglichkeiten für alternative Mobilitätsoptionen und eine bessere ÖPNV-Anbindung aufzeigen. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt.

Pkw-Stellplätze

- Nachfrage, ob der bereits jetzt vorliegende Pkw-Parkplatz-/Stellplatzmangel in der Planung berücksichtigt wird
- Forderung einer Tiefgarage, um die Flächenversiegelung zu verringern

Die Bauordnung von Berlin sieht keine allgemeine Stellplatzpflicht vor; insofern kann der Bezirk die Schaffung von Stellplätzen nicht verlangen. Die konkrete Vorhabenplanung erfolgt im Auftrag der Degewo AG, die nach aktueller Planung zusätzliche Stellplätze für die neuen Wohnungen anbieten wird. Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit einer Quartiersgarage geprüft, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Verlust der Ponyclubs

- Hinweis auf wichtige Funktion des Ponyclubs als soziale Einrichtung; eine Erhaltung des Ponyclubs durch Herabsetzung der zulässigen Geschossfläche wurde nicht geprüft

Der Ponyclub wird an einen anderen Standort in ca. 5 km Entfernung umgesiedelt und somit als soziale Einrichtung im Ortsteil erhalten bleiben. Aufgrund des Platzbedarfes der Tiere sind der Ponyclub und eine Wohnbebauung im geplanten Umfang nicht miteinander vereinbar.

Planung von MUF

- Forderung, auf den Bau von MUF wegen deren niedrigen Baustandards zu verzichten
- Bau von MUF sei aufgrund des Rückgangs der Geflüchtetenzahlen nicht erforderlich

Geplant ist, dass der Bebauungsplan Wohnungsbau im Umfang von rund 360 Wohnungen ermöglicht. Hierfür werden im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und

ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Degewo AG und dem Land Berlin abgeschlossen. Gemäß diesem städtebaulichen Vertrag wird die Degewo acht Gebäude errichten und damit das Ergebnis des kooperativen Architekturwettbewerbs umsetzen. Es wird keinen „baulichen Substandard“ geben.

Zwei der acht vorgesehenen Gebäude werden für einen begrenzten Zeitraum (voraussichtlich 7 bis 11 Jahre) durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) von der Degewo angemietet und für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt.

Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

- Forderung des Verzichts auf die detaillierten Festsetzungen nach dem Berliner Modell, da sich die Kriterien des Bündnisses ändern können
- Forderung des Verzichts auf die Anwendung des Berliner Modells, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und das Berliner Modell auch für einen privaten Investor anwendbar sein müsse

Im Hinblick auf das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ sind die textlichen Festsetzungen maßgeblich, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierin findet sich bereits die Festschreibung eines Anteils von 30 % förderfähigen Wohnraums an der gesamten Wohngeschossfläche. Die in der Begründung getroffenen Aussagen zum sogenannten „Mietenbündnis“ und der Rolle der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft im Bebauungsplanverfahren werden entsprechend klargestellt.

[Anmerkung: Die Regelungen zum förderfähigen Mietraum finden sich nun vollständig im städtebaulichen Vertrag, nicht im Bebauungsplan.]

Entwicklungsgebot

- Hinweis, dass der aktuelle FNP im Bereich des Plangebiets eine Grünfläche für Sport und Parkanlage ausweist

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) stellt das Plangebiet als Grünfläche mit den Nutzungssymbolen „Parkanlage“ im nördlichen und „ungedeckte Sportanlage“ im südlichen Teilbereich dar. Zur Umsetzung der Planungsziele bedarf es daher einer Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans („Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) fasste am 31. Januar 2019 den Einleitungsbeschluss für eine entsprechende FNP-Änderung im Bereich „Lichterfelder Ring / Waldsassener Straße“ (Ifd. Nr. 07/19). In beiden im Mai / Juni 2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgestellten Planungsalternativen ist die nördliche Teilfläche als Wohnbaufläche der Darstellungskategorie W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt, wodurch eine Entwickelbarkeit des Bebauungsplans 7-92 aus dem FNP gegeben wäre.

[Anmerkung: Das Verfahren der FNP-Änderung wurde im Januar 2024 abgeschlossen, der FNP stellt für das Plangebiet des B-Plans nunmehr „Wohnbaufläche“ und „Wald“ dar. Die

Entwickelbarkeit ist somit gegeben.]

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im September/Oktober 2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 30. September 2020 wurden insgesamt 47 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. Oktober 2020 gebeten.

Dem Schreiben bzw. der E-Mail lagen zwei Vorentwurfsvarianten des Bebauungsplans 7-92 vom 22. September 2020 einschließlich der Planbegründung bei. Weiterhin beinhaltete das Schreiben einen Weblink zum Herunterladen folgender Unterlagen:

- Eingriffsfolgenabschätzung zum Bebauungsplan 7-92 (C + S) vom 29. April 2020
- Strukturkartierung zum Bebauungsplan 7-92 (Ökoplan) vom 27. März 2020
- Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan (Cassens + Sievert) vom 29. Juli 2019
- Naturschutzfachliche Entwicklungskonzeption zum Lichterfelder Ring (Büro Stefan Wallmann) vom 18. Oktober 2012
- Brutvogel- und Zauneidechsenuntersuchung zum Lichterfelder Ring (Scharon) vom September 2012

Bis Ende Februar 2021 gingen 29 schriftliche Stellungnahmen ein.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen und Ergebnis der Auswertung

Die vorgebrachten Stellungnahmen gingen in die Auswertung ein und führten im Ergebnis zu keinen Änderungen der Planung.

Art der baulichen Nutzung

- Anregung, dem Bedarf an sog. „Trägerwohnungen“ für psychisch kranke und suchtkranke Menschen im allgemeinen Wohngebiet Raum zu geben

Für die Schaffung von Wohnraum soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Sog. Trägerwohnungen wie auch Ausstattung und Mietdauer können mangels Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden; sie gehören zur Nutzung „Wohnen“ und sind ohne weiteres im allgemeinen Wohngebiet/WA zulässig. Im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan wird gemäß Berliner Modell ein Anteil der Gesamt-Geschossfläche für die Bereitstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gesichert. Hiervon können Wohnungen als Trägerwohnungen angemietet werden. Der Hinweis wird auch an die Degewo AG gegeben.

- Anregung, Räume für soziale Einrichtungen und erschwingliche Produktionsräume für Künstlerinnen und Künstler zu schaffen
- Hinweis, dass bei weiterem Wohnungsbau auch Jugendfreizeitangebote geschaffen werden sollten

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gibt bei der Umsetzung der Planung die Möglichkeit, die anderen gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen zu entwickeln, solange die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt wird und nicht durch textliche Festsetzung ausgeschlossen wurde. Räume für Kunstschaffende sowie Jugendfreizeitangebote sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Bei diesem Projekt wird jedoch aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen der Schaffung von Wohnraum Vorrang gegeben werden. Jugendfreizeitangebote bestehen bereits im nahen Umfeld.

Maß der baulichen Nutzung

- Hinweis, dass eine Höhe von 108,0 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen werden darf, da ansonsten von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen ist.

Die durchschnittliche Geländehöhe des nördlichen Plangebiets liegt bei rd. 47 m über NHN, so dass bei Gebäudehöhen bis rd. 61 m über Gelände davon auszugehen ist, dass Belange der Landesverteidigung nicht betroffen sind. Im weiteren Verfahren erfolgt die Festsetzung von maximal 8 Vollgeschossen im Bebauungsplan.

Umwelt- und Klimaschutz

- Hinweis, dass die im Umweltbericht des Bebauungsplans genannten Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und durch textliche Festsetzungen, z. B. zur Dach- und Fassadenbegrünung, zu Baumpflanzungen oder zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen umzusetzen sind

Im weiteren Verfahren werden eine Bestandserfassung und Bewertung der Bäume und flächigen Biotope sowie eine Umweltprüfung mit Umweltbericht vorgenommen. Zudem wird die Erstellung weiterer Fachgutachten beauftragt, auf deren Grundlage die Notwendigkeit und die Möglichkeit grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan geprüft werden.

- Hinweis, dass für das Plangebiet keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans beinhaltet. Dabei werden im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser auch die bislang vorliegenden Bodenuntersuchungen ausgewertet.

- Hinweis, dass die Böden im Geltungsbereich den Schutzkategorien hoch bis sehr hoch zugeordnet werden; Anregung, keinen Nettoverlust an unversiegeltem Boden und an

Funktionen zuzulassen; Hinweis auf sparsamen Umgang mit dem Boden und auf die Errichtung von wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in Geschossbauweise entspricht bereits dem Hinweis, flächensparend zu bauen. Das Niedrighalten der Flächeninanspruchnahme für Nebenanlagen wird im weiteren Verfahren geprüft. Durch die Festsetzung als Wald bzw. Grünfläche bleibt ein Bereich für die Erholungsnutzung erhalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans beinhaltet. Dabei werden im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser auch die bislang vorliegenden Bodenuntersuchungen ausgewertet.

- Hinweis auf den Anpassungsbedarf der Eingriffsbilanzierung, sobald ein abgestimmter städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet vorliegt. Diese sollte auch sämtliche festgesetzte, eingriffsmindernde Maßnahmen berücksichtigen

Im Rahmen des unabhängig vom Bebauungsplan durchgeführten Werkstattverfahrens wurden die zwei vorliegenden städtebaulichen Konzepte in einer überschlägigen Vorabschätzung im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz geprüft. Im Ergebnis waren nur geringe Unterschiede in der Bilanz festzustellen. Die Eingriffsbilanzierung wird mit Fortschreiten des Baukonzepts, wenn auch genaue Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen getroffen werden, weiter aktualisiert.

- Bestätigung, dass sich zum Biotopschutz keine weiteren Erfordernisse ergeben, da die Biotopkartierung keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 28 NatSchG Bln geschützten Biotop nachweisen konnte; Hinweis, die nach BaumSchVO geschützten Baumbestände in der Planung zu berücksichtigen; Hinweis, dass bei Baudurchführung ein ausreichender Schutz von Wurzel- und Kronenbereichen sicherzustellen ist

Im weiteren Verfahren werden die grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen weiter konkretisiert, die Hinweise decken sich mit den Erkenntnissen und Zielen des Plangebers.

- Hinweis, dass eine Prüfung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die planungsrelevanten Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechse im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages durchzuführen ist

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden faunistische Untersuchungen durchgeführt sowie ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Für Zauneidechsen liegt inzwischen eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vor. Da die Gutachterin bei fünf Begehungen 2021 keine Zauneidechsen auf dem Ponyhof-Gelände fand, jedoch ein Nachweis der Ponyhof-Betreiber vorliegt, ist davon auszugehen, dass zurzeit lediglich sehr wenige Tiere die Fläche nutzen. Ein Reproduktionsnachweis wurde nicht erbracht. Auch bei nur vereinzelt Vorkommen von Zauneidechsen müssen diese abgefangen und auf eine geeignete Fläche umgesetzt werden, um bei der Durchführung von Baumaßnahmen den Zugriffsverboten zu genügen. Die Abfangflächen werden mit einem Reptilienschutzzaun umgeben. Als vorsorgliche Maßnahme für eine eventuell erforderliche

Umsiedlung von Eidechsen soll eine als Habitat geeignete Fläche am Südrand des Plangebietes moderat erweitert werden. Es ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Zauneidechse nicht erfüllt wird. Die Kartierung für Brutvögel und Fledermäuse wird im weiteren Verfahren ergänzt.

[Anmerkung: Bei erneuten Begehungen im Jahr 2022 wurden Zauneidechsen gefunden. Aussagen zum Umgang sind dem aktualisierten Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan 02/2024) zu entnehmen.]

- Anregung, angesichts der bereits im Bestand defizitären Ausstattung mit wohnungsnahen Grünanlagen, mit Blick auf das Schutzgut Erholung die Variante 1 weiterzuentwickeln; Anregung, für die weiter südlich angrenzenden Waldflächen eine Qualifizierung der Wege für die Erholungsnutzung vorzunehmen; Anregung einer sicheren und ausreichenden Durchwegung der Waldflächen durch wassergebundenen Wegebelag

Die Variante 1 setzt eine öffentliche Parkanlage im nördlichen Abschnitt des gehölzbestandenen Teils zwischen dem geplanten WA und der Großsiedlung östlich des Plangebiets dar. Im weiteren Verfahren soll sich die geplante Parkanlage über die gesamte Länge des geplanten Baufeldes erstrecken. Die Umsetzung des Spielplatzes soll in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

- Hinweis auf die gemäß Umweltatlas sehr günstige thermische Situation im Geltungsbereich aufgrund der Kaltluftströmungen, welche die angrenzenden Wohngebiete durchlüften und kühlen; daher Anregung einer Nord-Süd-Ausrichtung der Baukörper im Plangebiet

Die zu treffenden Grünfestsetzungen werden im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert. Eine zwischenzeitlich angefertigte gutachterliche Stellungnahme schätzt die negativen stadtklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung als gering ein.

- Hinweis, dass öffentliche Spielplatzflächen gemäß Kinderspielplatzgesetz anzulegen sind; Hinweis, dass im Plangebiet aufgrund der Unterversorgung mit öffentlichen Spielplätzen die Versorgung von 1 m² Spielplatzfläche je Bewohner/in zwingend nachzuweisen ist

Zwischenzeitlich erfolgte eine Entscheidung zugunsten der Vorentwurfs-Variante 1, in deren nordöstlichen Teilbereich ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen ist. Die Grünfläche wurde großzügig erweitert.

