

# Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Drs. Nr.: 48/I

## Vorlage zur Kenntnisnahme

Ursprung: Vorlage zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge	Sitzung	Datum	Drucksachenart	Beratungsstand	Erfedigungsvermerk
1. BVV	3	17.01.2001	Vorlage zur Kenntnisnahme		Kenntnis genommen

**Betr.:** Landschaftsplan XII-L-5

- (1) Gegenstand der Vorlage: Landschaftsplan XII-L-5
- (2) Berichterstatter: Bezirksstadtrat Kopp
- (3) Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen.

---

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Landschaftsplans XII-L-5 vom 20.09.2000 gemäß § 10 Abs. NatSchGBln in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigefügten Verordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber  
Bezirksbürgermeister

Kopp  
Bezirksstadtrat

# **Urschrift**

**Verordnung  
über die Festsetzung  
des Landschaftsplans  
XII-L-5  
im Bezirk Steglitz von Berlin  
vom 11. 12. 2000**

Auf Grund § 10 des Gesetzes über Naturschutz- und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390) wird verordnet:

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

Der Landschaftsplan XII-L-5 wird für nachfolgend bezeichneten Geltungsbereich festgesetzt:

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Ostpreußendamm 95 B-C und 95 D.

Der Geltungsbereich wird umfasst im Norden von der planfestgestellten Böschungsoberkante des Teltowkanals zwischen der Landesgrenze und der östlichen Grenze des Flurstücks 4277, im Osten von der im Abstand von 12 Metern südlich der Böschungsoberkante des Teltowkanals parallel verlaufenden Linie und der westlichen Grenze des Flurstücks 4277 und deren gradliniger südlicher Verlängerung, im Süden von der nördlichen Grenze des Grundstücks Ostpreußendamm 96-100 sowie im Westen von der Landesgrenze Berlins.

## **§ 2**

### **Bestandteile des Landschaftsplanes**

- (1) Der Landschaftsplan besteht aus einer Bestands- und Bewertungskarte, einer Festsetzungskarte und einem Text mit Begründung.
- (2) Der Landschaftsplan ist Bestandteil dieser Rechtsverordnung.

## **§ 3**

### **Einsichtnahme**

Die Urschrift des Landschaftsplans kann bei der örtlich zuständigen unteren, eine beglaubigte Ausfertigung des Landschaftsplans bei der oberen Behörde für Naturschutz und Landespflege während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

## **§ 4**

### **Entschädigung**

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche nach § 47 Abs. 1 und 2 des Berliner Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung nach § 47 Abs. 1 und 2 des Berliner Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 44 Abs. 4 des Baugesetzbuches

wird hingewiesen.

## **§ 5**

### **Verfahrensfehler**

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
  1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 10 Abs. 6 Satz 1 des Berliner Naturschutzgesetzes bezeichnet sind sowie
  2. Mängel der Abwägung

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 10 Abs. 6 des Berliner Naturschutzgesetzes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebotes nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

- (2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt sind.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten**

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

Berlin, den

Bezirksamt Steglitz von Berlin

**W e b e r**  
Bezirksbürgermeister

**K o p p**  
Bezirksstadtrat

# Begründung

## Landschaftsplan XII-L-5

für Teilflächen der Grundstücke  
Ostpreußendamm 95 B-C und 95 D  
im Bezirk Steglitz,  
Ortsteil Lichterfelde

### GLIEDERUNG:

SEITE

#### BEGRÜNDUNG

I. GELTUNGSBEREICH	2
II. PLANVERFAHREN	2
1. Planerfordernis	2
2. Bestand und Bewertung	4
3. Ziele des Landschaftsplanes	5
4. Vereinbarkeit der landschaftsplanerischen Zielsetzungen mit anderen Planungen	6
5. Bisheriger Planungs- und Verfahrensablauf	9
III. PLANINHALT	14
1. Festsetzungen	15
2. Darstellungen	24
3. Rechtsgrundlage	27
Anhang: Pflanzenliste	28

## BEGRÜNDUNG

### I. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes (nachfolgend kurz: L-Plan) umfasst Teilflächen der Grundstücke Ostpreußendamm 95 B-C und 95 D.

Der Geltungsbereich wird umfasst im Norden von der planfestgestellten Böschungsoberkante des Teltowkanals zwischen der Landesgrenze und der östlichen Grenze des Flurstücks 4277, im Osten von der im Abstand von 12 Metern südlich der Böschungsoberkante des Teltowkanals parallel verlaufenden Linie und der westlichen Grenze des Flurstücks 4277 und deren gradliniger südlicher Verlängerung, im Süden von der nördlichen Grenze des Grundstücks Ostpreußendamm 96-100 sowie im Westen von der Landesgrenze Berlins.

Die Innenkannte der Grenzlinie bildet die Geltungsbereichsgrenze.

### II. PLANVERFAHREN

#### 1 PLANERFORDERNIS

Aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogrammes / Artenschutzprogrammes (s. Nr. 4) sind im Plangebiet Grünflächen für die Allgemeinheit und Kleingärten anzulegen.

Für die rechtliche Festsetzung dieser zwei Ziele bedarf es der Aufstellung eines Landschaftsplanes, da es sich bei der Ausweisung von Kleingärten und Grünflächen um Bereiche handelt, die der Erholung dienen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NatSchGBln) und bei Grünflächen mit der Funktion als Grünverbindungen darüber hinaus um Bereiche handelt, die von wesentlichen Belangen der Grünordnung berührt sind (§ 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 NatSchGBln).

Festsetzungsziele sind hierbei gemäß:

- § 8 Abs. 3 Nr. 7 NatSchGBln: die Anlage von Grün- und Erholungsanlagen...und Wanderwegen...
- § 8 Abs. 3 Nr. 8 NatSchGBln: die Anlage von Kleingärten...

Mit der Öffnung der Grenzen Berlins nach 1989 ergab sich zwangsläufig die Notwendigkeit, die Eignung des Baumschulgeländes für eine Grünverbindung Steglitz - Teltow, d.h. konkret für die Trassierung einer Fuß - Radwegeverbindung zwischen dem südlichen Kanaluferwanderweg in Lichterfelde und dem vorhandenen ufernahen Weg (ehemaliger Grenzsicherungsweg) in der „Kanalaue“ im Ortsteil Seehof zu prüfen. Dieses wurde bereits um 1990 nachdrücklich von einer Bürgerinitiative in Seehof gefordert, was dann auf Steglitzer Seite in zwei BVV-Beschlüssen (Nr. 420 - „Wanderweg in der Kanalaue“ und Nr. 421 - Uferwanderweg am Südufer des Teltowkanals“ vom 11.12.1991) seinen Niederschlag fand. Aufgegriffen wurden die Forderungen auch in der Teltower Stadtverordnetenversammlung, was dann auch dort zu entsprechenden politischen Beschlüssen führte.

Einer Umsetzung dieses Zieles stand zunächst die Steglitzer Bezirksbaumschulnutzung entgegen. Aufgrund des Senatsbeschlusses Nr. 2147/92 und einer infolge dessen erstellten betriebswirtschaftlichen Untersuchung bezüglich der Berliner Baumschulen, wurde die Schlie-

ßung der Steglitzer Baumschule unumgänglich. Als Folgenutzung für diesen Standort war daraufhin eine zentrale Kompostierungsanlage für das Schnittgut der bezirklichen Grünflächenunterhaltung geplant.

Nachdem sich 1994 dann abzeichnete, dass die Kompostierungsanlage an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig ist, eröffnete sich damit die Möglichkeit, die Planung entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, d.h. Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Kleingärten, aufzugreifen.

Auch aus bezirklicher Sicht ergibt sich das Bedürfnis zur Errichtung von Kleingärten aus der Tatsache, dass anderenorts im Bezirk geplante Kleingärten aufgrund der Dringlichkeit des Wohnungsbaues nicht realisiert werden konnten und nicht ausgeschlossen werden kann, dass in Einzelflächen bestehende Anlagen zugunsten von Infrastruktureinrichtungen in den kommenden Jahren aufgegeben werden müssen. Letztgenanntes sowie die Räumung einer Vielzahl von Parzellen in der Vergangenheit konnte im übrigen nur einvernehmlich mit dem Bezirksverband der Kleingärtner unter dem Gesichtspunkt einer notwendigen Ersatzlandstellung erfolgen.

Es gibt grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten, Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechtsverbindlich umzusetzen,

- Aufnahme landschaftsplanerischer Inhalte in B-Plänen,
- Ergänzung eines B-Planes durch einen L-Plan oder umgekehrt,
- Aufnahme landschaftsplanerischer Zielsetzungen in eine Schutzgebietsverordnung,
- eigenständiger L-Plan,

Die Aufstellung eines B-Planes ist nicht geboten, da ausschließlich Regelungen der Grünordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu treffen sind.