Waldumwandlung

- Hinweis, dass durch das Vorhaben ein Waldausgleich in Abstimmung mit den Berliner Forsten erforderlich wird; Hinweis, dass innerhalb der bestehenden Waldflächen erhebliche Potenziale für die Umsetzung von Waldaufwertungsmaßnahmen liegen, die gemäß Berliner Waldleitfaden für den erforderlichen Waldausgleich anrechenbar sind;

Hinweis, dass der Wald derzeit nur bedingt die an ihn geforderten Funktionen hinsichtlich Biotopverbund, Wasserhaushalt, Klima, Erholung und Landschaftsbild erfüllt

Inzwischen liegt ein mit den Berliner Forsten abgestimmtes Waldgutachten vor. Demnach werden Waldaufwertungsmaßnahmen im Plangebiet durch die Berliner Forsten nicht angerechnet. Im Ergebnis des Waldgutachtens verbleibt ein Defizit von rund 2 ha Waldfläche, das entweder außerhalb des Plangebiets als Ersatzaufforstungsfläche oder durch eine Walderhaltungsabgabe auszugleichen ist. Gemäß Rückmeldung von Berliner Forsten vom 26.04.2022 ist die Kompensation des Waldes mit der Zahlung der Walderhaltungsabgabe abschließend geregelt.

- Anregung, dass die Minimierung des Waldverlustes bei der Entwicklung des B-Planverfahrens im Vordergrund stehen sollte; Hinweis auf die Riegelfunktion des Bauvorhabens, welche Waldfunktionen wie z. B. den Frischluftaustausch negativ beeinflusst; Anregung, die Betrachtung der Entwicklung ohne Bebauung mit der Zielrichtung der künftigen Waldentwicklung auf Berliner Seite im Zusammenhang mit den Brandenburger Waldflächen im Ausgleichskonzept mit zu betrachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans beinhaltet. Dieser befasst sich u. a. mit den klimatischen Auswirkungen der Planung. Eine zwischenzeitlich hierzu angefertigte gutachterliche Stellungnahme schätzt die negativen stadtklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung als gering ein.

- Hinweis, dass gutachterlich eine Ersatzaufforstungsfläche von 8.600 m² ermittelt wurde, die im Bezirk sowie im benachbarten Bundesland lt. Begründungstext nicht gefunden wurde; Anregung, die Möglichkeit von Aufforstungen am Ersatzstandort für den Ponyhof zu prüfen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Waldgutachten erstellt. Im Ergebnis verbleibt ein Defizit von rund 2 ha Waldfläche, die entweder außerhalb des Plangebiets als Ersatzaufforstungsfläche oder durch eine Walderhaltungsabgabe auszugleichen ist. Eine Ersatzaufforstung am Schichauweg ist nicht möglich, da diese Fläche bereits für eine Reihe anderer Naturschutzmaßnahmen, u. a. die Sicherung eines Zauneidechsenhabitats, vorgesehen ist.

- Hinweis, dass das Gutachten „Eingriffsfolgenabschätzung zum geplanten Wohnquartier am Lichterfelder Ring“ (Stand 29.04.2020) zu überarbeiten ist; Hinweis, dass sog. Waldaufwertungsmaßnahmen nicht als Ausgleich und Kompensation für den Waldverlust anerkannt (Waldumwandlung gemäß § 6 Landeswaldgesetz) werden

Das überarbeitete Gutachten „Eingriffsfolgenabschätzung zum geplanten Wohnquartier am Lichterfelder Ring“ liegt mit Stand 21.12.2021 vor.

Verkehr

- Hinweis, dass alle Grundstücke nur über den Lichterfelder Ring erschlossen werden und dass die Fläche für Wald auch in der Planvariante 1 erschlossen werden muss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren ist zu klären, wie der Zugang auf die Waldfläche bzw. die Grünfläche erfolgen wird.

- Hinweis auf bestehende Unstimmigkeiten zur Aussage über die Straßenbegrenzungslinie, bzw. die Geltungsbereichsgrenze

Im weiteren Verfahren wurde die nördliche Geltungsbereichsgrenze bis zur Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Lichterfelder Rings gezogen. Die Formulierung in der Begründung wurde dahingehend korrigiert.

- Hinweis, dass es im FIS-Broker eine Lücke zwischen den Bebauungsplänen 7-37 Bg und 7-92 gibt, wohingegen sie im aktuellen Bebauungsplanentwurf aneinandergrenzen. Fragestellung, ob eine Angrenzung der Flächen Sinn ergäbe

Der Teilplan 8 von 9 des 7-37 Bg grenzt unmittelbar östlich an den Bebauungsplan 7-92 an. Der Teilplan 6 von 9 des 7-37 Bg grenzt nicht unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 an, da sie durch die Straßenverkehrsfläche voneinander getrennt sind. Ob eine Angrenzung dieses Teilplans an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 (somit bis zur Straßenmitte) sinnvoll ist, muss zu gegebener Zeit im Planverfahren des Bebauungsplans 7-37 Bg entschieden werden.

- Hinweis, dass das für die Erschließung des Plangebiets maßgebende Umfeld des Vorhabens auch die Knotenpunkte Lichterfelder Ring / Osdorfer Str. und Waldsassener Str. / Hildburghäuser Str. als Verknüpfungspunkte zum weiteren übergeordneten Straßennetz umfasst und diese daher ergänzend in die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen einzubeziehen sind
- Hinweis, dass bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Lichterfelder Ring / Osdorfer Str. insbesondere auch die verkehrlichen Effekte des B-Plans 6-30 „Lichterfelde Süd“ zu berücksichtigen sind

Die Hinweise werden an die Degewo AG sowie an das mit der Verkehrsuntersuchung beauftragte Büro weitergeleitet. Die weiteren Knotenpunkte werden in der Untersuchung ergänzt, die Prüfung des Knotenpunkts Lichterfelder Ring / Osdorfer Straße erfolgt unter Berücksichtigung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 6-30 „Lichterfelde Süd“.

- Hinweis, dass zu prüfen ist, ob und inwieweit die verkehrlichen Effekte des B-Plans 6-30 in Überlagerung mit den induzierten Verkehren des B-Plans 7-92 auch Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Lichterfelder Ring / Waldsassener Straße und Waldsassener Str. / Hildburghäuser Str. haben

Keine Anpassung erforderlich: Da die Verkehrsprognose für das Jahr 2030 bereits eine Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Lichterfelder Ring von 60 % gegenüber dem Bestand enthält, ist davon auszugehen, dass die Planung im Prognose-Modell des Landes Berlin bereits enthalten ist.

- Anregung, eine Verbesserung der Buserschließung über eine angepasste Linienführung in Betracht zu ziehen; die entsprechende Infrastruktur (Haltestellenpaar) ist dafür vom Vorhabenträger vorzusehen

Die verkehrstechnische Untersuchung wurde im weiteren Verfahren um ein Mobilitätskonzept ergänzt, welches u. a. die Anbindung des Plangebiets durch eine Buslinie zum Gegenstand hat.

- Hinweis, dass auch Aussagen zur Fuß- und Radverkehrsqualität zu treffen sind; Hinweis, dass die verkehrstechnische Untersuchung um Aussagen zum Umgang mit den neuen Gestaltungsanforderungen entsprechend dem Berliner Mobilitätsgesetz zu ergänzen ist
- Anregung, für die geplante Wohnfläche möglichst direkte und beleuchtete Wegeverbindungen von allen Teilen des Quartiers zu den Bushaltestellen in der Waldsässener Straße sicherzustellen; Anregung, die Querung des Grünstreifens auf dem Plangebiet zur Vermeidung von Barrierewirkungen und Angsträumen attraktiv und beleuchtet zu gestalten

An den LSA-geregelten Knotenpunkten werden Aussagen zur Fuß- und Radverkehrsqualität sowie zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ergänzt. Hinweise zur Gestaltungsqualität werden ergänzt.

- Hinweis, dass die Erstellung eines Mobilitätskonzepts begrüßt wird und Aussagen zum ruhenden Verkehr zu ergänzen sind

Die verkehrstechnische Untersuchung wird um einen Abschnitt „Mobilitätskonzept“ ergänzt.

Entwässerung

- Hinweis, dass bis zum Vorliegen eines Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung und dessen Festschreibung der wesentlichen Kerninhalte des Regenwasserkonzeptes in Form von textlichen Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden kann
- Hinweis, dass der anfallende Niederschlag auf dem Grundstück versickert werden muss und nicht in den angrenzenden Wald eingeleitet werden kann

Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt eine Untersuchung zur Niederschlagsentwässerung beauftragt. Dabei sind neben der Beschaffenheit des Bodens auch mögliche Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Zudem werden die Auswirkungen der geplanten Entsiegelungsmaßnahmen auf das Grundwasser näher betrachtet. Eine Einleitung in den angrenzenden Wald ist nicht geplant.

Immissionsschutz

- Hinweis, dass die verkehrstechnische Untersuchung fortzuschreiben und anschließend auf Lärmkonflikte zu prüfen ist; sollten sich Hinweise auf mögliche Lärmkonflikte ergeben, sind die Auswirkungen des Verkehrslärms zu untersuchen und die Konflikte zu lösen

Im weiteren Verfahren werden eine verkehrstechnische Untersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Falls erforderlich, werden Festsetzungen zu Verkehr und Schall in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Ver- und Entsorgung

- Hinweis auf Anlagen und Leitungen der Stromversorgung im Plangebiet

Aus dem übermittelten Lageplan geht hervor, dass im Lichterfelder Ring Niederspannungsleitungen verlaufen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft der einzige Hausanschluss zur Niederspannungsleitung. Erweiterungen sind mit dem Bebauungsplan vereinbar. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine vom Regelquerschnitt 240 mm² abweichende Mittelspannungsleitung und führt in südöstlicher Richtung auf das Grundstück der Gustav-Heinemann-Schule. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

- Hinweis auf Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen im Plangebiet

Aus den übermittelten Lageplänen geht hervor, dass im Lichterfelder Ring Trassen von Abwasserdruckrohrleitungen verlaufen. Die Trinkwasserleitung verläuft ebenfalls im Lichterfelder Ring, jedoch sind die Baugrundstücke des Plangebiets nicht daran angeschlossen. Es bestehen Anschlüsse des nördlichen Plangebiets an einen Regenwasser- und einen Schmutzwasserkanal. Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt eine Untersuchung zur Niederschlagsentwässerung beauftragt.

Im Übrigen beziehen sich die Hinweise in weiten Teilen nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf die Vorhabenplanung und die Bauausführung und sind entsprechend auf der nachfolgenden Ebene der Genehmigungsplanung zu beachten.

- Hinweis auf erforderlichen Nachweis einer angemessenen Löschwasserversorgung
- Hinweis, dass sich auf dem Grundstück keine Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen befinden

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge der weiteren Planung über das öffentliche Trinkwassernetz und, soweit erforderlich, über entsprechende ergänzende Maßnahmen sicherzustellen. Im Übrigen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Zuge der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren über die Brandschutznachweise zu belegen und nicht Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

- Hinweis auf Anlagen und Leitungen der Gasversorgung im Plangebiet

Eine Verlegung von Leitungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Lichterfelder Rings ist grundsätzlich möglich. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Leitungen oder Anlagen der Gasversorgung befinden sich lediglich im Bereich des Lichterfelder Rings in rd. 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze. Hierbei handelt es sich um eine Niederdruckleitung (< 1 bar). Ein Großteil der Hinweise bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf die Vorhabenplanung und die Bauausführung und ist entsprechend auf der nachfolgenden Ebene der Genehmigungsplanung zu beachten.

Landesplanung, Entwicklungsgebot

- Hinweis, dass das Plangebiet nach der Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR liegt. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

- Hinweis, dass der Bebauungsplan 7-92 aus den derzeitigen FNP-Darstellungen nicht entwickelbar ist. Die im Verfahren befindliche FNP-Änderung 07/19 „Lichterfelder Ring/ Waldsassener Straße“ sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Darstellungen Wohnbaufläche W2 sowie Waldfläche oder Grünfläche vor; Hinweis, dass die Festsetzung des Bebauungsplans erst nach Abschluss der FNP-Änderung erfolgen kann

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel und in Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren.

[Anmerkung: Das Verfahren der FNP-Änderung wurde im Januar 2024 abgeschlossen, der FNP stellt für das Plangebiet des B-Plans nunmehr „Wohnbaufläche“ und „Wald“ dar. Die Entwickelbarkeit ist somit gegeben.]

Sonstiges

- Hinweis, dass die Kapazität der Modularen Unterkunft für Geflüchtete (MUF) aus Sicht des Senats 500 Plätze bieten soll, wohingegen der Bezirk den Wunsch äußerte, die Kapazität deutlich zu verringern; Hinweis, dass aufgrund des weiterhin bestehenden Platzbedarfs für die Unterbringung von Geflüchteten dem Wunsch nur nachgegangen werden könne, wenn an anderer Stelle die fehlenden Plätze geschaffen werden

Die Anzahl der Plätze für Geflüchtete wird zwischen dem LAF und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin abgestimmt und im städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin vereinbart. Im Bebauungsplan kann die Zahl der Plätze nicht festgesetzt werden. Durch die Festsetzung der Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) wird die Nutzung auch für Geflüchtete ermöglicht.