Einer Ergänzung des L-Planes durch einen B-Plan im Hinblick auf eine „planungs“-rechtliche Sicherung als Dauerkleingartenanlage aufgrund der Bindungen des § 1 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes bedarf es hier aus folgenden Gründen nicht: Es handelt sich hier um ein gemeindeeigenes Grundstück, das bodenrechtlich über keine Baulandqualität verfügt, weil es im „Nichtbaugebiet“ liegt und nach den tatsächlichen Verhältnissen dem Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen ist. Die Erfüllung des Planungsziels einer rechtlichen Festsetzung von Kleingärten ist, in Ergänzung zu vorgenanntem, hier auf Grundlage des § 8 Abs. 3 Nr. 8. NatschGBln gewährleistet, da sich dieses Ziel in vollständiger Übereinstimmung mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB) und des Landschaftsprogrammes / Artenschutzprogrammes befindet und die Verträge mit den Pächtern ohnehin unbefristet abgeschlossen werden müssen, um die „Dauerhaftigkeit“ der Kleingärten vertraglich zu sichern.

Eine Aufnahme der landschaftsplanerischen Zielsetzungen in eine Schutzgebietsverordnung, wie für Teilflächen des Plangebietes im Flächennutzungsplan dargestellt (s. Nr. 4), ist hier nicht praktika

bel, da das Gebiet aufgrund seiner starken Überformung und intensiven Vornutzung über gegenwärtig keine ausreichenden Qualitäten und Wertigkeiten verfügt, die dieses rechtfertigen könnte und hier die Durchführung umfangreicher Maßnahmen mit Schwerpunkt bei der Erholungs- und Freiraumvorsorge im Vordergrund steht, für die nur der L-Plan das geeignete Planungsinstrument sein kann.

## 2 BESTAND UND BEWERTUNG

Nach § 8 Abs. 2 Berliner Naturschutzgesetz enthält der Landschaftsplan Darstellungen des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft und seiner Bewertung nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das Plangebiet liegt in der Bäkeniederung, einer subglazialen Schmelzwasserrinne, die die in der letzten Eiszeit ausgeformte Grundmoränenlandschaft der Teltower Hochfläche durchzieht. Diese wurde bis zum Bau des Teltowkanals von der Bäke in einer sich nach Süden, um eine Talsandhalbinsel ausdehnenden Schleife durchflossen. Sie mündete schließlich in den angrenzenden Teltower See ein. Die reichen Torfvorkommen sowie der zum Wohnungsbau benötigte Talsand wurden an mehreren Stellen im Umfeld des Plangebietes abgebaut (Torfstich „Erbkaveln“, vgl. Karte um 1850).

Der Bau des Teltowkanals in den Jahren 1900 bis 1906 führte zu einem abrupten Stillstand der Torfbildung infolge der Grundwasserabsenkung um 1,5-3 m.

In der Folgezeit wurden weite Bereiche aufgeschüttet. Während bis dahin die Böschungsoberkante zur Niederung als natürliche Baugrenze fungierte, wurden im Umgriff des Planungsgebiets Flächen für Wohnen und Gewerbe, die Kolonie Erbkaveln sowie das Gelände der Baumschule (Plangebiet) durch Aufschüttungen aus Trümmer- und Bauschutt erschlossen. Diese Aufschüttungen enthalten schädliche Bodenverunreinigungen. Die Durchführung einer Bodensanierungsmaßnahme zur Beseitigung der Altlast mit ihren schädlichen Bodenverunreinigungen wurde durch Bezirksamtsbeschluß vom 12.09.2000 beschlossen und ist zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes XII-L-5 sowie die entsprechenden Nutzungsaufnahmen..

Entwässerung und Aufschüttungen sind im Bereich der ehemaligen Bäkeniederung als nachhaltige Landschaftsveränderungen anzusehen, die zum Verlust der niederungstypischen Standortgegebenheiten und zu weitestgehendem Verlust der feucht- und nassgeprägten Flora und Fauna geführt haben. Sie sind jedoch auch als Voraussetzung für die bestehenden, bisherigen und künftigen Nutzungen anzusehen. Trotz der gravierenden Veränderungen des Landschaftsraumes sind noch feuchtgebietstypische Vegetationsstrukturen sowie entsprechende Faunenbestände in den westlich und östlich angrenzenden Gebieten (LSG 9 und Teltower Kanalaue) erhalten. Das dazwischen liegende Planungsgebiet weist in seinem derzeitigen Zustand Mängel in Bezug auf Biotopverbindungsfunktionen und Landschaftsbild auf. Die hier im ufernahen Bereich befindlichen Baumbestände sind überwiegend altersbedingt abgängig. Ein sehr kleines am nördlichen Randbereich der Aufschüttungsfläche befindliches Feuchtbiotop (wechselfeucht) kann in geringem Umfang einen Beitrag im Sinne des vg. leisten. Der weitaus überwiegende Flächenanteil des Plangebietes ist geprägt durch groß-

flächig und regelmäßig angelegte Baumreihen, als Restbestände der bezirklichen Baumschulnutzung, die sich in ihrem Erscheinungsbild als Fremdkörper darstellen. Ausgenommen von dieser negativen Bewertung sind die als Schutzpflanzungen angelegten Baumreihen entlang der in Nord-Südrichtung verlaufenden Wirtschaftswege der Baumschule, die sich in ihrem Zustand als Alleeen darstellen und zu einer Belebung und Gliederung des Landschaftsbildes beitragen. Für einen geringeren Anteil dieser Bepflanzungen ist jedoch ein eingeschränkter Biotopwert aufgrund nicht standortgerechter Arten festzustellen.

Detaillierte Beschreibungen und Bewertungen zu den einzelnen Strukturen des Plangebietes sind der Bestands- und Bewertungskarte zu entnehmen.

### 3 ZIELE DES LANDSCHAFTSPLANES

Die Lage des Plangebietes im Bäketal, als dem prägenden Landschaftselement des Bezirkes, stellt besondere Anforderungen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege an die Planung. Im Bäketal befinden sich die ökologisch und für die Erholung wertvollsten Flächen des Bezirkes, die als Landschaftsraum erlebbar sein müssen und von der baulich stark verdichteten Teltower Hochfläche klar abgegrenzt sein sollen. Sämtliche Nutzungsansprüche sind hier auf die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege, unter Berücksichtigung der Erholungsbelange einer breiten Öffentlichkeit, abzustimmen.

Auf Grundlage der Vorgaben des Flächennutzungsplan und des Landschaftsprogrammes / Artenschutzprogrammes ergeben sich für den Geltungsbereich des Planungsgebietes folgende Ziele:

- Neuanlage von Kleingärten auf einer (Brutto-) Fläche von ca. 1,8 ha zum Ausgleich der Verluste andernorts im Bezirk.
- Neuanlage einer Parkanlage für die Erholungsnutzung mit der wesentlichen Zielsetzung einer Lückenschließung von Grünzügen zwischen dem südlichen Teltowkanaluferwanderweg auf Steglitzer Seite mit dem vorhandenen Ufergrünzug der „Teltower Kanalaue“ im angrenzenden Ortsteil Teltow-Seehof.
- Landschaftsgerechte Einbindung und Gestaltung der Kleingartenanlage, um der besonders sensiblen räumlichen Lage im Hangbereich des ehemaligen auwaldgeprägten Bäketals gerecht zu werden und Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu minimieren. Dabei sind die vorhandenen Baumreihen entlang der ehemaligen Wirtschaftswege und Grundstücksgrenzen der Baumschule als ortsbildprägende Alleeen und Gehölzkulissen zu erhalten.
- Anregungen zur Ausgestaltung der Kleingartenanlage die im Rahmen der Pachtverträge umgesetzt werden sollen, wie die Bereitstellung einer Mindestanzahl von Ökolauben entsprechend dem Modell „Ökolaube“ der Stiftung Naturschutz Berlin, um bezüglich Boden-Wasserhaushalt, Klima-, Biotop- und Artenschutz, Energieeinsparung und Müllvermeidung zeitgemäßen Umweltafordernungen zu genügen und auch im Bezirk Steglitz neue Wege in der Kleingartenutzung aufzuzeigen und zur Diskussion zu stellen.

- Schutz und Verbesserung des vorhandenen Feuchtgebietes, um damit einen Beitrag zum Erhalt dieses besonders gefährdeten Biotop- (Lebensraum- ) typs zu leisten und hier konkret ein "Trittstein"-Biotop zwischen den Feuchträumen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG 9) und den entsprechenden Bereichen in der Teltower Kanalaue zu sichern.
- Maßnahmen zur Kenntlichmachung des ehemaligen Seeufers im nord-westlichen Randbereich des Geländes durch u.a. Pflanzung einer Eichenbaumreihe, um mit dieser gestalterische Maßnahme historische und ehemals ortsbildprägende Strukturen wieder ablesbar zu machen.
- Informationsangebote zur Landschafts- und Nutzungsgeschichte des Standortes und seiner näheren Umgebung (frühzeitliche Siedlungen, ehemaliger Teltower See, Kanalbau, ehemaliger Grenz- bzw. "Todes"-streifen, Aufschüttungen, ehemalige Baumschule), um Interesse für die historischen „Nutzungsschichten“ zu wecken, Verständnis für die Bedeutung des Landschaftsraumes zu erzeugen, und die daraus resultierenden Gestaltungskriterien der Parkanlage nachvollziehbar zu machen und somit ein Verantwortungsbewußtsein für den Schutz und Erhalt einer solchen Anlage zu erzeugen.