[Anmerkung: Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin kann im weiteren Verfahren mit 450 Plätzen geplant werden.]

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im September/Oktober 2022 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Mit Schreiben vom 30. September 2022 wurden insgesamt 53 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens aufgefordert. Dem Schreiben lagen der Entwurf des Bebauungsplans 7-92 vom 26. September 2022 einschließlich der Planbegründung bei. Insgesamt gingen von 31 Stellen Rückmeldungen zum Bebauungsplan ein.

Die vorgebrachten Stellungnahmen gingen in die Abwägung ein und führten im Ergebnis zu einer Änderung der Planung. Hierbei handelt es sich um die textliche Festsetzung Nr. 8 zum Schallschutz.

Art der baulichen Nutzung

- Anregung, die geplante Kita nicht im Nordosten des Baugrundstücks anzusiedeln, um Störungspotenziale zu reduzieren.

Kindertagesstätten sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO, in reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sowie in faktischen allgemeinen Wohngebieten zulässig und müssen nicht im Bebauungsplan verortet werden. An der vertraglich zu fixierenden Freiflächenplanung, die die Kita-Freifläche im nordwestlichen Plangebiet vorsieht, wird festgehalten, da die Kita auch im Sinne einer Verkehrsvermeidung möglichst gut über den Lichterfelder Ring erreichbar sein soll. Die mit Kita-Betrieb üblicherweise verbundenen Geräuschemissionen sind sozialadäquat und hinzunehmen.

Maß der baulichen Nutzung

- Anregung, dass die baulichen Höhen sowie die Geschossflächenzahl kritisch gesehen werden. Die Herleitung des Maßes der baulichen Nutzung aus der bebauten Umgebung lässt sich nicht begründen; die geplante Bebauung nimmt keine Rücksicht auf die kleinteilige Bebauung in der Nachbarschaft.

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets am Stadtrand erfolgt vor dem Hintergrund des aktuellen dringenden Wohnbedarfs für breite Schichten der Bevölkerung, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Dies wird durch den dringenden Unterbringungsbedarf von Geflüchteten ergänzt.

Die vorliegende Planung entspricht den gesamtstädtischen Interessen. Um das Grundstück bestmöglich zu nutzen, soll die im Bebauungsplan festzusetzende bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird der Schaffung von Wohnraum durch eine landeseigene Wohnungsbau-Gesellschaft ein höheres Gewicht beigemessen als der Reduzierung der Gebäudehöhen im Übergang zur Bestandsbebauung. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden eingehalten, sodass keine Anhaltspunkte für unzumutbare Auswirkungen im Hinblick auf Belichtung und Belüftung vorliegen. Zudem wurde die Planung im Übergang zur westlich angrenzenden Bebauung bereits optimiert. Das Vorhaben stellt mit sechs bis acht Geschossen bereits einen angemessenen Übergang zwischen der Großwohnsiedlung östlich (bis zu 14 Geschosse) und der kleinteiligeren Bebauung im Norden und Westen dar (zwei bis drei Geschosse). Auswirkungen durch Verschattung beschränken sich auf die Vormittagszeit.

Umwelt- und Klimaschutz

- Anregung, durch weitere textliche Festsetzungen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich vor Ort zu sichern. U. a. sind Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen zu verorten.

Der Bau einer Tiefgarage wird im Bebauungsplan ermöglicht, jedoch nicht als zwingend vorgegeben. So soll das Wohnquartier der landeseigenen Degewo im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt günstige Mieten aufweisen, die nicht durch die vergleichsweise hohen Kosten für Tiefgaragenstellplätze belastet werden sollen. Im Hinblick auf die einzusetzende graue Energie ist die Errichtung einer Tiefgarage aufgrund der intensiven Nutzung von Zement kontraproduktiv für die Bestrebungen, eine möglichst wenig belastende CO₂-Bilanz zu erzielen.

- Anregung, oberirdische Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern.

Dem Freianlagenplan ist zu entnehmen, dass Pkw-Stellplätze nur einreihig entlang der privaten Erschließungsfläche vorgesehen sind. Die private Erschließungsfläche orientiert sich wiederum an den Baukörpern. Somit entstehen keine großflächig zusammenhängenden Stellplatzanlagen, für deren Begrünung zu sorgen wäre. Stattdessen wird die Begrünung des Plangebiets bereits über Festsetzungen zur Baumerhaltung und zu Neupflanzungen sowie durch die Verankerung des Freiflächenplans im städtebaulichen Vertrag gesichert. Von zusätzlichen Vorgaben für die Stellplatzbereiche soll daher abgesehen werden.

- Hinweis, dass durch die textliche Festsetzung Nr. 10 mindestens 48 Bäume zu pflanzen sind, Bestandsbäume mit Mindeststammumfang von 80 cm hierauf jedoch angerechnet werden können.

Zu beachten ist, dass Festsetzung innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nicht anzuwenden ist, da dort bereits eine Vielzahl von Bäumen steht.

- Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 10 zur Baumpflanzung auszuweiten, da kein Kronendurchmesser festgesetzt wird. Zudem werden keine Strauchpflanzungen erwähnt.

Auf der derzeitigen Fläche des Ponyclubs werden vier Bäume mit sehr großen Kronendurchmessern zur Erhaltung festgesetzt, auch die Bäume innerhalb der vorgesehenen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bleiben erhalten. Im städtebaulichen Entwurf (Lageplan) wurden die Bestandsbäume, soweit möglich, berücksichtigt. Im Lageplan sind mehr Bäume vorgesehen als in der Festsetzung und in der Eingriffsbilanz angerechnet werden. Durch diese ‚konservative‘ Betrachtung wird auch ein gewisser Ausfall der frisch gepflanzten Bäume berücksichtigt.

- Anregung, die Fassadenbegrünung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Der Hinweis auf die Fassadengestaltung wird an die Bauherrin Degewo weitergeleitet. Eine Festsetzung soll nicht erfolgen, da es sich hier nicht um einen Standort im Stadtzentrum handelt und keine erheblichen klimatischen Folgen zu erwarten sind.

- Anregung, einen höheren Anteil der Dachflächen als zu begrünende Fläche auszuweisen.

Eine Dachbegrünung, die über das Mindestmaß der Festsetzung hinausgeht, ist zulässig und soll bei Bedarf auch Anwendung finden. Für die Installation technischer Anlagen wie bspw. erforderliche Fahrstuhlschächte, Wärmepumpen und Wege bedarf es jedoch ebenfalls Flächen auf den Dächern. Ziel der Planung ist es jedoch, den Begrünungsanteil so hoch wie möglich auszuführen.

- Anregung, mit begrünten Dächern Regenrückhaltung umzusetzen und nicht über Rigolen, was Bodenveränderung und Teilversiegelung durch Einbau der Elemente nach sich zieht.

Im Ergebnis des Entwässerungskonzepts (08/2023) werden in der Vorhabenplanung nebst extensiver Dachbegrünung und Muldensystemen zwei Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser vorgesehen. Auf den Einbau von Rigolen kann verzichtet werden, wodurch weniger Bodeneingriffe verursacht werden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Dachbegrünung erfolgt eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Dachflächen.

- Anregung, die Grünfestsetzung Nr. 11 auf Retentionsdächer zu erweitern. Auch Biodiversitätsdächer sind bei den geplanten Gebäudehöhen ökologisch sinnvoll.

Das fortgeschriebene Entwässerungskonzept (Stand 08/2023) sieht neben der Rückhaltung von Niederschlag durch extensive Gründächer eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung durch Muldenversickerung vor. Ergänzend soll in zwei Zisternen das Regenwasser zur Bewässerung der gärtnerischen Anlagen gesammelt werden.

Biodiversitätsdächer können zu positiven Wirkungen für den Naturhaushalt führen. Ihre meist höheren Unterhaltungskosten, das Ziel der Errichtung kostengünstigen Wohnraums, der vereinbarte Vollaussgleich des Eingriffs und das Gebot der planerischen Zurückhaltung sprechen jedoch gegen eine Verpflichtung im Bebauungsplan.

- Anregung, die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 15 über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzuformulieren. Der Ausgleich für den faunistischen Artenschutz muss vor Ort erfolgen, da dort genügend Möglichkeiten und Fläche zur Verfügung stehen und somit vorrangig zu wählen sind.

Die Begründung wird entsprechend der Anregung korrigiert.

- Anregung, dass für die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ein Konzept vorzulegen ist. Die Umsetzung ist im städtebaulichen Vertrag ergänzend zu vereinbaren.

Das Konzept zur Entwicklung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird Bestandteil des zwischen der Degewo und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg abzuschließenden städtebaulichen Vertrags.

- Anregung, dass der den Planunterlagen beigefügte „Lageplan LP2 - Außenanlagen“ im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich vereinbart werden sollte. Er veranschaulicht die Standorte der zu fällenden, der zu erhaltenden und der neu zu pflanzenden Bäume.

Der Lageplan „Außenanlagen“ ist eine Anlage zum städtebaulichen Vertrag zwischen der Bauherrin Degewo und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und somit verbindlich.

- Anregung, dass die Umsetzung der erforderlichen Ersatzniststätten für Vögel im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich festzulegen ist.
- Anregung, dass die Umsetzung der erforderlichen Quartiershilfen für Fledermäuse im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich festzusetzen ist.

Es ist vorgesehen, dass die Umsetzung der erforderlichen Ersatzniststätten und Quartiershilfen im städtebaulichen Vertrag festgelegt wird

- Anregung, dass die CEF-Fläche für Zauneidechsen dauerhaft und unkündbar gesichert sein muss. Zur Umsetzung des Ersatzhabitats ist eine konkrete Planung zur Herstellung, dauerhaften Pflege und zum Monitoring vorzulegen.

Eine ausreichende Sicherung der CEF-Fläche und der langfristigen Pflegemaßnahmen erfolgt über eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bezirk und den Berliner Forsten, da die Ersatzmaßnahme für Zauneidechsen innerhalb der Fläche für Wald umgesetzt wird.

Die Kostentragung wird (voraussichtlich im städtebaulichen Vertrag) zwischen der Bauherrin und dem Bezirk gesichert.

- Anregung, dass zur Sicherung der Bestände während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung vorzusehen ist. Die entsprechende Regelung ist im städtebaulichen Vertrag zu ergänzen.

Der zwischen Degewo und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg abzuschließende städtebauliche Vertrag enthält die ökologische Baubegleitung.

- Anregung, keine neuen Wegeanbindungen in das Landschaftsschutzgebiet zu planen und umzusetzen, da dieses vor einer Erhöhung der Nutzungsintensität zu schützen ist.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereichs. Südlich des allgemeinen Wohngebietes befindliche Wald liegt im Zuständigkeitsbereich der Berliner Forsten. Für den Übergangsbereich von der Waldfläche innerhalb des Geltungsbereichs zum benachbarten Landkreis Teltow-Fläming sind keine Veränderungen geplant. Zwar sind zukünftig mehr Nutzer im Plangebiet zu erwarten, durch die Schaffung attraktiver Freiräume im Wohngebiet und in der öffentlichen Grünfläche erwartet der Bezirk jedoch, dass die Nutzer sich vorrangig dort erholen. Es sind keine neuen Erschließungswege in Richtung Süden geplant, der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Postenweg ist bereits vorhanden und bleibt im Bereich des Waldes unverändert. Auch der Mauerweg ist zur Erschließung für Freizeitwecke bereits vorhanden.

- Das Totholz im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage ist umfangreich zu schützen und zu erhalten.

Nach einem Vororttermin mit dem bezirklichen Fachbereich Grünflächen am 13.03.2023 sowie nach einer Bewertung des Gehölzbestandes (Büro C+S, 07/2023) wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Grünflächen entschieden, die Spielplatzflächen näher an den Postenweg zu rücken, um einen Biotopverbund entlang der östlichen Grenze des Plangebietes zu ermöglichen. Dieser Biotopverbund soll Tieren als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Postenweg bleibt im Grundsatz erhalten. Dem Hinweis folgend soll die waldartige Fläche eingezäunt und vor Betreten geschützt.

Die Umsetzung der Vorplanung der öffentlichen Grünfläche entsprechend den Erläuterungen wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

- Anregung, dass oberirdische Pkw-Stellplätze vollversiegelt hergestellt werden, da Kontamination durch Starkregenereignisse vermieden werden müssen.

Bei der geplanten Befestigung der KFZ-Stellflächen mit Rasengitter handelt es sich um eine Teilversiegelung. Der größere Anteil der anfallenden Niederschlagsmenge kann in der Fläche versickern. Das Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet, die Puffer- und Filterfunktion des anstehenden Bodens ist hoch. Der Hinweis auf Gefahren durch Starkregenereignisse und einer möglichen Kontamination des Grundwassers ist auf der Teltow-Hochfläche nicht schlüssig.

- Anregung, dass die Maßnahme VA2 des Artenschutzfachbeitrags auch für Vögel gilt.

Die Maßnahmenbezeichnung war missverständlich formuliert und wird im Artenschutzfachbeitrag angepasst.