#### 4 VEREINBARKEIT DER LANDSCHAFTSPLANERISCHEN ZIELE MIT ANDEREN PLANUNGEN

##### (1) LANDSCHAFTS- UND ARTENSCHUTZPROGRAMM

Maßgabe sind hier die Darstellungen für Entwicklungsziele und Maßnahmen in den vier Programmplänen:

##### NATURHAUSHALT / UMWELTSCHUTZ

- Anforderungen für Naturgüter
  - ⇒ Vorranggebiet Klimaschutz
    - Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
    - Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
    - Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung
- Anforderungen an Nutzungen
  - ⇒ Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau
    - Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Düngemittel- und Pestizidanwendung
    - Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehungsgebiet)

##### BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

- Biotopentwicklungsräume: Städtisch geprägte Räume
  - ⇒ Überformte Niederungen
    - Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs

- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen und ihren typischen Vegetationsbeständen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, vor allem für feuchteliebende Arten
- (für den ufernahen, tieferliegenden Teil:) Schutzwürdiges Gebiet
  - ⇒ Pflege und Entwicklung von geplantem Landschaftsschutzgebiet (Anmerkung dazu, siehe (2) Satz 3)
  - ⇒ Verbindungsbiotop mit vorrangiger Entwicklung
    - von Arten feuchter und nasser Standorte

#### ERHOLUNG UND FREIRAUMNUTZUNG

- Freiräume
  - ⇒ Grünfläche / Parkanlage
    - Bezogen auf den südlichen, höher liegenden Teil: Erschließung von Erholungspotentialen
    - Bezogen auf den nördlichen, ufernahen, tiefer liegenden Teil: Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender, beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität

#### LANDSCHAFTSBILD

- Entwicklungsraum: Städtisch geprägte Räume
  - ⇒ Überformte Niederungen
    - Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs
    - Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen und ihren typischen Vegetationsbeständen
    - Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen
    - Erhalt und Entwicklung von Blickbeziehungen auf das Gewässer

Die Ziele des Landschaftsplanes sind mit dem Landschafts- und Artenschutzprogramm vereinbar.

#### (2) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit den durch Symbol gekennzeichneten Zweckbestimmungen Kleingärten, Sport- und Parkanlage dar. Die Zweckbestimmung Sportanlage bezieht sich hier auf die direkt östlich, außerhalb des Plangebietes, vorhandene Nutzung. Fälschlicherweise weist der Flächennutzungsplan Teile des Geltungsbereiches als Landschaftsschutzgebiet aus. Insofern steht diese unzutreffende Darstellung nicht im Widerspruch zum Landschaftsplan.

Die Ziele des Landschaftsplanes sind mit dem Flächennutzungsplan vereinbar.

### (3) BAUNUTZUNGSPLAN

Der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 weist die Gesamtfläche als Nichtbaugebiet aus, so dass kein übergeleiteter Bebauungsplan vorliegt. Folge ist, dass das Plangebiet bezüglich seiner bebaurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB (Bauen im Aussenbereich) zu beurteilen ist, da eine im Zusammenhang bebauter Ortsteil nicht vorliegt.

Die Ziele des Landschaftsplanes sind mit dem Baunutzungsplan vereinbar.

### (4) RÄUMLICHE BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG (BEP STEGLITZ 2+3, ARBEITSBERICHT, MÄRZ 1987) -NICHT BESCHLOSSEN-

- Bestandsanalyse
  - ⇒ Natur und Landschaftsraum: ursprünglicher landschaftlicher Zusammenhang
  - ⇒ Freifläche: Bezirksgärtnerei
- Nutzungskonzept
  - ⇒ Parkanlage  
(für den Teil, der nördlich der nach Westen verlängerten Achse vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) 9 über die Sportflächensüdgrenze und das Baumschulgerätehaus verläuft)
  - ⇒ Bezirksgärtnerei  
(für den südlich des vg. liegenden Teil)
- Maßnahmenkonzept
  - ⇒ Maßnahmen/Maßnahmentyp: Natur- und Landschaftsraum
    - Maßnahmen zur Sicherung bzw. Entwicklung landschaftsräumlicher Zusammenhänge (z.B. Veränderung / Wiederherstellung der Oberflächengestalt)
  - ⇒ Realisierungsstrategie / -instrument
    - Bereich der vorrangigen Sicherung bzw. Verbesserung des Naturhaushaltes
    - mittelfristige Maßnahme (bis 10 Jahre)
- Gestaltungskonzept
  - ⇒ Gestalt / Gestaltungsbereich: Teltowkanalraum mit Parkanlagen, Kleingärten, Auenlandschaften, Sportflächen
  - ⇒ Gestaltungsmerkmal: Naturräumliche und landschaftliche Strukturen
    - naturnahe Ausprägung (nördlicher Bereich)
    - Kleingärten (südlicher Bereich)

Die Ziele des Landschaftsplanes sind mit den (nicht verbindlichen) Aussagen der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung vereinbar.

## 5 BISHERIGER PLANUNGS- UND VERFAHRENSABLAUF

- (1) Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 9 NatSchGBln vom 3.06.1996
- (2) BA-Beschluss zur Aufstellung gemäß § 10 Abs. 1 vom 23.09.1996
- (3) Veröffentlichung des vg. Beschlusses im Amtsblatt für Berlin vom 25.10.1996
- (4) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 11 Abs. 2 vom 4.11.1996 bis 3.12.1996. Die Bürgerbeteiligung führte laut dem entsprechend vorliegenden Ergebnisbericht zu keiner Änderungsnotwendigkeit wesentlicher Planinhalte.
- (5) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 10 Abs. 2

Mit Schreiben vom 25.07.1997 sind die Träger öffentlicher Belange (kurz: TÖB) um Stellungnahme zum L-Plan XII-L-5 gebeten worden.

34 TÖB wurden beteiligt, von denen 10 als anerkannte Verbände nach § 39 NatSchGBln gelten. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen zur Stellungnahme an die Stadtverwaltung Teltow, die Bezirksamts-Fachbereiche Naturschutz und Grünflächen, Vermessung und Umwelt sowie zur Kenntnisnahme an den Bezirksverband der Kleingärtner gesandt.

Der überwiegende Teil der Träger ist von der Planung nicht tangiert und hat in entsprechenden Kurzmitteilungen seine Zustimmung signalisiert.

Folgende wesentlichen Äußerungen (Bedenken) wurden vorgebracht:

- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (seinerzeit: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie) benannte inhaltliche Bedenken bzgl. rechtsverbindlicher Regelungen zur Ausweisung von Ökolauben / -parzellen und benennt formale Bedenken bzgl. einzelner Ziel- und Festsetzungsbegründungen und gab darüber hinaus diverse detaillierte formale und inhaltliche Hinweise.

Abwägungsergebnis:

Die rechtsverbindliche Bestimmung von Ökolauben / -parzellen kann nach Rechtsauffassung von SenStadt nicht als Festsetzung im L-Plan erfolgen. Da SenStadt eine solche Regelung im Rahmen der Rechtsprüfung beanstanden wird muß diese Zielsetzung einer rechtsverbindlichen Bestimmung zurückgenommen werden. Auf die Zielsetzung wird jedoch in der Begründung zur Kleingartenparzellen-Festsetzung hingewiesen. Die verbindliche Bestimmung erfolgt im Pachtvertrag. Da die bestehenden rechtlichen Regelungen zu Kleingärten keine Bestimmungen bzgl. Ökolauben / -parzellen aufweisen, kann der L-Plan diese auch nicht regeln. Auf die Zielsetzung zur Bereitstellung eines bestimmten Anteils an Ökoparzellen wird in der Begründung zur Kleingartenfestsetzung im Hinblick auf den Pachtvertrag hingewie-

sen. Die formalen und inhaltlichen Hinweise wurden, soweit zutreffend, aufgegriffen.

- Der Fachbereich Umwelt kündigt eine Stellungnahme zu Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt an.
- Das Wasser- und Schifffahrtsamt bat, die nördliche Geltungsbereichsgrenze am Teltowkanal wegen des beabsichtigten Kanalausbaus (Projekt 17 Deutsche Einheit) um ca. 3 m zurückzuziehen.

Abwägungsergebnis:

Die Bestimmungen des L-Planes (hier: Naturnahe Parkanlage und Fuß-/ Radwanderweg) stellen weder planungsrechtlich noch faktisch Hindernisse für den Kanalausbau (hier: keine geplante Kanalbettauflerung, nur Anlage eines öffentlichen Betriebsweges) dar. Eine Bestimmung des Geltungsbereichs nach einer noch nicht förmlich eingeleiteten, unverbindlichen, nicht absehbaren Planung würde sich als fachlich und rechtlich unbegründet und daher unzulässig darstellen. Somit braucht und konnte dem Ersuchen nicht entsprochen werden.

Aufgrund des vg. sowie aufgrund aktualisierter Bearbeitungsvorgaben für die Aufstellung von L-Plänen wurde der Entwurf zum XII-L-5 für das weitere Verfahren - Erstellung des Planentwurfes zur öffentlichen Auslegung- in Bezug auf Formales, Planzeichen und inhaltliche Details überarbeitet.

Eine Notwendigkeit zur Änderung von wesentlichen Inhalten des L-Planes war nicht gegeben.

#### (6) Öffentliche Auslegung § 11 Abs. 6 NatSchGBln

Die öffentliche Auslegung gemäß § 11 Abs. 6 Berliner Naturschutzgesetz fand statt in der Zeit vom 23. August bis einschließlich 24. September 1999.