- Hinweis, dass die Maßnahme VA8 des Artenschutzfachbeitrags durch den Nebensatz „soweit es mit der Verkehrssicherheitspflicht vereinbar ist“ eingeschränkt und somit lediglich eine Minderungsmaßnahme ist. Anregung, dass Totholz, so es dennoch entnommen werden muss, wieder lagegerecht in der Umgebung gesichert wird.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Grünflächen des Bezirks wurde entschieden, die Spielplatzflächen näher an den sog. „Postenweg“ zu rücken, um einen Biotopverbund entlang der östlichen Grenze des Plangebietes zu ermöglichen. Dieser Biotopverbund soll Tieren als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen; dort kann auch Totholz so weit wie möglich erhalten werden. Durch Einzäunen wird der Bereich vor Betreten geschützt. Der Hinweis zum Umgang mit dem Totholz wird an den Fachbereich Grünflächen weitergegeben.

- Hinweis, dass es für die Umsetzung der Zauneidechsen in das Ersatzhabitat im Rahmen des A_{CEF3} einer Ausnahmegenehmigung bedarf. Des Weiteren müssen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens / der -festsetzung die Ersatzflächen als A- und E-Fläche gemäß § 9 BauGB gesichert werden, da die Berliner Forsten einen Eintrag ins Grundbuch zur dauerhaften Sicherung der Flächen ablehnen.

Nach Abstimmungen mit Berliner Forsten und der Oberen Naturschutzbehörde wird die Sicherung der Maßnahme durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Berliner Forsten und dem Bezirk als Plangeber geregelt.

- Anregung, die Fläche zum Ausgleich und Ersatz des Verlustes des Zauneidechsenlebensraums bzw. entsprechende Hinweise auf ein Pflegekonzept bzw. Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt festzusetzen.

Mit der Obersten Naturschutzbehörde (derzeit Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, SenMVKU) wurde abgestimmt, dass die Durchführung der Maßnahme (Herstellung und Entwicklungspflege über 25 Jahre) in einer Verwaltungsvereinbarung geregelt wird.

- Anregung, ein Monitoring über den Erfolg der Maßnahme A_{CEF3} zu führen.

Die Herstellung, Sicherung und das Monitoring der Zauneidechsenfläche innerhalb der Fläche für Wald erfolgt über eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und den Berliner Forsten.

- Anregung, bei den faunistischen Erfassungen auch eine 6. Begehung Mitte September durchzuführen, da einige Jungtiere ausschließlich im September zu erfassen sind.
- Anregung, für die Untersuchung die Methoden der aktuell, anerkannten wissenschaftlichen Standards zu wählen und die Ergebnisse entsprechend derer Vorgaben darzustellen.

Eine 6. Begehung zur Erfassung von Zauneidechsen fand am 23. September 2022 nach Redaktionsschluss für den Kartierbericht statt; es wurden auf dem Ponyhofgelände keine Zauneidechsen gefunden. Ein Reproduktionsnachweis liegt vom August 2022 vor. Bei der Septemberbegehung war diese Fläche durch die Pferde des Ponyclubs kurz gefressen.

Es wurden die Methoden der aktuell anerkannten wissenschaftlichen Standards verwendet. Die Brutvogelerfassung fand entsprechend der Methode der Revierkartierung nach Süd-

beck et al. (2005) statt und nicht nach der Punkt-Stopp-Zählung oder Linienkartierung. Datum und Witterungsbedingungen einschl. Windverhältnisse sind im Kartierbericht sowohl für die Brutvogelbegehungen als auch für die übrigen faunistischen Kartierungen dokumentiert.

- Hinweis, dass die Bewertung des Fledermausvorkommens als „mittel“ nicht geteilt wird. Der Nachweis von fünf jagenden Fledermausarten vor Ort und entlang der Wege sowie Grenzen sind ein Beweis für ein bedeutendes Jagd- und somit Nahrungshabitat für Fledermäuse.

Das Plangebiet wurde als „mittel bedeutsam“ bewertet, da lediglich zwei Arten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) das Gebiet regelmäßig als Nahrungshabitat nutzen. Alle anderen Fledermausarten wurden nur sporadisch bzw. mit wenigen Individuen erfasst. Zudem ist das Plangebiet größtenteils mit Birkenvorwald bestockt; Totholz als bedeutsame Insektenquelle kommt nur lokal vor. Insgesamt, auch im Vergleich zu den bedeutenderen Waldstrukturen im Umfeld, ist eine mittlere Wertstufe gerechtfertigt.

- Anregung, zur Annahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten notwendige Strukturen (bspw. Leitstrukturen für Fledermäuse) zu schützen.

Leitstrukturen für Fledermäuse sind nicht per se geschützt. Ein Schutz besteht, wenn es sich bei der Leitstruktur um einen essenziellen Habitatbestandteil handelt, der erforderlich ist, um die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu wahren. Anzeichen für eine solche Einstufung liegen hier nicht vor.

- Anregung, nicht heimische Arten aus der Pflanzliste zu entfernen. Eine Ausbringung gebietsfremder Arten in die freie Landschaft, welches das Bebauungsplangebiet derzeit noch darstellt, ist nicht mehr erlaubt.

Die Pflanzliste wird weder festgesetzt noch im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart. Sie stellt lediglich eine Empfehlung dar. Daher sind sämtliche zukünftigen Pflanzungen grundsätzlich mit eventuell einschlägigen Vorschriften zur Artenauswahl vereinbar.

Zu den Artenempfehlungen ist folgendes zu bemerken: Bei den Bäumen sind sowohl standortgerechte einheimische als auch klimaangepasste Baumarten aufgelistet. Bei den Sträuchern und Kleinsträuchern sind die einheimischen Sträucher aufgelistet, die vorzugsweise als Vogelschutz- und -nährgehölz dienen. Invasive neophytische Arten, die zu einer Gefährdung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes führen könnten, sind nicht aufgeführt.

Eingriffsgutachten

- Es wurden Anregungen zu Ergänzungen, fehlenden Anhängen sowie zu Überarbeitungsbedarfen im Eingriffsgutachten gegeben.

Diese wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und ergänzt.

- Anregung, dass die Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung ausreichend zu prüfen und abzuwägen sind.
- Ein Ausgleich im Bebauungsplan 7-96 ist bisher rechtlich nicht gesichert, da dieser Ausgleich in der Begründung lediglich als Möglichkeit benannt wird und dieses Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurden vor dem Hintergrund des stadtweit dringenden Bedarfes an Wohnraum und für die Unterbringung von Geflüchteten die natur-schutzfachlichen Belange und die Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung in unterschiedlichen Planungsvarianten geprüft. Da im Plangebiet nicht ausreichend Möglichkeiten bestehen, die geplante Neuversiegelung durch Entsiegelung innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen, wird der Ausgleich auf der ehemaligen Bezirksgärtnerei am Diedersdorfer Weg (Bebauungsplan 7-96) erfolgen. Hierzu wird ein Vertrag zwischen Degewo und BIM geschlossen; die entsprechende Abbuchung vom Ökokonto der BIM erfolgt durch die kontoführende Senatsbehörde (SenMVKU). Das von Berlin erklärte Ziel der Netto-Null-Regelung wird im Ergebnis eingehalten.

[Anmerkung: Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Einvernehmen mit der für die Rechtsprüfung von Bebauungsplänen zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Bezug zwischen den Bebauungsplänen 7-92 „Lichterfelder Ring 113/121“ und 7-96 „Diedersdorfer Weg 5/11“ gelöst, da das Ökokonto für den Diedersdorfer Weg 5/11 bereits eingerichtet und anerkannt ist. Es erfolgt somit keine Zuordnung der bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan 7-92. Der Ausgleich wird vielmehr durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-96 wird die dort bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich planungsrechtlich sichern.]

- Hinweis auf die Untergründe auf Spielplätzen und die Ausführungen zur Begründung zum Bebauungsplan 7-92 im Zusammenhang zu den Möglichkeiten der Walderhaltung. Die Erhaltung des aktuell teilweise in natürlicher Sukzession entstandenen Baumbestandes kann aus genannten Gründen nicht garantiert werden.

Das Gutachten „Eingriffsfolgen mit Waldgutachten 2022“ wird überarbeitet. Um eine Dopplung mit dem Eingriffsgutachten zu vermeiden, wird der Teil Eingriffsfolgen aus dem Gutachten gestrichen und zukünftig als separates „Waldgutachten“ weitergeführt.

- Anregung, dass es für den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope wie das Feucht- und Frischgrünland einer Ausnahmegenehmigung bedarf.

Auf dem derzeitigen Gelände des Ponyclubs hat eine Biotopkartierung stattgefunden. Seit vielen Jahren wird die Fläche mit rund 15 Ponys und Kleinpferden beweidet, auch die Flächen außerhalb der Weiden werden stark frequentiert und kurz gehalten. Die Umweltatlas-karte ist nicht aktuell und nicht korrekt, aktuell sind keine geschützten Biotope vorhanden.

- Anregung, das Eingriffsgutachten um die Betrachtung des Schutzguts Fläche zu ergänzen.
- Anregung, das Eingriffsgutachten bzgl. der Berechnung der Bodenversiegelung im Zusammenhang mit den ebenerdigen Stellplätzen zu überprüfen.

Der Entwurf des Eingriffsgutachtens wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Entsprechend der Regelung im Baugesetzbuch erfolgt eine eingehende Betrachtung des Schutzguts Fläche im Umweltbericht.

- Anregung, dass der „Ersatz vieler Biotope durch ‚gärtnerische Anlagen‘ kein reeller Ersatz für die ehemals wertvollen Biotope ist, da gärtnerische Anlagen meist neophytische oder reine Zuchtpflanzen ohne Wert für Insekten oder Vögel aufweisen, aber selten naturnahe Kräuterbeete oder heimische Hochstaudenfluren.

Die Berechnungen zu den gärtnerischen Anlagen in der Eingriffsbilanz beruhen auf konservativen Annahmen. I. d. R. müssen gärtnerische Anlagen ‚pflegbar‘ sein und z. T. überlagernden intensiven Nutzungsanforderungen standhalten. Der Außenanlagenplan stellt Pflanzflächen dar, die auch naturnah gestaltet werden können. Ohne entsprechende Festsetzungen oder diesbezügliche vertragliche Vereinbarungen ist jedoch keine Anrechnung möglich. Mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ innerhalb des Baugebietes hingegen soll ein ‚Waldgarten‘ entstehen, in dem eine naturnahe Entwicklung ermöglicht werden soll.

Bodenschutz

- Es wurden Hinweise zu weiteren erforderlichen Bodenuntersuchungen gegeben. Diese wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Klimaschutz

- Hinweis, dass die Erhöhung der Albedo über die Verwendung heller Oberflächen (Fassadengestaltung) bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden soll.

Der Hinweis auf die Fassadengestaltung zur Erhöhung der Albedo im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird an die Bauherrin Degewo weitergeleitet. Eine Festsetzung soll nicht erfolgen, da es sich hier nicht um einen Standort im Stadtzentrum handelt und keine erheblichen klimatischen Folgen zu erwarten sind.

- Anregung, auf fossile Energieträger zu verzichten und erneuerbaren Energien den Vorrang zu geben.

Zur Steuerung der Energienutzung mangelt es im Baugesetzbuch an der Rechtsgrundlage, da sämtliche Festsetzungen einen bodenrechtlichen Bezug verlangen. Unabhängig zur Bauleitplanung sind u. a. bundesrechtliche und landesrechtliche Vorschriften zu beachten (u. a. Bundes-Klimaschutzgesetz, Gebäudeenergiegesetz, Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz, Solargesetz). Im vorliegenden Fall sollen die Wohngebäude mit Wärmepumpen beheizt werden. Zur Unterstützung des Heizungssystems wird das allgemeine

Wohngebiet über eine Nahwärmeleitung an ein bereits im östlich benachbartem Quartier vorhandenes Blockheizkraftwerk angebunden, das sich im Besitz der Degewo befindet und über Kapazitätsreserven verfügt. Zudem werden die Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet für Solaranlagen genutzt.

Landschaftsschutzgebiet

- Anregung, dass keine neuen Wegeanbindungen in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ geplant und umgesetzt werden sollen, da durch die Durchführung des Bebauungsplans eine Erhöhung der Nutzungsintensität auf den benachbarten Flächen im Landkreis Teltow-Fläming zu erwarten sei.

Es sind keine neuen Erschließungswege in Richtung Westen oder Süden geplant: Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Postenweg ist bereits vorhanden. Auch der Mauerweg – ein überbezirklicher asphaltierter Weg mit Anschluss an andere regionale Radwege – ist zur Erschließung für Freizeitzwecke bereits vorhanden. Das neue Baugebiet wird über den Lichterfelder Ring im Norden und durch Fußwege in Richtung Osten durch die öffentliche Parkanlage erschlossen. Anschlüsse in Richtung Westen sind nicht geplant.

Durch die zusätzliche Wohnbevölkerung kann sich der Erholungsdruck im Bereich des LSG grundsätzlich erhöhen. Andere Einflüsse, wie z. B. der Anschluss des Mauerwegs an weitere regionale Radwege oder die zunehmende Nutzung von E-Bikes und damit mehr Radverkehr, dürften jedoch stärker zu einer möglichen Erhöhung des Besucherdrucks beitragen. Durch die Schaffung attraktiver Freiräume im Wohngebiet und in der öffentlichen Grünfläche ist zudem zu erwarten, dass die Nutzer sich vorrangig dort erholen.

Die gesetzlichen Regelungen für das Landschaftsschutzgebiet sind einzuhalten. Für Regelungen zum Verhalten der zukünftigen Bewohner des neuen Wohngebietes und deren Einhaltung der Schutzgebietsverordnung fehlt es im Baugesetzbuch jedoch an der Rechtsgrundlage.

Öffentliche Grünfläche und Spielplatz

- Anregung, dass die in öffentlichen Grünflächen erforderliche Verkehrssicherungspflicht nicht durch Bäume beeinträchtigt werden darf.
- Anregung, Zugänge zu allen öffentlich genutzten Flächen sind herzustellen und zu unterhalten.

Der waldartige Charakter soll in einem breiten Streifen als Biotopverbund erhalten bleiben. Dieser Teil wird durch Einzäunung vor dem Betreten geschützt. Die Verkehrssicherungspflicht kann damit gewährleistet werden. Der Postenweg soll in einer Wegebreite von 3,5 m ausgeführt werden, um Zugang zur Grünfläche zu gewährleisten.

- Anregung, die Grünflächenplanung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen, abzustimmen.
- Anregung, dass der Fallschutz an den Spielgeräten mit Sand hergestellt werden soll.

Der erste Entwurf der öffentlichen Parkanlage und des darin befindlichen Spielplatzes (Vorplanung) wurde erst kurz vor Beginn der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erstellt. In Abstimmung mit dem Fachbereich Grünflächen des Bezirks wurde diese Planung angepasst. Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Grünflächen am 13.03.2023 kann der Fallschutz durch Holzhackschnitzel hergestellt werden. Rindenmulch solle nicht verwendet werden.

- Anregung, einen überwiegenden Teil des wertvollen Altholzbestandes im zukünftigen Parkbereich zu erhalten. Der Erhalt des Altbaumbestands ist in Anbetracht der Verkehrssicherungspflicht zweifelhaft.
- Hinweis, dass die Durchwegung zu einer weiteren Versiegelung sowie Vermüllung führt.

Es wurden Kartierungen der Gehölze mit besonderem Augenmerk auf Totholz durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde ein zu schützender Gehölzbestand festgelegt, der sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze erstreckt und als waldartige Biotopverbundstruktur erhalten bleiben soll. Dieser Teil wird durch Einzäunen vor dem Betreten geschützt. Die Verkehrssicherungspflicht kann damit gewährleistet werden. Strauchbestände und Altbäume können in diesem Bereich als Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erhalten bleiben.

Für die Wege in der geplanten Parkanlage wurden im Eingriffsgutachten Annahmen zur Versiegelung getroffen und in die Eingriffsberechnung eingestellt.

- Hinweis, dass der Forderung des Kinderspielplatzgesetzes entsprochen und der erforderliche Bedarf an Spielplatzfläche sogar übertroffen wird. Innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu schaffenden öffentlichen Parkanlage soll ein Waldspielplatz auf ca. 2.000 m² Fläche eingerichtet werden.

Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Grünflächen musste die Planung für die öffentliche Grünfläche mit dem Spielplatz überarbeitet werden. Die Brutto-Spielfläche des Spielplatzes beträgt nunmehr ca. 1.800 m².

- Hinweis, dass bei Verwendung des Begriffs „Wald-Spielplatz“ nur ein klassischer öffentlicher Spielplatz mit dem Themenschwerpunkt „Wald“ verstanden werden kann.

Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Grünflächen soll ein klassischer öffentlicher Spielplatz mit dem Themenschwerpunkt „Wald“ hergestellt werden. Ein größerer Bereich des vorhandenen Waldbestandes soll dabei als naturnahe Biotopfläche eingezäunt und dadurch weitgehend erhalten werden.

- Anregung, Angebote für Kinder ab 12 Jahren in die Spielplatzplanung aufzunehmen.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungsplanung sowie auf den städtebaulichen Vertrag. Vorgesehen sind Spielanlagen für Kinder bis 12 Jahren. Kinder höherer Altersgruppen finden in den Außenanlagen des allgemeinen Wohngebiets Platz zum Spielen. Im Nachgang zum Bebauungsplan-Verfahren sind bei Bedarf Ergänzungen möglich.

- Die aktuelle Schätzung mittels Kostenrichtwerte zu den Kosten zur Herstellung von Grünanlage und Spielplatz übersteigt den „Kostenanteil gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung““.
- Anregung, alternative Finanzierungsquellen zur Deckung von Differenzbeträgen darzulegen.

Es erfolgt eine Kostenbeteiligung der Degewo gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Die darüber hinausgehenden Kosten übernimmt der Bezirk. Diese Kostenteilung ist erforderlich, da bei sämtlichen Regelungen des städtebaulichen Vertrags der Grundsatz der Angemessenheit zu beachten ist.

Zuordnungsfestsetzung und Ökokonto

- Anregung zur Zuordnung der außerhalb des Eingriffsbebauungsplans 7-92 liegenden Ausgleichsmaßnahmen: Für diese Ausgleichsmaßnahmen ist sowohl eine textliche Zuordnungsfestsetzung im Eingriffsbebauungsplan vorgesehen als auch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag. Diese Doppelung dürfte problematisch sein, zumal eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan eine Refinanzierung über die Kostenerstattungsverordnung zur Folge hat.

Während in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans 7-92 die Verortung und die Zuordnung der externen Ausgleichs-Maßnahmen erfolgen, regelt der städtebauliche Vertrag die Kostenträgerschaft für die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Dauer der Pflege der Flächen. Insofern ist keine Doppelung gegeben.

[Hinweis: Der erforderliche externe Ausgleich soll nunmehr vollständig durch vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 BauGB gesichert werden, nicht durch Zuordnungsfestsetzung.]

- Anregung, dass unklar ist, auf welchen Flächen und in Form welcher Maßnahmen der Ausgleich außerhalb des Eingriffsbebauungsplans erfolgen soll. Hier wird lediglich auf den Ausgleichsbebauungsplan Bezug genommen.

Die Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplans 7-92 war zu Beginn der Behördenbeteiligung noch im Entwurfsstand und wird im weiteren Verfahren ergänzt. Sobald die tatsächlich erforderliche Anzahl der auszugleichenden Wertpunkte feststeht, kann eine prozentuale Zuordnung der Wertpunkte in den Bereichen Naturhaushalt und Landschaftsbild zum Bebauungsplan 7-96 vorgenommen werden.

[Anmerkung: Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Einvernehmen mit der für die Rechtsprüfung von Bebauungsplänen zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Bezug zwischen den Bebauungsplänen 7-92 „Lichterfelder Ring 113/121“ und 7-96 „Diedersdorfer Weg 5/11“ gelöst, da das Ökokonto für den Diedersdorfer Weg 5/11 bereits eingerichtet und anerkannt ist. Es erfolgt somit keine Zuordnung der bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan 7-92. Der Ausgleich wird vielmehr durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-96 wird die dort bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich planungsrechtlich sichern.]

- Anregung zum naturschutzfachlichen Ökokonto der BIM: Derzeit ist eine Inanspruchnahme des Ökokontos noch nicht möglich, da noch keine Einbuchungen auf das Ökokonto erfolgt sind. Finden im Laufe des weiteren Verfahrens des Eingriffsbebauungsplans Einbuchungen in das Ökokonto statt, müssten von der BIM Wertpunkte erworben werden.

Das Ökokonto der BIM wurde primär für das Vorhaben der Degewo eingerichtet. Es wurde von Beginn des Bebauungsplanverfahrens 7-92 sichergestellt, dass die benötigte Anzahl von Wertpunkten durch dieses Ökokonto abgedeckt wird. Im weiteren Verfahren wird die Vorgehensweise zum Erwerb der Wertpunkte zwischen Degewo und BIM abgestimmt. Über das Ergebnis wird zwischen Degewo und BIM eine vertragliche Regelung getroffen. Zudem sollen die Flächen des Bebauungsplans 7-96 künftig ins Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA) und daraufhin in ein bezirkliches Fachvermögen überstellt werden.

[Anmerkung: Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Einvernehmen mit der für die Rechtsprüfung von Bebauungsplänen zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Bezug zwischen den Bebauungsplänen 7-92 „Lichterfelder Ring 113/121“ und 7-96 „Diedersdorfer Weg 5/11“ gelöst, da das Ökokonto für den Diedersdorfer Weg 5/11 bereits eingerichtet und anerkannt ist. Es erfolgt somit keine Zuordnung der bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan 7-92. Der Ausgleich wird vielmehr durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-96 wird die dort bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich planungsrechtlich sichern.]

- Anregung, zur Übertragung der Wertpunkte eine gesonderte Vereinbarung zwischen BIM und Degewo zu schließen. Der Abschluss der Vereinbarung ist nachzuweisen. Die aus dieser Vereinbarung für die Degewo resultierenden Verpflichtungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Der den Beteiligungsunterlagen beigefügte Entwurf eines städtebaulichen Vertrags ist entsprechend zu überarbeiten.

Die erforderlichen vertraglichen Regelungen wurden besprochen; eine Vereinbarung zwischen der BIM und der Degewo zum Ankauf von Wertpunkten zum Ausgleich ist jedoch noch abzuschließen. Die Verpflichtung der Degewo, den vollständigen Ausgleich der Eingriffe durchzuführen, wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Bauherrin Degewo und dem Bezirk gesichert.

Die Verpflichtung der Bauherrin Degewo, den vollständigen Ausgleich der Eingriffe durchzuführen, wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Degewo und Bezirk gesichert.

- Anregung zur Prüfung, inwieweit die realen Kosten der Maßnahmen pro Wertpunkt anzusetzen sind, wenn Maßnahmen aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto der BIM dem Eingriff zugeordnet werden.
- Anregung, dass zur Errechnung des monetären Wertes eines Wertpunktes alle anfallenden Kosten für die Umsetzung des Ökokontos umgelegt werden.

Zu den Kosten für die benötigten Wertpunkte finden Abstimmungen zwischen Bezirk, BIM und Degewo statt. Der zwischen Bezirksamt und Degewo zu schließende städtebauliche Vertrag wird diesbezüglich voraussichtlich bis 10/2023 ergänzt.

Waldumwandlung

- Anregung, dass ggf. Flächen in der benachbarten Gemeinde Großbeeren für Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan 7-92 infrage kommen. Hinweis auf die länderübergreifende Ausgleichsflächenstrategie.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die durch den Bebauungsplan ausgelösten Ausgleichserfordernisse so weit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu decken. Für darüber hinaus anfallende Bedarfe wird im weiteren Verfahren eine Vereinbarung mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) getroffen.

Im Rahmen der Suche nach Waldersatzflächen wurde der benachbarte Landkreis Teltow-Fläming bereits konsultiert. Im Ergebnis hat die zuständige Behörde Berliner Forsten jedoch entschieden, dass für den notwendigen Waldausgleich eine Walderhaltungsabgabe zu zahlen ist, die von Berliner Forsten für waldbauliche Maßnahmen in einem anderen Berliner Bezirk genutzt wird.

Verkehr und Stellplätze

- Nachfrage, wie viele Stellplätze im Plangebiet vorgesehen werden und ob mit mehr Stellplätzen tatsächlich nur 770 zusätzliche Kfz-Fahrten entstehen.

Zusätzlich zu den höchstens 140 oberirdisch zulässigen Pkw-Stellplätzen werden Stellplätze in Tiefgaragen zulässig sein. Im Hinblick auf die hohen Baukosten für Tiefgaragen-Stellplätze und entsprechende der klaren Aussage der Bauherrin Degewo, im Rahmen des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus wegen der hohen Kosten keine Tiefgarage bauen zu können und zu wollen, besteht hier kein weiterer Steuerungsbedarf. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die geringe Anzahl von Pkw-Stellplätzen sowie die angestrebte Wiederaufnahme einer Buslinie durch den Lichterfelder Ring weniger zusätzlicher Pkw-Verkehr induziert wird als bei der Bereitstellung einer hohen Anzahl von Pkw-Stellplätzen.

- Anregung, von der Planung der hohen Zahl oberirdischer Pkw-Stellplätze abzusehen, da es in Berlin keinen Stellplatzschlüssel gibt und das Gebiet an den ÖPNV angebunden ist.

Der fehlende Stellplatzschlüssel in der Berliner Bauordnung besagt lediglich, dass seitens der Bauaufsicht keine Stellplätze für Bauvorhaben gefordert werden dürfen. Stellplätze sind jedoch gemäß § 12 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Daher ist ein Ausschluss von Stellplätzen ohne Abwägung mit und gegenüber anderen Belangen nicht möglich. Das Plangebiet ist peripher gelegen und derzeit schlecht an den ÖPNV angebunden. Pkw-Stellplätze sind aus Sicht der Bauherrin für die zukünftigen Bewohner und nach allgemeiner Erfahrung daher (zurzeit) erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgte bereits eine erhebliche Reduzierung der Anzahl oberirdischer Pkw-Stellplätze auf höchstens 140 für ca. 720 Bewohner, um den Eingriff

in Natur und Landschaft so niedrig wie möglich zu halten und die Freiflächen für Grünanlagen und Spielflächen vorzuhalten.