Während des o.g. Auslegungszeitraumes haben 14 Bürger (davon 9 Bürger mit Eintrag in die Anwesenheitsliste) persönlich den Landschaftsplanentwurf einschließlich der Begründung eingesehen und sich Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutern lassen.

Die bezirklichen Absichten der Errichtung einer Parkanlage mit Kinderspielplatz, der Lückenschließung des überbezirklichen Uferwanderweges sowie der Neuanlage und dauerhaften Sicherung von Kleingärten wurden von den anwesenden Bürgern, die überwiegend aus den angrenzenden Wohngebieten z.T. aber auch aus dem Kreis interessierter Kleingärtner, stammten, befürwortet und unterstützt.

Bedenken wurden weder mündlich vorgetragen noch schriftlich eingereicht.

Die im Verfahren bereits beteiligten Träger öffentlicher Belange, sonstigen Verwaltungen und Verbände wurden mit Schreiben vom 25.06.1999 erneut angeschrieben und von der Auslegung unterrichtet. Dazu gingen keine schriftlichen Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen ein.

Das Umweltamt Steglitz wies in mehreren Schreiben auf eine Bodenuntersuchung und vorgefundene Schadstoffbelastungen der Böden hin, die mit den Nutzungszielen für Kleingärten und den Kinderspielplatz nicht vereinbar seien und sieht eine Bodensanierung für den Kinderspielplatz für zwingend geboten und für die Kleingärten insbesondere aus Vorsorgegründen als erforderlich.

Aufgrund dieses Verdachts auf schädliche Verunreinigungen wurde für die Böden im Geltungsbereich des Entwurfs Landschaftsplan XII-L-5 im Auftrag des bezirklichen Umweltamtes eine Bodenuntersuchung hinsichtlich der Schadstoffbelastungen sowie zur angestrebten, rechtlichen Sicherung als Kleingärten beauftragt, die als Bericht des Büros Dr. Fechter vom 21.08.1997 vorliegt.

Festgestellt wurde:

Gegenüber den Hintergrundgehalten wiesen insbesondere die Blei-, Cadmium-, Quecksilber- und Zinkgehalte sowie die Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) deutlich erhöhte Werte auf. Beim überwiegenden Teil der Bodenproben sei für die humantoxikologisch besonders bedeutsame Verbindung Benzo(a)pyren (B(a)P) der Risikowert (gem. Berliner Liste) im Bodenhorizont 0-30 cm überschritten.

Auf Grundlage dieser Bodenuntersuchung erfolgte erstmalig eine Sanierungsempfehlung des Umweltamtes an den Fachbereich Naturschutz und Grünflächen, als baulich/technisch zuständiger Dienststelle, mit Datum vom 24.03.1998, auf der rechtlichen Basis der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, erarbeiteten Berliner Liste ("Bewertungskriterien für die Beurteilung stofflicher Belastungen von Böden und Grundwasser in Berlin vom 17. Januar 1996", Amtsblatt zu Berlin, Nr. 15 vom 20.03.1996), die als fachliche Grundlage für Maßnahmen der zuständigen Ordnungsbehörden zu verwenden war, inzwischen aber in wesentlichen Teilbereichen seine rechtsverbindlichkeit verloren hat, und in sofern hier nicht dargelegt wird.

Mit der Verabschiedung des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16, ausgegeben zu Bonn am 24. März 1998) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juni 1999 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 1999 Teil I Nr. 36, ausgegeben zu Bonn am 16. Juni 1999) wurde die "Berliner Liste" als Rechtsgrundlage in weiten Bereichen gegenstandslos.

Auf Basis der neuen Rechtsgrundlage des BBodSchG wurde auf Ersuchen der Abt. Bauwesen vom Umweltamt mit Schreiben vom 12.07.2000 eine Aktualisierung und Modifizierung der Sanierungsempfehlung für den Bereich der Kleingartenanlage vorgenommen.

#### Abwägungsergebnis:

Die Sanierungsempfehlungen für den Kinderspielplatz und die Kleingartenanlage werden übernommen

Im Bereich der Kleingartenparzellen ist die Auffüllung in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm auszuheben und gegen schadstofffreien Boden auszutauschen.

Die Durchführung dieser Maßnahme stellt eine Teilsanierung der Altablagerung dar. Da die bauschutthaltige Auffüllung im Untergrund verbleibt, sind folgende Punkte in die Pachtverträge aufzunehmen:

- Beschränkung von Eingriffen in den Untergrund, die Bodenbewegungen unterhalb der Tiefe von 60 cm erfordern;
- Entsorgungspflicht bei Bodenaushub tiefer 60 cm.
- Verwertung nur von schadstoffgeprüftem Bodenmaterial nach Vorlage des Prüfungszeugnisses;
- Verbot von Grundwasserförderanlagen.

Die Durchführung der Bodensanierungsmaßnahme zur Beseitigung der Altlast mit ihren schädlichen Bodenverunreinigungen wurde durch Bezirksamtsbeschuß vom 12.09.2000 beschlossen und ist zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes XII-L-5 sowie die entsprechenden Nutzungsaufnahmen.

#### Fazit über die öffentliche Auslegung:

Die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 11 Abs. 6 NatSchGBln (Öffentliche Auslegung) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 Abs. 2 haben, abgesehen von der v.g. erforderlichen Bodensanierung, zu keinen weiteren Änderungen des ausgelegten L-Plan-Entwurfes XII-L-5 geführt. Damit ist dem Inhalt des L-Plan-Entwurfes zugestimmt worden.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 10 Abs. 3 für das L-Plan-Verfahren XII-L-5 ist damit abgeschlossen.

#### (9) Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin hat, nach Abwägung über die Anregungen und Bedenken, in seiner Sitzung am 12.09.2000 den Entwurf des L-Planes XII-L-5 gemäß § 10 Abs. 3 NatSchGBln beschlossen und hat ihn, zusammen mit dem Entwurf der "Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplanes XII-L-5 im Bezirk Steglitz", der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung bzw. Entscheidung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat Landschaftsplan XII-L-5 am 20.09.2000 gemäß § 10 Abs. 4 NatSchGBln beschlossen.

#### (10) Ergebnis der Rechtsprüfung

Mit Schreiben vom 4.10.2000 hat das Bezirksamt das L-Planverfahren der Sen Stadt gemäß § 10 Abs. 4 NatSchGBln angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung ergab, dass keine Fehler vorliegen, die einer Änderung der Planung und einer Wiederholung von Verfahrensschritten bedürfen oder einer Festsetzung des Landschaftsplans entgegenstehen.

Beanstandet wurde, dass die Veröffentlichung in den Tageszeitungen lediglich zwei Tage vor Auslegungsbeginn erfolgte. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sei gemäß § 11 Abs. 6 NatSchGBln eine Woche vorher im Amtsblatt sowie in anderer Weise bekannt zu geben. Auf Grund des Gesetzestextes sei eindeutig festgelegt, dass auch die Veröffentlichung in der Tagespresse eine Woche vor Beginn der öffentlichen Auslegung zu erfolgen habe. Es wird darauf hingewiesen, dass das Nichteinhalten dieser Fristen ein Verfahrensfehler sei, der gem. § 10 Abs. 6 NatSchGBln innerhalb eines Jahres seit Verkündigung der Rechtsverordnung schriftlich geltend gemacht werden könne und zur Nichtigkeit des Verfahrens, d.h. Aufhebung des Landschaftsplanes, führen könne.

Dazu wird aus bezirklicher Sicht angemerkt, dass sich die Wochenfrist für die Ankündigung nur auf die Amtsblattveröffentlichung bezieht, aber gerade eben nicht auf die Bekanntgabe "in anderer geeigneter Weise" wie z. B. in der Tagespresse.

Wäre dies nicht der Fall, hätte seitens der rechtsprüfenden Behörde Sen Stadt die Nichtigkeit der öffentlichen Auslegung festgestellt werden müssen. Da dies eben nicht erfolgte sieht der Bezirk seine, gegenüber der Rechtsauffassung von Sen Stadt I E abweichende, Verfahrensweise als tragfähig an.

Es wurde bemängelt, dass die Beschreibung des Geltungsbereichs zu unbestimmt sei. Die vorgeschlagene Änderung der Beschreibung wurde im Begründungstext sowie im Verordnungstext übernommen.

Auf der Festsetzungskarte sei das Planzeichen für den Kinderspielplatz in der Zeichenerklärung mit dem entsprechenden Zeichen im Plan abzugleichen. Die entsprechende Änderung wurde im Originalplan vorgenommen.

Im Legendenkopf seien hinter den Worten "Bezirk Steglitz" die Worte "von Berlin" zu ergänzen. Im nachträglichen Einvernehmen mit der rechtsprüfenden Behörde Sen Stadt wurde diese Forderung zurückgenommen.

Des Weiteren wurde das Erfordernis gesehen, einige Änderungen im Begründungstext vorzunehmen, die übernommen werden. Diese inhaltlichen und formalen Klarstellungen, Ergänzungen, Korrekturen und redaktionellen Änderungen sind aber nicht von grundsätzlicher, wesentlicher inhaltlicher Bedeutung in Bezug auf die Planinhalte und -bestimmungen und brauchen insofern hier nicht im Einzelnen benannt werden.