- Anregung, die Pkw-Stellplätze im Erdgeschossbereich der Gebäude herzustellen oder ein kleines Parkhaus zu bauen.
- Hinweis, dass auch der Bau von Fahrradparkhäusern vorgesehen ist.

Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 und 12 BauNVO grundsätzlich zulässig. Ein vollständiger Ausschluss dieser bundesrechtlich zulässigen Anlagen soll nicht erfolgen, da gewichtige Argumente für ihre (eingeschränkte) Zulässigkeit vorliegen, insbesondere die Mobilität der zukünftigen Bewohner, die hohen Baukosten und die schlechte CO₂-Bilanz von Tiefgaragen. Mit der Begrenzung der oberirdischen Stellplätze auf 140, um auf den Freiflächen einen höheren Vegetationsanteil zu sichern, geht der Bebauungsplanentwurf vor dem Hintergrund des Ziels, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, vergleichsweise weit.

Kfz-Stellplätze im Erdgeschossbereich sind zum einen städtebaulich nicht erwünscht (Belebung des Baugebietes) und nehmen auch dort den Platz möglicher Wohnungen ein. Da die bauliche Dichte nicht weiter erhöht werden soll, um mehr Freiraum zu ermöglichen und um die klimatische Funktion der Frischluftschneisen nicht zu beeinträchtigen, soll weder weiter in die Fläche noch weiter in die Höhe gebaut werden. Aufgrund des dringenden Bedarfs von Wohnraum sollen die Erdgeschossbereiche jedoch der Wohnnutzung zugutekommen. Bei Anordnung eines Parkhauses im Plangebiet müsste die Bauherrin zwingend auf die Schaffung von Wohnungen verzichten.

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Fahrradparkhäuser sind ebenerdig und weisen eine andere Flächeninanspruchnahme auf als Tiefgaragen. Sie sind Nebenanlagen und im Baugebiet ohne explizite Festsetzung zulässig.

- Anregung, einen Hinweis auf den § 49 BauO Bln und die AV Stellplätze aufzunehmen.

Zu Fahrradabstellplätzen ist lediglich der § 49 BauO Bln anzuwenden; die AV Stellplätze ist nur für die Verwaltung bindend; diese kommt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung. Auf geltende Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in der Regel nicht auf der Planurkunde hingewiesen

- Anregung, dass den Planunterlagen nicht zu entnehmen ist, wo kurzfristiges Parken für Dienstleistungsunternehmen ermöglicht wird. Zudem ist fraglich, ob eine „Ladezone“ tatsächlich angenommen wird, da die Laufwege in das Wohngebiet für viele anliefernde Personen zu weit und zeitaufwendig sind.

An der Ladezone bzw. Paketstation wird festgehalten, da hierdurch das Befahren des Geländes durch Lieferfahrzeuge weitgehend verhindert wird. Diese sind auch als Umschlagplatz zum Selbst-Abholen von Paketen etc. zu verstehen, sodass der Lieferant nicht bis vor die Tür liefern muss. Dennoch ist erneut darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan ein sog. Angebots-Bebauungsplan ist. Im Rahmen der festzusetzenden Grundflächenzahl (GRZ) sind Anpassungen der konkreten Wege-/Stellplatzplanung möglich. Die Ladezone

wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern im ergänzenden städtebaulichen Vertrag vereinbart.

- Anregung, die Aussagen zur Qualitätsstufe (QSV) am Knoten Waldsassener Str./ Hildburghäuser Str. zu überprüfen.

Die verkehrstechnische Untersuchung berücksichtigt, dass ein Rückstau auf dem kurzen Aufstellstreifen den durchgehenden Fahrstreifen blockieren kann, und dieser dann nicht sein volles Leistungsvermögen entwickelt. Im Ergebnis wird für die südliche Knotenzufahrt, also den im gesamten zu betrachtenden Fahrstreifen mit zusätzlichem kurzem Aufstellstreifen, immerhin noch die Qualitätsstufe C erreicht.

- Anregung, dass in der verkehrstechnischen Untersuchung die Angaben für den QS1/KP1 nicht nachvollzogen werden können. Es wird weder beschrieben noch ist ersichtlich, welche Spitzenstunden herangezogen wurden. Darüber hinaus ist unklar, ob hier ebenfalls mit dem 15 %-Zuschlag gerechnet wurde. Zudem ist der für den KP4 Osdorfer Straße/Lichterfelder Ring - Landweg herangezogene Planstand 2018 nicht mehr aktuell, da das Gutachten zum Bebauungsplan 6-30 im Juni 2022 aktualisiert wurde.

Die Daten für den QS1 (im Planfall „KP1“ - Knotenpunkt 1) wurde ebenfalls mit dem 15 %-Zuschlag berücksichtigt und der Leistungsfähigkeitsanalyse zu Grunde gelegt. Es wurden die Spitzenstundenzeiträume des benachbarten KP2 herangezogen. Die Leistungsfähigkeit des zukünftigen KP1 liegt bei QSV A und kann als unkritisch betrachtet werden.

Zum KP4 Osdorfer Straße / Lichterfelder Ring - Landweg erfolgte am 13.02.2023 ein Abstimmungstermin mit SenUMVK Abt. IV B (inzwischen Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt). Es wurde bestätigt, dass trotz Worst-Case-Annahmen durch das Wohnungsbauvorhaben der Degewo nur in geringfügigem Ausmaß zusätzlicher Verkehr an dem Knotenpunkt Osdorfer Straße/Lichterfelder Ring - Landweg erzeugt wird. Dieser Knotenpunkt spielt für die Entwicklung des benachbarten Vorhabens zum Bebauungsplan 6-30 „Lichterfelde Süd“ eine zentrale Rolle und befindet sich weiterhin in Planung/Überarbeitung. Die durch das Vorhaben am Lichterfelder Ring hinzukommenden Verkehre werden keine maßgeblichen Auswirkungen haben. Aufgrund des geringen Einflusses durch den Bebauungsplan 7-92 an dieser Stelle wird dem Vorschlag zugestimmt, dass im Weiteren für den Bebauungsplan 7-92 eine verkehrstechnische Einschätzung zu den verkehrlichen Auswirkungen am Knotenpunkt Osdorfer Straße/Lichterfelder Ring - Landweg genügt.

- Hinweis, dass die Durchführung des Bebauungsplans 6-30 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin einen signifikanten Anstieg des Fahrzeugverkehrs im Lichterfelder Ring zur Folge haben und somit Auswirkungen auf die Lichtsignalanlagen in der Umgebung haben werden.

Das Leistungsfähigkeitsergebnis an den lichtsignalisierten Knotenpunkten Lichterfelder Ring/ Waldsassener Straße und der Kreuzung Hildburghäuser Straße / Waldsassener Straße / Weskammstraße zeigt, dass im Prognose-Planfall weiterhin ein leistungsfähiger

Zustand erhalten bleibt (QSV A bis C). Eine Anpassung der beiden Lichtsignalanlagen ist demnach nicht erforderlich. Für den Knotenpunkt Lichterfelder Ring/Osdorfer Straße / Landweg, der zukünftig im Zuge des Bauvorhabens „Lichterfelde Süd“ zu einer Lichtsignalanlage mit zusätzlichen Fahrstreifen und Kapazitätsreserven großflächig ausgebaut wird, kann nach dem Umbau ebenfalls ein leistungsfähiger Zustand hergestellt werden (QSV A bis C). Für diesen Knotenpunkt werden keine signifikanten Veränderungen durch das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Wohnungsbauvorhaben der Degewo am Lichterfelder Ring erwartet.

- Anregung, die aktualisierte verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 7-92 an das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf zu übermitteln, da es eine Überschneidung der relevanten Knotenpunkte gibt.

Die überarbeitete verkehrstechnische Untersuchung wurde im August 2023 an das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf übermittelt.

- Anregung, dass für die inneren Erschließungsstraßen eine Breite von 5,5 m vorgesehen ist und es somit zu einer Behinderung des Begegnungsverkehrs kommen kann.

Nach Rücksprache zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und dem LKA am 23.02.2023 und am 24.02.2023 handelt es sich bei der Stellungnahme um eine nicht verbindliche Empfehlung. Im Nachgang der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die private Verkehrsfläche wieder aus dem Entwurf der Planzeichnung entfernt. Außerdem entschied sich die Bauherrin Degewo für die Nutzung von Unterflursystemen zur Müllentsorgung. Die hierfür erforderlichen Müllfahrzeuge können den vorgesehenen Fahrweg nutzen; im Süden des Grundstücks war jedoch eine Anpassung der Wendeschleife erforderlich. Diese Erschließungslösung wird nicht im Bebauungsplan geregelt, sie ist jedoch mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen vereinbar.

Bei einer Fahrgassenbreite von 5,55 m ist das Begegnen, Nebeneinander- und Vorbeifahren von Pkw/Lkw gewährleistet. Diese Breite ermöglicht auch das Rückwärts-Einparken von Pkw in Stellplätze in Queraufstellung. Eine Fahrgassenbreite von 6,00 m ermöglicht das Vorwärts-Einparken in Stellplätze in Queraufstellung sowie zusätzlich den Begegnungsfall Lkw/Lkw mit eingeschränktem Bewegungsspielraum. Für dieses Wohnungsbauvorhaben ist nur selten mit dem Begegnungsfall Lkw-Lkw zu rechnen. Ausweichstellen werden vorgesehen. Verbreiterungen der Fahrgasse sind – sofern erforderlich – im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl möglich.

- Anregung, dass Berliner Forsten ein Fahrrecht für die innere Erschließung erhalten sollten, um den südlich angrenzenden Wald zu erreichen.

Das Geh- und Fahrrecht für die Berliner Forsten ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 17 (Stand: 08/2023, inzwischen: TF Nr. 15) Bestandteil des Bebauungsplans. Nach Anpassung des Planentwurfs erfolgt im Bebauungsplan eine zeichnerische Festsetzung der Flächen für das Geh- und Fahrrecht zugunsten der für die Forstwirtschaft zuständigen Behörde.

- Anregung, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren der Fußverkehr und die Abwicklung dessen im Plangebiet in der Begründung gesondert als Teil der Verkehrserschließung beschrieben werden sollte.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel I./2.5 die Bestandssituation zur Verkehrserschließung im Lichtenfelder Ring beschrieben. Detaillierte Aussagen hierzu enthält die verkehrstechnische Untersuchung (03/ 2023). Die Begründung wird im Kapitel III./3.6.2. um Aussagen zur Abwicklung des Fußverkehrs innerhalb des Plangebiets, zu fußläufigen Verbindungen zu Haltestellen des ÖPNV und der benachbarten Siedlung „Mariengrün“ sowie zur Anbindung an die übergeordnete Fahrradverbindung Berliner Mauerweg ergänzt.

- Anregung, Fuß- und ggf. Radwegeverbindungen in das Umland mit einzuplanen und umzusetzen.

Im Bebauungsplan können ausschließlich für dessen Geltungsbereich Festsetzungen getroffen werden. Die im Mobilitätskonzept vorgeschlagenen Qualifizierungen der Wegeverbindungen zum Mauerstreifen stellen zum jetzigen Zeitpunkt lediglich Hinweise dar. Weder im Bebauungsplan-Entwurf noch im ergänzenden städtebaulichen Vertrag sind solche Wegeplanungen vorgesehen. diese können im Nachgang zum Bebauungsplan-Verfahren und losgelöst von demselben erfolgen.

- Anregung, die Aussagen des Mobilitätskonzepts in den Bebauungsplan aufzunehmen, sodass beide Dokumente einander entsprechen.
- Anregung, Sharing-Angebote zu integrieren.

Zur Umsetzung vieler der vorgeschlagenen Maßnahmen des Mobilitätskonzepts gibt es im Bebauungsplan keine rechtliche Handhabe, da der Bebauungsplan nur bodenrechtliche Festsetzungen treffen kann. Zudem entspricht die Forderung in der Stellungnahme nicht dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Einzelne Maßnahmen im Sinne des Konzeptes - wie z. B. die Vorsorge für einen „Jelbi-Punkt“ oder ein Zuschuss zu einer Haltestelle für eine Buslinie - werden jedoch im ergänzenden städtebaulichen Vertrag vereinbart. Der Bezirk nutzt darüber hinaus seine Möglichkeiten, um die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung zu erreichen.

- Anregung, dass der ÖPNV-Bedarfsplan zum NVP 2019-2023 nördlich des Plangebiets zwei Straßenbahnneubaustrecken vorsieht: Johannisthaler Chaussee - Buckower Chaussee - Marienfelde Stadtrandsiedlung sowie Potsdamer Platz - Rathaus Steglitz. Dies wird in der Begründung nicht korrekt dargestellt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine der Stellungnahme entsprechende Anpassung vorgenommen.

Entwässerung

- Hinweis auf die Stellungnahme vom 19.10.2020 zur frühzeitigen Beteiligung gemäß

§ 4 Abs. 1 BauGB:

- Bis zum Vorliegen eines Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung und dessen Festschreibung der wesentlichen Kerninhalte des Regenwasserkonzeptes in Form von textlichen Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.
- Der anfallende Niederschlag muss auf dem Grundstück versickert werden.

Für das Niederschlagswasser wurde eine Entwässerungsuntersuchung mit Entwässerungskonzept beauftragt. Im Ergebnis dieses Entwässerungskonzeptes werden in der Vorhabenplanung (Stand 08/2023) nebst extensiver Dachbegrünung und Muldensystemen zwei Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser vorgesehen.

- Anregung, im Entwässerungskonzept zu beschreiben, dass aufgrund der ungünstigen kf-Werte nicht das gesamte Niederschlagswasser über Mulden versickert werden kann. Es ist jedoch nicht zulässig, mit den Rigolen die Mergelschicht zu durchstoßen und Wasser in den darunterliegenden Sandschichten zu versickern.

Im weiteren Verfahren wurde die Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes beauftragt, welches die Versickerungsfähigkeit des Bodens genauer untersucht (Ingenieurbüro Kraft, 08/2023). Im Ergebnis kann das gesamte Niederschlagswasser über Mulden versickert werden, zudem wird Regenwasser zur Bewässerung des Grundstücks in zwei Zisternen aufgefangen.

Immissionsschutz

- Hinweis, dass der Trennungsgrundsatz weder in der Begründung noch im schalltechnischen Gutachten ausreichend thematisiert wird. Anregung zu prüfen, ob ein Abrücken der geplanten Bebauung vom Lichterfelder Ring möglich ist und so der Lärmkonflikt an den Plangebäuden bzw. auch an den Gebäuden in der Planumgebung gelöst oder reduziert werden kann. Gleiches gilt für den Freibereich der Kita.

Die Verkehrslärmbelastungen sind im städtischen Maßstab vergleichsweise gering. Das Baugrundstück befindet sich im Norden des Geltungsbereichs; dieser ist an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Lichterfelder Rings angeschlossen. Die direkte Verortung der Gebäude am Lichterfelder Ring fördert eine effiziente Erschließung.

Für den Süden des Geltungsbereichs ist es Ziel der Planung, den dort befindlichen Wald zu sichern. Dies ist auch eine Forderung der Berliner Forsten. Die Waldfläche im Süden ist klimatisch relevant, ebenso wie Baukörperanordnung und -ausrichtung im Norden.

Aufgrund stadtklimatischer Belange und einer gewünschten Auflockerung der Baustruktur wurde von einer Blockrandbebauung entlang des Lichterfelder Rings abgesehen. Zusätzlich verläuft ein Kalt- und Frischluftvolumenstrom von Süd nach Nord durch das Plangebiet, welcher die bebaute Umgebung mit Luft versorgt. Aus diesem Grund war eine Nord-Süd-Ausrichtung, die den Luftstrom so wenig wie möglich blockiert, erforderlich. Zudem sollen möglichst wenig Forstflächen in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die Bebauung in Zeilenbauweise fügt sich städtebaulich gut in die Umgebung ein. In der näheren Umgebung gibt es keine geschlossenen Blöcke, sondern Zeilen- und Einzelbauten.

Somit entspricht das mit dem Bebauungsplan umgesetzte städtebauliche Konzept eher dem Siedlungsbild der Umgebung als eine Blockrandbebauung.

Aus den Schallimmissionsplänen für den Prognosenullfall (siehe Kapitel 6.1.2 der schalltechnischen Untersuchung) lässt sich ableiten, dass für eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte Tag/Nacht gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 die vier am weitesten nördlich gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 25 m/ 45 m vom Lichterfelder Ring abrücken müssten. Da möglichst viele Forstflächen durch die Planung unberührt bleiben sollen, würde ein Abrücken der geplanten Bebauung vom Lichterfelder Ring in der o. g. Größenordnung bedeuten, dass jeweils zwei sechsgeschossige und zwei siebengeschossige Wohngebäude nicht errichtet werden können.

- Anregung, dass auch am nördlichen Abschnitt an der nordöstlichen Fassade des Gebäudes (A1-MUF) und an der nördlichen Fassade des weiter westlich stehenden Gebäudes (C1) Überschreitungen der DIN 18005 festgestellt wurden. Diese Fassadenteile sollten ebenso in der textlichen Festsetzung berücksichtigt werden.

Die textliche Festsetzung wird geändert und erweitert. In die Festsetzung zur Grundrissgestaltung werden nunmehr alle Fassadenbereiche aufgenommen, vor denen die berechneten Beurteilungspegel nachts die obere Grenze für ein erhöhtes Abwägungserfordernis von 49 dB(A) überschreiten. Mit der aktuellen Architekturplanung würde die geänderte Festsetzung zur Grundrissgestaltung erfüllt. Um den Tatsachen Rechnung zu tragen, dass im Block A1 (dem nordöstlich direkt am Lichterfelder Ring gelegenen geplanten Gebäude) für 7 bis 10 Jahre Unterkünfte für Geflüchtete eingerichtet werden sollen und für einzelne Schlafräume vergleichsweise hohe Innenpegel zu erwarten sind, wird zusätzlich zur Festsetzung zur Grundrissgestaltung eine Festsetzung zu besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung aufgenommen.

- Anregung, dass die Gebäudekubatur aus Sicht des Lärmschutzes keineswegs günstig ist. Günstig wäre bspw. ein Gebäuderiegel zur Lärmquelle mit durchgesteckten Grundrissen zur leisen Seite. Der Konflikt sollte besser über den Trennungsgrundsatz gelöst werden.

Aus den Schallimmissionsplänen für den Prognosenullfall (s. Kapitel 6.1.2 der schalltechnischen Untersuchung) lässt sich ableiten, dass für eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte Tag/Nacht gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 die vier am weitesten nördlich gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 25 m/ 45 m vom Lichterfelder Ring in Richtung Süden abrücken müssten. Da möglichst viele Waldflächen unberührt bleiben sollen, würde ein Abrücken der geplanten Bebauung vom Lichterfelder Ring in der o. g. Größenordnung bedeuten, dass jeweils zwei sechsgeschossige und zwei siebengeschossige Wohngebäude nicht errichtet werden könnten. Das von der Degewo angestrebte kostensparende Bauen setzt i. d. R. serielles Bauen voraus. Deshalb sollen die nördlichen Baukörper, welche vom Lichterfelder Ring abgerückt werden müssten, nicht verkleinert werden. Ziel ist, das Projekt in den von der Bauherrin vorgesehenen seriellen Gebäudetypen zu entwickeln und dabei ca. 360 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Die durch Lage und Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen bedingte Stellung der planungsrechtlich möglichen Gebäude ist aus Lärmschutzsicht bereits günstig, da die möglichen Gebäude nicht parallel und nicht mit den Längsseiten zum Lichterfelder Ring ausgerichtet sind. Diese Gebäudestellung ergab sich zudem aus der gutachterlichen Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima (GEO-NET, 06/2023).

Die Planung eines parallel zum Lichterfelder Ring verlaufenden Gebäuderiegels (d.h. die Realisierung eines lärmrobusten Städtebaus) würde zwar zu einer besseren Schallabschirmung der südlich davon geplanten Gebäude führen. Da sich die Anzahl der planungsrechtlich möglichen Wohneinheiten nicht verringern soll, würde sich dieser Gebäuderiegel mit seiner Nordfassade in vergleichbarer Entfernung zum Lichterfelder Ring befinden müssen wie die am weitesten nördlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche. Möglicherweise müsste er zur Einhaltung notwendiger Abstandsflächen auch noch weiter an die Straße heranrücken.

Zum einen wären durchgesteckte Wohnungsgrundrisse insbesondere für die geplante temporäre Nutzung als Unterkünfte für Geflüchtete nicht realisierbar, sodass in deutlich mehr Fällen auf besondere Fensterkonstruktionen zurückgegriffen werden müsste. Insgesamt wären wesentlich mehr Aufenthaltsräume von einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete und Verkehrslärm nachts betroffen als in der Bauungsvariante gemäß dem zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept. Für einen solchen Gebäuderiegel wären an der lärmzugewandten Seite sehr wahrscheinlich höhere als die berechneten Beurteilungspegel zu erwarten. Die Pegel vor dem geplanten Gebäude würden sich zusätzlich auch noch durch den Einfluss der Mehrfachreflexion erhöhen.

Zum anderen würden sich mit einer solchen Gebäudeanordnung im Vergleich zu derjenigen des städtebaulichen Konzepts durch eine erhöhte Mehrfachreflexion auch höhere Beurteilungspegel an den außerhalb des Plangebiets nördlich des Lichterfelder Rings vorhandenen Wohngebäuden ergeben.

Daher soll die nun gefundene Anordnung der Baufelder beibehalten werden.

Ver- und Entsorgung

- Hinweis auf Anlagen, Leitungen und Löschwasser im Plangebiet

Die Hinweise zur Lage von Versorgungsleitungen sowie zur Löschwasserversorgung im Plangebiet wurden zur Kenntnis genommen und an die Bauherrin Degewo weitergeleitet.

- Hinweis, dass eine ausreichende Befahrbarkeit durch die Feuerwehr herzustellen ist. Eine ausreichende Befahrbarkeit des Grundstücks durch die Feuerwehr ist im Zuge der weiteren Planung sicherzustellen. Hier ist auch der Brandschutz zu prüfen.
- Hinweis, dass für die Müllentsorgung sowie die Reinigung der Behälterstandplätze Transportwege herzustellen sind.

Die Bereitstellung baulicher Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungsmöglichkeit der Müllabfuhr und Straßenreinigung erfolgt im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Genehmigungsplanung.

Landesplanung, Flächennutzungsplan

- Hinweis, die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
- Anregung, dass der Bebauungsplan 7-92 aus den derzeitigen FNP-Darstellungen nicht entwickelbar ist. Die entsprechende FNP-Änderung 07/19 ist im Verfahren. Zu den Inhalten der Bebauungsplan-Konzeption besteht entsprechend der erfolgten Abstimmungen grundsätzlich Einvernehmen. Der Bebauungsplan kann allerdings erst festgesetzt werden, wenn das FNP- Änderungsverfahren abgeschlossen ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel und in Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren. Derzeit strebt SenSBW I B einen Abschluss des Verfahrens im 3. Quartal 2023 an.

[Anmerkung: Das Verfahren der FNP-Änderung wurde im Januar 2024 abgeschlossen, der FNP stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans nunmehr „Wohnbaufläche“ und „Wald“ dar. Die Entwickelbarkeit ist somit gegeben.]

Denkmalschutz

- Hinweis, dass bodendenkmalpflegerische Belange berührt sind, da das Plangebiet unmittelbar an den Verlauf der ehemaligen Berliner Mauer angrenzt.

Nach Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt am 15.02.2023 berührt die genannte Baumaßnahme keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Auf dem genannten Grundstück befinden sich keine archäologischen Fundstellen und es gehört nicht zu einem archäologischen Verdachtsgebiet. Lediglich ein zufälliges Auftreten von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden.

Städtebaulicher Vertrag

- Anregung, zur Prüfung der Geschossfläche Wohnen eine nachvollziehbare Flächenaufstellung vorzulegen und das aktuelle Bedarfsberechnungsblatt zur Berechnung der Grundschulplätze anzufügen.
- Anregung, die Kostensätze für Grundschulplätze vor Vertragsabschluss zu aktualisieren.

Das dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigefügte Berechnungstool wird um das Tabellenblatt „Eingabe“ ergänzt und als neue Anlage das Tabellenblatt „Flächenaufstellung“ beigefügt. Auch das aktuelle Berechnungsblatt Grundschule wurde hinzugefügt.

- Anregung, die Kostensummen für die vertraglich vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen

in den Vertragstext aufzunehmen und im Berechnungstool zu berücksichtigen.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden erst nach Umsetzung der Maßnahmen am Diedersdorfer Weg (Bebauungsplan 7-96), voraussichtlich Ende 2023, feststehen. Der Vertragstext sowie das Berechnungstool werden im Anschluss gemäß den Hinweisen der WBL ergänzt.

[Anmerkung: Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Einvernehmen mit der für die Rechtsprüfung von Bebauungsplänen zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Bezug zwischen den Bebauungsplänen 7-92 „Lichterfelder Ring 113/121“ und 7-96 „Diedersdorfer Weg 5/11“ gelöst, da das Ökokonto für den Diedersdorfer Weg 5/11 bereits eingerichtet und anerkannt ist. Es erfolgt somit keine Zuordnung der bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan 7-92. Der Ausgleich wird vielmehr durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-96 wird die dort bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich planungsrechtlich sichern.]

- Anregung, in der Begründung zu ergänzen, dass sich der dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Bezirksregion Marienfelde Süd nicht decken lässt.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Anregung, dass die beschränkt persönliche Dienstbarkeit in § 19 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrags im Vergleich zu der fehlerhaften Darstellung der Gesamtfläche in § 15 des Entwurfs des städtebaulichen Vertrages Bezug zu einer korrekten Gesamtkitafläche von 668 m² nimmt. Beim Inhalt der Dienstbarkeit fehlt jedoch wieder die Angabe der Gesamtfläche. Dies ist zu korrigieren.

Im städtebaulichen Vertrag werden die Angaben entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

- Anregung zur Aufnahme in den Begründungstext, dass durch das Berliner Modell dem dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB - eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung) Rechnung getragen wird. Weiterhin Bitte um Aufnahme der Formulierung, dass die Vorhabenträgerin verpflichtet wird, das Projekt innerhalb bestimmter Fristen durchzuführen.

Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen der WBL ergänzt.