### III. PLANINHALT

Der Landschaftsplan besteht aus einer Bestands- und Bewertungskarte, einer Festsetzungskarte und einem Text mit Begründung. Der Planinhalt gliedert sich in Festsetzungen und Darstellungen.

Der Landschaftsplan XII-L-5 bestimmt folgende Inhalte mit Planzeichen in der Festsetzungskarte:

#### Festsetzungen

- Parkanlage
- Kinderspielplatz
- Naturnahe Parkanlage
- Kleingartenparzellen und Gemeinschaftsflächen
- Kleingartenrahmengrün
- Kleingartendurchgangsweg
- Baumallee / -reihe
- Grenze des Geltungsbereiches

#### Darstellungen

- Biotop- und Artenschutzfläche
- Kleingartenstellplätze
- Fuß- und Radwanderweg
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

## 1 FESTSETZUNGEN

Festsetzungen sind erforderlich, um den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft zu erreichen.

Die Umsetzung und Durchführung der im Landschaftsplan festgesetzten Maßnahmen wird durch § 43 a NatSchGBln geregelt.

### (1) PARKANLAGE

#### Begründung:

Die Erstellung einer Parkanlage ist aus nachfolgenden Gründen der öffentlichen Erholungs- und Freiraumvorsorge, unter Berücksichtigung der Belange des Biotop- und Artenschutzes und der Landschaftsbildpflege, erforderlich.

Der Bezirk Steglitz weist, gemessen an den Richtwerten (in Anlehnung an die Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim deutschen Städtetag) östlich des Teltowkanals laut dem Berliner Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm rechnerisch größere Defizite an siedlungsnahen Grünanlagen (40-60 ha) und westlich des Teltowkanals mittlere Defizite an wohnungsnahen Grünanlagen (10-20 ha) auf. Insbesondere fehlen, durch den erheblichen Nutzungsdruck in den vorhandenen Grünflächen, naturnahe Bereiche, die ruhigen Erholungsformen (Fahradfahren, Spaziergehen, Naturbeobachtung etc.) vorbehalten sind.

Die bezirklichen Flächendefizite lassen sich durch den Ausbau des geplanten Grünzuges verringern. Mit der Öffnung der Grenzen nach 1989 wurde es notwendig, Anknüpfungsmöglichkeiten des Planungsgebietes mit Grünflächen und Wegeverbindungen in Teltow-Seehof zu schaffen. So hat bereits vor dem Bau des Teltowkanals eine Promenade entlang des südlichen Ufers des Teltower Sees existiert, deren Relikte in Seehof noch zu erkennen und die zum Aufzeigen der Landschaftsgeschichte von großer Bedeutung sind. Die Wiederherstellung dieser Promenade soll daher grenzüberschreitend angestrebt werden. Eine Erschließung des Plangebietes für die öffentliche Erholung ist daher unter Berücksichtigung der Naturschutzbelange zu gewährleisten. Der aufgrund von Vorgaben des Landschafts- und Artenschutzprogrammes sowie entsprechender Beschlüsse der Steglitzer Bezirksverordnetenversammlung notwendige Lückenschluß konnte hier bisher aufgrund von Nutzungen, die auf die deutsche Teilung (Mauer und Todesstreifen) sowie frühere Kanalausbaumaßnahmen (Aufschüttungsbereich) zurückzuführen sind, nicht realisiert werden. Der direkt hinter der Steglitzer Bezirksgrenze befindliche Aufschüttungsbereich am Kanalufer weist einen vielfältigen Gehölzspontanaufwuchs im Vorwaldstadium auf, der aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes von Teltower Seite nicht für eine öffentliche Durchwegung zur Verfügung gestellt werden kann. Darüber hinaus wäre eine Wegeherstellung hier aufgrund der sehr bewegten Topographie des Geländes bautechnisch aufwendig und damit sehr kostenintensiv. Somit kann die Wegeverbindung nur über den nördlichen Randbereich der bisherigen Bezirksbaumschule realisiert werden.

Die Fläche leistet einen Beitrag zur Minderung der bezirklichen Defizite an öffentlichen Erholungsflächen. Als wegbegleitendes Angebot dient sie als Rastplatz für die ruhebetonte Erholungsnutzung und zur Naturbeobachtung sowie als Ergänzungsangebot zum angrenzenden öffentlichen Spielplatz.

Maßgabe für die Gestaltung der Fläche sind die Vorgaben des Landschaftsprogrammes / Artenschutzprogrammes für den ehemals auwaldgeprägten Landschaftsraum der Bäketalniederung, unter Berücksichtigung der veränderten topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Aufschüttungen) bei der Gehölzartenverwendung und der heutigen Anforderungen in bezug auf Erholungsnutzung (Fuß- und Radwanderweg). Die vorhandenen, im Rahmen der ehemaligen Baumschulnutzung angelegten Baumreihen und Schutzpflanzungen sind zu erhalten, da diese, neben ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild, eine Funktion als Lebensraum für die vorhandene, entsprechend angepasste Fauna, insbesondere der Brutvogelarten haben. Die Baum- und Gehölzbestände sind nach natürlichem Abgang durch standortgerechte Gehölzpflanzungen nährstoffliebenden Mischwälder gemäß der Pflanzenliste Spalte B zu ersetzen. Die Beschränkung auf standortgerechte und gebietstypische Gehölzarten berücksichtigt deren entwicklungsgeschichtlich wesentlich längere Einpassung als Glieder im lokalen Ökosystem mit seinen zahlreichen Nahrungsketten. Standortfremde und gebietsuntypische Arten sind nur zu einem Bruchteil in diese Nahrungskette eingebunden und erfüllen deshalb keine gleichwertige Funktion für den Biotop- und Artenschutz.

Durch Gehölzinitialpflanzungen, als auch im Rahmen der natürlichen Sukzession, ist der Aufbau eines natürlichen gestuften Waldsauemes in Richtung der westlich angrenzenden waldartigen Gehölzbestände zu entwickeln und zu sichern.

Gestaltungselemente beschränken sich auf eine im „Mittelschnitt“ gepflegte Wiesenfläche mit eingestreuten raumbildenden Gehölzen gemäß der Pflanzenliste Spalte B und Sitzangeboten. Der sogenannte Mittelschnitt, d.h. ca. viermalige Mahd im Jahr, berücksichtigt gleichermaßen die Belange des Biotop- und Artenschutzes, indem auf die ökologisch unverträgliche Intensivpflege verzichtet wird, sowie die Belange der Erholungsnutzung, die bei einer extensiv gepflegten Wiese nicht möglich wäre.

Der östliche, an die Sportflächen und die Kleingärten angrenzende, Teil der Fläche ist mit akustischen und visuellen Abschirmfunktionen zu den angrenzenden Nutzungen zu entwickeln. D.h. hier ist eine entsprechend verdichtete Gehölzkulisse auf Grundlage der bereits bestehenden Baumreihe zu entwickeln. Vorhandene Maschendrahtzäune sind zu entfernen und, soweit zum Schutz empfindlicher Bereiche erforderlich, durch landschaftsgerechte heckenartige Abpflanzungen oder landschaftsbildverträgliche Einfriedungen, z.B. Koppelzäune zu ersetzen.

Die Parkanlage kann erst nach Aufgabe einer für die bezirkliche Grünflächenunterhaltung bis auf weiteres bereitzustellenden Fläche im vollen Umfang realisiert werden. Zur Sicherung dieser unabwiesbaren betrieblichen Belange, hier: Baum- und Gehölzeinschlagfläche muß eine Fläche von ca. 2600 m<sup>2</sup> zwischen der Biotop- und Artenschutzfläche im Norden, den Sportflächen im Osten, den Kleingartenflächen im Süden und dem Wanderweg im Westen zur Verfügung stehen. Diese Zwi-

schennutzung soll bis zum Auffinden eines geeigneten Ersatzstandortes aufrechterhalten werden.

Die im Rahmen einer Bodenuntersuchung (1997) festgestellten Bodenbelastungen sind laut Mitteilung des Umweltamtes mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar.

Die Realisierung der Parkanlage, d.h. die bauliche Umsetzung, soll auf Grundlage einer 1997 erstellten Bauplanungsunterlage ab 2000 erfolgen.

## **(2) KINDERSPIELPLATZ**

### **Begründung:**

Rechtsgrundlage für die Anlage von öffentlichen Kinderspielplätzen ist das Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze (KSpG) in der Fassung vom 20 Juni 1995 (GVBl 51. Jg Nr.35 S. 388 vom 4. Juli 1995). Nach § 5 sollen mit Hilfe des bezirklichen Kinderspielplatzplanes die Versorgung mit u.a. öffentlichen Standorten realisiert werden. Orientierungsrahmen für diesen Plan ist der Stadtentwicklungsplan öffentlicher Gemeinbedarf (StEP 2), der u.a. den Verfahrensablauf und eine grobe Dringlichkeitbewertung vorgibt. Danach liegt für den das Plangebiet betreffenden Versorgungsbereich eine mittlere Dringlichkeit vor. Als konkretisierter Beurteilungsmaßstab für die örtliche Versorgungslage gelten die Aussagen des bezirklichen Kinderspielplatzplanes (Teil II z. Zt. in Aufstellung befindlich). Hiernach sollte der geplante Standort eine übergeordnete Versorgungsfunktion für die Spielflächendefizite in den nördlich angrenzenden Stadtquartieren leisten. Insbesondere die Lage an einem überörtlichen Grünzug mit einem naturnahen Umfeld qualifizieren diesen Standort für diese Funktionszuweisung.

Der Spielplatz soll sich durch zurückhaltende, landschaftsgerechte Gestaltung in die Parkanlage einfügen.

Die Realisierung dieser Festsetzung, d.h. die bauliche Umsetzung des Kinderspielplatzes, soll auf Grundlage einer 1997 erstellten Bauplanungsunterlage ab 2000 erfolgen.

Die zur Zeit der Planaufstellung noch vorhandenen schädlichen, mit der Kinderspielplatznutzung nicht vereinbaren Bodenbelastungen werden vor der Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes sowie vor Nutzungsaufnahme beseitigt

## **(3) NATURNAHE PARKANLAGE**

### **Begründung:**

Die naturnahe Parkanlage ist aus folgenden Gründen des Biotop- und Artenschutzes unter Berücksichtigung der Belange der Erholungsvorsorge erforderlich:

Zur Verwirklichung des im NatSchGBln geforderten aktiven Beitrags zu Naturschutz und Landschaftspflege bietet das Plangebiet, trotz seiner geringen Größe, gute Voraussetzungen.

Die Tatsache, dass sich das Plangebiet im Landschaftsraum Bäketal und hier am Teltowkanal sowie insbesondere nahe dem Uferbereich des ehemaligen, beim Kanalausbau zugeschütteten, Teltower Sees befindet, stellt besondere Anforderungen an die Belange des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes. Maßgabe für die Gestaltung der Fläche sind die Vorgaben des Landschaftsprogrammes / Artenschutzprogrammes für den ehemals auwaldgeprägten Landschaftsraum der Bäketalniederung, unter Berücksichtigung der veränderten topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Aufschüttungen) bei der Gehölzartenverwendung und der heutigen Anforderungen in Bezug auf Erholungsnutzung (Fuß- und Radwanderweg).

In direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereichen, befinden sich die ökologisch bedeutsamsten Flächen des Bezirks im Bereich der Bäketalniederung, die als Landschaftsraum erhalten, wiederhergestellt und wiedererlebbar gemacht werden müssen und sich von der baulich stark verdichteten Teltower Hochfläche klar abgrenzen sollen. Sämtliche Nutzungsansprüche im Bereich der naturnahen Parkanlage sind daher auf die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzustimmen. Eine naturnahe Gestaltung und Entwicklung der Parkanlage ist erforderlich, um insbesondere Biotopverbindungsfunktionen zu erfüllen.

Zur Sicherung der Biotopverbindungsfunktionen zu den Auwaldrelikten des ehemaligen Bäkeflüsschens im nordöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG 9) sind in der dargestellten Fläche die zum Teil altersbedingt geschädigten, bzw. absterbenden Bäume (überwiegend Pappel) nach Abgang durch standortgerechte Pflanzungen der Pflanzenliste Spalte A zu ersetzen und die Flächen beidseitig des hier anzulegenden Fuß- und Radwanderweges mit insbesondere folgenden Arten des Erlen-Eschenwaldes zu bepflanzen: Esche (*Fraxinus Excelsior*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*).

Die oberhalb der Böschung ausgewiesene Biotop- und Artenschutzfläche innerhalb der naturnahen Parkanlage dient der besonderen Sicherung des aus zwei wechselfeuchten Senken bestehenden Feuchtgebietes und der Entwicklung einer südlich anschließenden Wiese.

Die Realisierung dieser Festsetzung, d.h. die bauliche Umsetzung, soll auf Grundlage einer 1997 erstellten Bauplanungsunterlage ab 2000 erfolgen.

#### **(4) KLEINGARTENPARZELLEN UND GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN**

##### **Begründung:**

Die rechtliche Festsetzung der Kleingärten ist wesentlicher Anlaß und Ziel des L-Plan-Verfahrens.

Das Berliner Abgeordnetenhaus fasste am 14. Juni 1984 den Beschluß, 50.000 Kleingartenparzellen in Berlin (West) bauleitplanerisch zu sichern. Mit der Darstellung entsprechender Flächen für die kleingärtnerische Nutzung im Flächennutzungsplan 94 -u.a. die Flächen der Bezirksbaumschule am Ostpreußendamm- und dessen Beschluss durch das Abgeordnetenhaus von Berlin wurde die Umsetzung vollzogen.

Zugleich wurde die Möglichkeit geschaffen, die Kleingartenanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm zu entwickeln und rechtlich zu sichern.

Der Neuanlage sowie dem Erhalt und der Sicherung der bereits vorhandenen innerstädtischen Kleingartenanlage wird insbesondere im Hinblick auf ihre soziale Bedeutung durch die Befriedigung von Freizeit- und Erholungsinteressen breiter Bevölkerungsschichten sowie den positiven ökologischen Folgen für die Stadt und den Naturhaushalt Vorrang eingeräumt.

Kleingärten sind insoweit eine sinnvolle und notwendige Ergänzung zum sonst üblichen mehrgeschossigen Wohnungsbau. Denn Kleingärten haben eine wichtige städtebauliche und sozialpolitische Bedeutung. Sie stellen ein Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung dar und verbessern das ökologische Gleichgewicht in den Städten. Zudem bieten sie ein Rückzugsgebiet für die Fauna.

Nachdem Kleingärten ursprünglich vor allem der Erzeugung von Nahrungsmitteln und damit der Existenzsicherung unbemittelter Bevölkerungskreise dienten, muss ihnen in heutiger Zeit ein hoher Erholungs- und Freizeitwert zuerkannt werden.

Die Kleingärten bilden einen notwendigen Ausgleich zu den Mängeln im Wohnbereich und im Wohnumfeld, bieten eine Möglichkeit zur Selbstverwirklichung und verbessern wesentlich die Lebensverhältnisse des Kleingärtners und seiner Familie.

Die Betätigung im Kleingarten ist ein Ausgleich für den Kleingärtner zu seiner einseitigen Berufstätigkeit, welcher der Mensch in der heutigen Massengesellschaft häufig ausgesetzt ist. Dadurch wird im weitesten Sinn die Gesundheit weiterer Teile der Bevölkerung gefördert.

Die Notwendigkeit zur Errichtung dieser Kleingartenanlage ergibt sich darüber hinaus aus der Tatsache, dass anderenorts im Bezirk geplante Kleingärten aufgrund der Dringlichkeit des Wohnungsbaues nicht realisiert werden konnten und bestehende Anlagen zugunsten von Infrastruktureinrichtungen in den kommenden Jahren aufgegeben werden müssen.

Verbindliche Grundsätze für u.a. die Neuerstellung und Unterhaltung berlineigener Kleingartenanlagen sind umfassend in der „Allgemeinen Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken“ (kurz: „Allg. Anweisung DKA“) geregelt (Dienstblatt des Senats von Berlin Teil VI Nr. 1 S. 9).

Die Größe der hier festgesetzten Kleingartenparzellen- und Gemeinschaftsflächen ergibt sich aus der Zielsetzung einer hohen Parzellenanzahl auf Grundlage der gegebenen räumlichen Rahmenbedingungen unter besonderer Berücksichtigung der Belange Erholungs- und Freiraumvorsorge, des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes. Insbesondere gilt es die vorhandenen umfangreichen und vielfältigen Baum- und Gehölzbestände entlang des Wegenetzes und in den Randbereichen zu erhalten. Die räumliche Verteilung der einzelnen Flächen ergibt sich aus dem weitgehend bereits vorhandenen Wegenetz, dessen Übernahme sich wegen der v.g. zu erhaltenden wegbegleitenden Baumalleen, auch aus Gründen der Kostensenkung bei der Errichtung

der Anlage anbietet. Darüber hinaus ist die weitere Anlage von Erschließungsflächen gemäß der "Allgemeinen Anweisung DKA" zulässig.

Aufgrund der Lage der Kleingärten am Rande des Bäketales gelten hier besondere Anforderungen und Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Landschaftsbild und zum Biotop- und Artenschutz, die sich an den Vorgaben des Landschafts- und Artenschutzprogrammes orientieren.

Ein Beitrag dazu soll mit einer anteiligen Nutzung der Kleingärten (ca. 20%) als "Ökolauben / -parzellen" geleistet werden. (Begrifflich erläutert bzw. definiert u.a. in: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umweltschutz und Technologie, Die Ökolaube -Tips und Hinweise-, Schriftenreihe: Naturschutz und Landschaftspflege in Berlin, Heft 5, Berlin 1990). Die Ökolaubenkonzeption ist eine Art der Kleingartennutzung, die bezüglich Boden- Wasserhaushalt, Klimaschutz, Biotop- und Artenschutz, Energieeinsparung und Müllvermeidung zeitgemäßen Umweltaforderungen entspricht und damit teils direkt, teils indirekt eine Nutzung im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt.