- Anregung, § 7 (2) des städtebaulichen Vertrags derart abzuändern, dass das Kassenzeichen zum entsprechenden Zeitpunkt durch die Vorhabenträgerin bei den Berliner Forsten zu erfragen ist. Zudem muss der Forstweg für Lkw bis 40 t geeignet sein (siehe § 12 (4) Punkt 2). Der Zugang zu den Flächen der Berliner Forsten muss vor unerlaubter

Befahrung geschützt werden. Dazu ist eine Schranke oder ein entsprechendes Konstrukt in Abstimmung mit den Berliner Forsten zu installieren. In den § 14 des städtebaulichen Vertrags solle noch aufgenommen werden, dass für die Fläche eine Nutzungsgebühr pro m² und Jahr zu entrichten ist. Die Höhe wird im zu schließenden Gestattungsvertrag festgesetzt.

An den jeweils benannten Stellen des städtebaulichen Vertrags werden die Ergänzungen aufgenommen.

- Anregung, anstelle von „Ausführungsplan“ grundsätzlich die „vollständige Bauplanungsunterlage (BPU)“ zu benennen. Im städtebaulichen Vertrag sollen die Durchführung der Leistungsphasen 1-8 gem. § 39 Leistungsbild Freianlagen HOAI 2021 benannt werden.

Es ist nicht vorgesehen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine vollständige Bauplanungsunterlage (BPU) in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Es ist ausreichend, die Verpflichtung zur Erstellung einer solchen BPU und die Abstimmung des Vertragspartners Degewo mit der zuständigen Behörde in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

- Anregung, dass eine Vertragserfüllungsbürgschaft auch für die Herstellung der Gehwegüberfahrt notwendig ist.

Die üblichen Vertragserfüllungsbürgschaften zu den zu sichernden Vereinbarungen werden entsprechend dem berlinweit vorgesehenen Muster in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Diese Bürgschaften werden jedoch gestundet, da die Vorhabenträgerin Degewo eine vollständig landeseigene Gesellschaft ist. Hierzu enthält der städtebauliche Vertrag eine Regelung in § 17 Absatz 2.

- Anregung, Rechte zur Einbringung von Leitungen über ‚Gestattungsverträge‘ zu regeln.

Die aus der östlich benachbarten Wohnsiedlung ins Plangebiet zu leitende Fernwärmeleitung führt durch die geplante Grünfläche sowie durch die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Es wird eine Trassenbreite von mind. 2,25 m benötigt. Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Grünflächen des Bezirks wird das Leitungsrecht im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren über einen Gestattungsvertrag gesichert. Die Vorbereitung hierfür erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Sonstiges

- Hinweis auf Ungenauigkeiten in der Verwendung von Begriffen, u. a. „MUF“, „Unterkunft“. Zudem wird darum gebeten, in der Bebauungsplanbegründung vertragliche Regelungen zu den MUF zu ergänzen.

Die Begriffe werden nach Abstimmung mit dem LAF angepasst.

Die absehbare temporäre Unterbringung Geflüchteter wird daher in der Begründung dargestellt. Regelungen hierzu erfolgen jedoch nicht im Bebauungsplan, sondern im ergänzenden städtebaulichen Vertrag. Die Begründung wird dahingehend überarbeitet, dass zwei der vorgesehenen Wohngebäude temporär für die Unterbringung Geflüchteter vorgesehen sind.

[Anmerkung: Am 24.05.2023 bestätigte das LAF, dass der Standort Lichterfelder Ring mit einer Kapazität von mindestens 450 Plätzen (statt der vormals eingeplanten 500 Plätze) geplant werden kann. Eine vertragliche Regelung ist zum Planungsstart April 2024 (Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung) jedoch nicht vorgesehen. Abstimmungen hierzu werden direkt zwischen der Vorhabenträgerin und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten geführt.

- Hinweis, dass die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Marienfelde nicht ausreichend sind, die durch das Vorhaben zusätzlich benötigten Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen. Daher ist die Schaffung neuer Schulplätze erforderlich. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für den sich aus dem o. g. Bauvorhaben zusätzlich ergebenden Schulplatzbedarf sollte über den als planergänzende Vereinbarung zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

Um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im grundschulpflichtigen Alter gewährleisten zu können, ist im Zuge des mit dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrages sicher zu stellen, dass erst nach Fertigstellung der Kapazitätserweiterung der benannten Schulbaumaßnahmen entweder der Baubeginn der im Plangebiet befindlichen Wohnungsbaumaßnahmen genehmigt wird oder der Erstbezug der 320 WE erfolgt.

Inwieweit die Baugenehmigung, der Baubeginn oder der Erstbezug von Wohneinheiten vertraglich an eine entsprechende Voraussetzung gekoppelt werden müssen, soll zunächst innerhalb des Bezirksamts abgestimmt werden. Für den städtebaulichen Vertrag wird voraussichtlich von den nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ geläufigen Regelungen und Fristen ausgegangen. Nach Abstimmung mit dem Schulamt erklärt das Schulamt sich mit der Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens einverstanden.

- Anregung, im Plangebiet eine Fläche für eine Jugendverkehrsschule zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan 7-92 wird das Ziel verfolgt, auf einem landeseigenen Grundstück dringend benötigten und für Bewohner bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zudem sollen die Waldfläche im Süden gesichert und Freiflächen für die Bewohner der Umgebung entwickelt werden. Da diesen Zielen hohe Priorität beigemessen wird, wird diesen an diesem Ort Vorrang vor der Verkehrsschule eingeräumt.

- Hinweis auf den durch das Vorhaben entstehenden Bedarf an Jugendfreizeitangeboten.
- Anregung zur Herstellung eines Bolzplatzes.

Der Hinweis zum Fehlen von Jugendfreizeiteinrichtungen bezieht sich auf die Ausführungsplanung und wird an die Bauherrin Degewo weitergeleitet. Die genannten Einrichtungen

sind in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig; eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs ist daher nicht erforderlich.

Ein Bolzplatz kann innerhalb des Plangebiets nicht hergestellt werden, da dieser zu viel Platz vereinnahmt und deswegen mit anderen Flächennutzungen in Konflikt geriete. Zudem werden von Bolzplätzen Lärmemissionen verursacht, welche in einem allgemeinen Wohngebiet als nicht verträglich erkannt werden. Die Begründung des Bebauungsplans wird um die Aufführung der von der Degewo vorgesehenen Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche ergänzt.

- Anregungen zur Gestaltung der Freiräume aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention (u. a. weniger verwinkelte Gebäude für bessere Einsehbarkeit, Integration guter Beleuchtung, gesonderte Erholungs- bzw. Verweilmöglichkeiten für Jugendliche, barrierefreies Stadtmobiliar, Vorsicht bei Fassadenbegrünungen, da diese als Einstieghilfe dienen können).

Die Hinweise zur Gestaltung der Freiräume sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der Festsetzungen, sondern betreffen die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts, das im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung vereinbart wird.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. 2013, S. 140), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166) geändert worden ist

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Berlin, den

2024

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Andreas Baldow

C. Anhang

I. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
4. Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Fahrstühle und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von höchstens 45° von der Gebäudeaußenkante zurücktreten und ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Grundfläche dieser Dachaufbauten darf 20 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)
5. Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 5 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

6. Die festgesetzten Baugrenzen gelten nicht für Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

7. Im allgemeinen Wohngebiet ist höchstens 1 ebenerdiger Stellplatz je 170 m² Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Immissionsschutz

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der

- Linie L1-L2 im II. bis VI. Vollgeschoss
- Linie L2-L3 im IV. Vollgeschoss
- Linie L4-L5 im I. bis VI. Vollgeschoss
- Linie L5-L6 im I. bis V. Vollgeschoss
- Linie L6-L7 im II. Vollgeschoss

in Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sein. Darüber hinaus müssen in Aufenthaltsräumen entlang der

- Linie L5-L6 im I. bis V. Vollgeschoss
- Linie L6-L7 im II. Vollgeschoss

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mindestens ein Fenster außerhalb der durch die o. g. Linien L5-L6 bzw. L6-L7 festgelegten Bereiche haben.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Zum Schutz vor Lärm sind die Innenwände und Decken der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend auszuführen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

10. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

Die Pflanzpflicht gemäß Satz 1 gilt nicht für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Fläche ist bei der Ermittlung der vorhandenen und der zu pflanzenden Bäume nicht zu berücksichtigen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

11. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

12. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen, Platzflächen sowie Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13. Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation eingesetzt wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern oder zu verdunsten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Birkenvorwald zu pflegen und durch eine gezielte Förderung der spontan aufwachsenden Gehölze zu einem strukturreichen, naturnahen und gemischten Laubgehölzbestand zu entwickeln. Diese Fläche dient auch der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser. Je 25 m² Maßnahmenfläche können 1 m² Wegefläche oder Nebenanlagen zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

15. Die Fläche **a** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der für die Forstwirtschaft zuständigen Behörde zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag. Dieser enthält insbesondere:
- Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung;
 - Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich;
 - Regelungen zum besonderen Artenschutz;
 - Regelungen zur Walderhaltungsabgabe.

2. Bei der Durchführung des Bebauungsplans werden Teilflächen des vorhandenen Waldes in eine andere Art der Nutzung umgewandelt. Die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen (§ 6 Abs. 3 Landeswaldgesetz Berlin) sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.09.2022 empfohlen.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
5. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans schließt sich im Bereich des Landkreises Teltow-Fläming das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ (Verordnung vom 27.02.1998, zuletzt geändert am 29.01.2014) an.

II. Pflanzliste vom 13.09.2022

Standortgerechte und klimaangepasste Laubgehölze als Empfehlung für Baum- und Strauchpflanzungen

Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe / Breite
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	15 m / 6 m
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn	15 m / 8 m
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle	15 m / 8 m
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	25 m / 8 m
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche	20 m / 5 m
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	6 m / 6 m
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche	15 m / 6 m
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie	25 m / 10 m
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum	6 m / 4 m
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum	12 m / 6 m
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	10 m / 8 m
<i>Morus alba</i>	Maulbeerbaum	18 m / 8 m
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfen-Buche	15 m / 8 m
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume	10 m / 8 m
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	15 m / 6 m
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	6 m / 6 m
<i>Sophora japonica</i> ‚Regent‘	Japanischer Schnurbaum	20 m / 12 m
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	12 m / 6 m
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	14 m / 6 m
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	14 m / 6 m
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	20 m / 10 m
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche	20 m / 10 m
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	30 m / 15 m
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	30 m / 15 m
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde x	25 m / 10 m
<i>Ulmus</i> x ‚Lobel‘, <i>Ulmus</i> x ‚Rebona‘	Ulme	12 m / 6 m

Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne	8 m
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne	5 m
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	5 m
Cornus mas	Kornel-Kirsche	7 m
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	7 m
Corylus avellana	Haselnuss	5 m
Crataegus crus-gallii	Hahnendorn	7 m
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	7 m
Frangula alnus	Faulbaum	5 m
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	9 m
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	7 m
Rosa canina	Hunds-Rose	5 m
Salix cinerea ssp. amygdalina	Grau-Weide	7 m
Salix purpurea	Purpur-Weide	7 m
Salix viminalis	Korb-Weide	7 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	7 m

Kleinsträucher (geeignet als Vogelschutz- und Vogelnährgehölz):

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe
Cytisus scoparius	Besenginster	2 m
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	3 m
Prunus spinosa	Schlehe	3 m
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	1 m
Ribes rubrum s. str.	Rote Johannisbeere	1 m
Rosa canina s. str.	Hunds-Rose	3 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3 m

Kletterpflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsform / Kletterhilfe / Höhe	Höhe
Clematis vitalba	Waldrebe	kletternd, Rankhilfe erforderlich	12 m
Lonicera periclymenum	Geißblatt	windend, Rankhilfe erforderlich	4 m
Lonicera henryi	Geißblatt	windend, Rankhilfe erforderlich	4 m
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Selbstklimmer (Ranken)	12 m
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	Selbstklimmer (Haftscheiben)	12 m
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Selbstklimmer (Rankhilfe optional)	6 m

Alte Obstsorten (geringe Bodenansprüche sowie gute Resistenz gegenüber Schädlingen und Krankheiten):

Es sollten vorzugsweise Hochstämme gepflanzt werden. In den ersten fünf Jahren ist eine offene Baumscheibe sicherzustellen und ein Gerüst mit 3 bis 4 Leitästen zu erziehen.

Apfel (Malus domestica)
„Alkmene“
„Boskoop“
„Brettacher“
„Bitterfelder Sämling“
„Danziger Kantapfel“
„Gascoynes Scharlachroter“
„Harberts Renette“
„Purpurroter Cousinot“
„Strauwaldts Neue Goldparmäne“
Süßkirsche (Prunus avium)
„Werdersche Braune“
„Coburger Maiherz“
„Hedelfinger Riesenkirsche“
Glaskirschen / Rotbunte Kirschen: „Köbles Schecken“, „Kunzes Kirche“, „Weiße Spanische“

Birne (<i>Pyrus communis</i>)
,Clapps Liebling‘
,Großer Katzenkopf‘
,Blumenbachs Butterbirne‘
,Esperens Herrenbirne‘
Pflaumen (<i>Prunus domestica</i>)
,Echter Gubener Spilling‘
,Tipala‘
Quitte (<i>Cydonia oblonga</i>)
,Cydora Robusta‘
,Riesenquitte von Leskovac‘