Mit dem Pächter der Kleingärten soll daher verbindlich im Pachtvertrag bestimmt werden, dass mindestens zehn Parzellen für eine Nutzung als "Ökoparzelle" nach folgenden Kriterien zur Anlage und Unterhaltung für eine Verpachtung vorzuhalten sind: Pflanzung eines Obstbaumhochstammes pro Parzellenfläche, Pflanzung von heimischen Obstgehölzen (hier: gemäß Pflanzenliste Spalte C) und Gemüseplantagen auf mindestens einem Drittel der Parzellenfläche, Verzicht auf Kurzschnittrassenflächen, Warmwassergewinnung mit Sonnenkollektor, Dachbegrünung, Komposttoilette, Anlehnngewächshaus, Schotter-speicher. (Dagegen soll Energiegewinnung mit Windgenerator hier aufgrund der damit verbundenen störenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild unterbleiben). Von diesen genannten acht Kriterien sind je Parzelle verbindlich jedoch nur fünf zu erfüllen, um Überreglementierungen vorzubeugen, die zunächst höheren Anlagekosten zu reduzieren und damit die Akzeptanz zu erhöhen. Weitergehende detaillierte Regelungen dazu sind in den entsprechenden Pachtverträgen zu bestimmen.

Bei der Anlage von ca. 50 Parzellen, mit einer Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> je Laube, werden insgesamt ca. 1200 m<sup>2</sup> Bodenoberfläche versiegelt. Damit wird prinzipiell eine Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes bewirkt. Diese, mit der Neuversiegelung verbundene, Beeinträchtigung wird ausgeglichen, durch eine Entsiegelung im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes, wo sich im Bestand eine Verbundpflasterfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> befindet sowie durch eine Entsiegelung des asphaltierten Stichweges von ca. 100 m<sup>2</sup> in der Südwestecke des Plangebietes. Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Versiegelung von ca. 400 m<sup>2</sup> werden darüber hinaus kompensiert durch die v.g. biotischen Aufwertungen in den geplanten Kleingarten- und Parkanlagenflächen, durch umfangreiche Neuanpflanzungen sowie insbesondere durch die geplante Aufwertung der wechselfeuchten Senke in der Biotop- und Artenschutzfläche.

Für einen Vereins- bzw. Gemeinschaftsplatz sollte ein Standort vor dem Gerätehaus gewählt werden, da hier bereits eine befestigte Fläche vorhanden ist.

Als Standort für einen Gemeinschaftskompostplatz sollte, aufgrund zeitweiser Geruchsemissionen, eine in Bezug auf südlich angrenzende Wohngrundstücke abseitige Lage am Nordrand der Kleingartenanlage gewählt werden.

Ein direkter Verbindungs- (Erschließungs-) weg vom Vereinshaus zur östlich benachbarten, bereits vorhandenen Kolonie Erbkaveln soll geschaffen werden.

Der Müllplatz sollte nahe dem Eingangsbereich bzw. nahe der Stellplätze errichtet werden um eine unproblematische Entsorgung mit kurzer Erschließung zu gewährleisten.

Die Realisierung der Kleingärten bzw. deren bauliche Umsetzung soll, auf Grundlage entsprechender vertraglicher Vereinbarungen, durch den Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V. erfolgen.

Die zur Zeit der Planaufstellung noch vorhandenen schädlichen, mit der Kleingartennutzung nicht vereinbaren Bodenbelastungen werden vor der Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes sowie vor Nutzungsaufnahme beseitigt.

#### (5) Kleingartenrahmengrün

##### Begründung:

Zu den hier festgelegten Flächen gehören ebenso die notwendigen Erschließungswege, die nicht gesondert bestimmt werden, da dies kein Regelungsgegenstand eines Landschaftsplanes ist. Verbindliche Maßgabe für die Ausgestaltung von Rahmengrün und Erschließungswegen ist die „Allg. Anweisung DKA“.

Art, Umfang und Lage der Rahmengrünflächen bzw. Schutz- und Trennpflanzungen, einschließlich der erforderlichen Erschließungswege, ergibt sich auf Grundlage der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen und Gehölzstrukturen, unter besonderer Berücksichtigung der für das Bäketal im Landschafts- und Artenschutzprogramm genannten Belange der Erholungs- und Freiraumvorsorge, des Landschaftsbildes, und des Biotop- und Artenschutzes. Insbesondere gilt es die bereits vorhandenen umfangreichen und vielfältigen Baum- und Gehölzbestände entlang des Wegenetzes und in den Randbereichen zu erhalten und zu Baumalleen zu vervollständigen. Dieser notwendige Erhalt der bereits vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen führt zu einer unvermeidbaren Überschreitung des Sollwerts für den Rahmengrünanteil von 20% laut „Allg. Anweisung DKA“. Die räumliche Verteilung der einzelnen Rahmengrünflächen ergibt sich aus dem weitgehend bereits vorhandenen Wegenetz, dessen Übernahme als Erschließungs- bzw. Durchgangswege sich neben der vg. zu erhaltenden wegbegleitenden Baumalleen, auch aus Gründen der Kostensenkung bei der Errichtung der Anlage anbietet.

Für Pflanzungen gilt die Pflanzenliste Spalten B und C unter Berücksichtigung der entsprechenden Bestimmungen der „Allg. Anweisung DKA“.

## (6) KLEINGARTENDURCHGANGSWEG

### Begründung:

Ziel ist es, die Durchwegung an bestehende bzw. geplante Grünzüge anzubinden und innerhalb der Kleingartenanlage die geeigneten Wege, durch Festsetzung eines Durchgangsweges zugunsten der Allgemeinheit, räumlich zu bestimmen.

Damit die Parkanlage und die Kleingartenanlage ihre Funktion als Bindeglied zwischen den umliegenden Freiräumen und Grünzügen erfüllen kann, ist die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit ganzjährig von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang durch entsprechende vertragliche Regelungen im Pachtvertrag zu gewährleisten und durch entsprechende Beschilderung kenntlich zu machen. Darüber hinaus ist durch Hinweistafeln auf die Durchwegung, die Existenz von „Öko-Parzellen“, die Landschafts- und Nutzungsgeschichte des Geländes und die Gestaltungskriterien hinzuweisen.

Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (GVBl 38. Jg. Nr. 13 S. 471) enthält keine Regelungen über die Zugänglichkeit der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit. Der Gesetzgeber hat von einer gesetzlich geregelten Öffnung der Kleingartenanlagen abgesehen, in der Erwartung, dass auch zukünftig -wie bisher- bestehende und neuerrichtete Anlagen der Bevölkerung zugänglich gemacht werden, soweit es die Örtlichkeit zulässt.

Für den Berliner Senat sind Kleingärten entsprechend den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans Bestandteil des Erholungsangebotes für alle Berliner. Begrenzt auf die berlineigenen Kleingartenanlagen bildet die „Allg. Anweisung DKA“ die Grundlage für derartige Maßnahmen. Danach ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen [B-Pänen] auf die Offenhaltung der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit hinzuwirken. Der Landschaftsplan kann keine derartige bodenordnungsrechtliche Bestimmung fassen, dennoch kann im Landschaftsplan der Durchgangsweg lokalisiert und somit rechtlich festgesetzt werden.

Weiteres dazu ist durch vertragliche Regelung mit dem Pächter der Kleingartenanlage sicherzustellen, ebenso, dass der Durchgangsweg sowie der östliche Erschließungsweg von Fahrzeugen der bezirklichen Grünflächenverwaltung zur Pflege und Unterhaltung der Parkanlage und des Spielplatzes sowie des Pächters des Grundstücks Ostpreußendam 95 d (VFK-Südwest e.V.) zur Unterhaltung des Sportplatzes benutzt werden können.

## (7) BAUMALLEE / -REIHE

### Begründung:

Die bereits vorhandenen, teils fragmentarischen, Baumreihen sind zu erhalten und durch Baumnachpflanzungen gemäß Pflanzenliste Spalte B zu Baumalleen zu vervollständigen. Das Erhaltungsgebot gilt auch für die vorhandenen standortfremden, teils exotischen Baumexemplare, da diese das Landschaftsbild bereichern und insbesondere ein aus nutzungsgeschichtlichen Gründen erhaltenswertes Relikt der Landschaftsgeschichte darstellen. Erst bei natürlichem Abgang sind diese durch standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste Spalte B zu ersetzen.

Die Notwendigkeit der Baumreihen ergibt sich aus ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild, als einem typischen historischen, wegebegleitenden Gestaltungselement früherer bäuerlicher Landnutzung, ihrer allgemeinen Funktion als Lebensraum und linearem Verbindungsbiotop für die vorhandene, entsprechend angepasste Fauna, insbesondere der Brutvogelarten und hier letztlich auch zur standortgeschichtlichen Dokumentation der bisherigen Baumschulnutzung und -gestaltung.

Die Baumreihe entlang der östlichen Grundstücksgrenze dient, über das vorgenannte hinaus, insbesondere einer visuellen Abschirmfunktion zum Sportplatz, der sich in diesem Landschaftsraum als störender Fremdkörper darstellt.

Entlang der Grenz- bzw. ehemaligen Seeuferlinie ist eine einreihige Stieleichenreihe zu pflanzen, da aufgrund noch vorhandener Altexemplare auf Teltower Seite angenommen werden kann, dass diese Bäume der hier typischen Gehölzart entlang der ehemaligen Seeuferlinie entsprechen. Am äußersten westlichen Rand der Parkanlage sind dabei Sichtbeziehungen zu der auf Teltower Seite befindlichen ehemaligen Seefläche offenzuhalten.

Die Realisierung dieser Festsetzung, d.h. die Pflanzmaßnahme, soll auf Grundlage einer 1997 erstellten Bauplanungsunterlage ab 2000 erfolgen.

#### **(8) GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES**

##### **Begründung:**

Der Grenze des Geltungsbereichs wird in der Festsetzungskarte durch die geschlossene Innenkannte der Signatur bestimmt.

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs resultiert aus dem Bezirksamtsbeschluss, für das planerisch zur Disposition stehende Grundstück der ehemaligen Bezirksbaumschule einen Landschaftsplan aufzustellen, um dieses den Nutzungsbestimmungen der übergeordneten Planvorgaben des Flächennutzungsplans und Landschafts- und Artenschutzprogramms zuzuführen.

Als Änderung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um die am südöstlichen Eingangsbereich auskragende Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> reduziert, da diese Fläche durch den festgesetzten Bebauungsplan XII-270 (GVBl 56.Jg. Nr. 19 vom 10. Juni 2000) als öffentliche Parkanlage bestimmt wurde.

## DARSTELLUNGEN

Darstellungen in der Festsetzungskarte geben gemäß § 8 Abs. 2 NatSchGBln den Zustand von Natur und Landschaft wieder, soweit dieser erhalten werden soll oder dokumentieren den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft als Planungsabsicht. Anders als die Festsetzung ist die Darstellung keine Rechtsnorm im materiellen Sinne; sie hat keinen nach außen (für jedermann) wirkenden normativen Regelungsgehalt. Die Durchführung der dargestellten Maßnahmen können dem Planbetroffenen nicht gemäß § 43 a NatSchGBln auferlegt werden.

Darstellungen sind dann erforderlich, wenn sie aufgrund des Rechtsverhältnisses zur Bauleitplanung und anderen Fachgesetzen nicht als Festsetzungen in den Landschaftsplan aufgenommen werden können oder dies aus Gründen des Naturschutzes nicht zweckmäßig ist. Letzteres ist der Fall, wenn auf die Entwicklung von Natur und Landschaft flexibel mit geeigneten Maßnahmen reagiert werden soll. Diese Maßnahmen können dann nur dargestellt werden. Dargestellte Planungsziele und Maßnahmen, für die das Bezirksamt zuständig ist, gelten als abgestimmt.

### (1) BIOTOP- UND ARTENSCHUTZFLÄCHE

#### Begründung:

Die an der Böschungsoberkannte aufgrund der topographischen, hydrologischen Gegebenheiten nach den Aufschüttungen entstandenen zwei tümpelartigen, wechselfeuchten Senken wurden in der Vergangenheit im Rahmen begleitender Pflegemaßnahmen der bezirklichen Baumschulnutzung durch künstliche Isolierungsmaßnahmen und Bewässerungen vorübergehend in ihrer Wasserhaltung stabilisiert. Seit der Aufgabe der Baumschulnutzung ist jedoch überwiegend keine Wasserhaltung mehr gegeben, so dass die typische Feuchtgebietslebensraumqualität und somit die Existenz der darauf spezialisierten Flora und Fauna gefährdet ist. Zur dauerhaften Sicherung dieser spezifischen ökologischen Funktionen als wechselfeuchtem Trittsteinbiotop für die gefährdete Amphibienfauna sind daher Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserhaltung vorzunehmen, d.h. Zuführung von Oberflächen- bzw. Dachflächenabflusswasser vom Gebäude des Vereinshauses und sonstiger befestigter Oberflächen, Aufweitung und Vertiefung der vorhandenen Feuchtsenken, unter Rücksichtnahme auf umgebende wertvolle Vegetationsbestände. Regelmäßige Pflegemaßnahmen zur ausreichenden Belichtung sind vorzunehmen. D.h. Schnittmaßnahmen im zweijährigen Turnus an den umgebenden Bäumen sowie an der Röhrichtvegetation in den zeitweise wasserführenden Bereichen. Die zwei südlich stehenden Weidenbäume sind zu beseitigen. Die sonstigen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und nach Abgang durch standortgerechte Arten der Pflanzenliste Spalte A zu ersetzen, unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung für die gewässer- bzw. feuchtgebietstypischen Vegetationsbestände.

Die südlich angrenzende anzulegende Wiesenfläche ist alternierend, zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd im Juli und die

zweite Mahd Ende September durchzuführen ist. Der Erhalt des Lebensraumes Wiese sowie die Sicherung einer hohen Artenvielfalt der für den Biotop Wiese charakteristischen Fauna und Flora wird durch einen Mähturnus, jeweils einmal im Hochsommer und Frühherbst, ermöglicht. Die Mahd soll einige Tage liegengelassen werden, um die Kontinuität der Existenz vorhandener Tiere und Pflanzen zu gewährleisten und die Selbstaussaat zu fördern, so dass die mit der Mahd verbundene vorübergehende Beeinträchtigung von Lebensräumen und Nahrungsbiotopen minimiert wird.

Die wechselfeuchten Senken und die Wiese sind durch eine heckenartige Abpflanzungen oder ggf. landschaftsgerechte Einfriedung, z.B. Koppelzaun, vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zur Naturbeobachtung kann ein aufgeständerter Holzsteg bis an das Feuchtbiotop geführt werden.

## (2) KLEINGARTENSTELLPLÄTZE

### Begründung:

Innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsflächen soll die in der Festsetzungskarte dargestellte Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> für Stellplätze vorgehalten werden. Davon sollen 6 KFZ-Stellplätze für die Pächter, 2 KFZ -Stellplätze für behinderte Pächter sowie die verbleibende Fläche für 16 Fahrradstellplätze bereitgestellt werden.

Das Erfordernis und die Zulässigkeit von Stellplätzen bei Bauvorhaben richtet sich nach den Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der jeweils geltenden Fassung.

Gemäß Ausführungsvorschrift zu § 48 BauOBln (AV-Stellplätze) vom 7. August 1997 (Abl. Nr. 42/29.08.1997) gibt es keine Richtzahl für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bei Kleingartenanlagen.

Eine verbindliche Bestimmung über die Ausweisung der Stellplätze ist somit Gegenstand des Pachtvertrages.

Folgende, für das Plangebiet spezifische, Sachverhalte sprechen für eine Zurückhaltung bei der Ausweisung der Stellplätze: Die Anlage wird im Nichtbaugebiet erstellt und soll aufgrund seiner Lage in einem sensiblen Landschaftsraum (Randbereich der ehemaligen Bäketalniederung) errichtet werden.

Zur Bestimmung einer angemessenen und gebotenen Mindestausstattung mit Stellplätzen ist zu beachten, dass die verkehrsmäßigen Belange der Benutzer der Anlage zwar anderweitig berücksichtigt sind, da der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in weniger als 500 m zu erreichen ist (Bushaltestelle) aber auch dass die Nutzer zum Transport ihres Bedarfs öfters auf ein KFZ angewiesen sind und entsprechende Stellplätze am Ostpreußendamm kaum verfügbar sind.

Für die Ausweisung von Fahrradstellplätzen für Kleingärten ist der AV-Stellplätze gleichfalls keine Richtzahl zu entnehmen. Es wird hier 1 Fahrradstellplatz je 3 Parzellen vorgegeben, d.h. 16 Fahrradstellplätze. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die fahrradbenutzenden Pächter bzw. deren Besucher die Räder u.U. bevorzugt auf ihren Parzellen abstellen werden.

### (3) FUß- UND RADWANDERWEG

#### Begründung:

Die Anlage eines Fuß- und Radwanderweges dient der Zielsetzung einer Lückenschließung von Grünzügen zwischen dem südlichen Teltowkanaluferwanderweg auf Steglitzer Seite mit dem vorhandenen Ufergrünzug der „Teltower Kanalaue“ im angrenzenden Ortsteil Teltow-Seehof sowie einer Verbindung zu dem südöstlich anschließenden Grünzug entlang der Stadtgrenze auf der Trasse des ehemaligen Grenzstreifens in Richtung des künftigen Wohnbaustandortes Lichterfelde-Süd.

Die Trassenlage des Weges ergibt sich aus der kürzesten Verbindung zwischen den zwei Anschlußpunkten, unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten d.h. der Topographie und den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen.

Um eine gleichzeitige Nutzung für Radfahrer und Fußgänger und entsprechende Überholungen und Begegnungen optimal zu gewährleisten, wäre eine Breite von mindestens 4,0 m sachgerecht, was aber aufgrund der beengten räumlichen Gegebenheiten, insbesondere im nördlichen kanalufernahen Bereich, in Verbindung mit einer notwendigen Sicherung und Entwicklung begleitender Baumbestände, nicht realisierbar ist. Der Weg ist daher in einer Breite von 3,0 m anzulegen.

Die Wegeflächen sind unversiegelt in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau anzulegen. Versiegelungen sind zu vermeiden, da diese den Boden-Wasserhaushalt stören, eine Barriere für Kleinlebewesen darstellen und einen Fremdkörper im Landschaftsbild darstellen.

### (4) ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZWECKBESTIMMUNGEN

#### Begründung:

Die Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen dient der eindeutigen Zuordnung der durch Planzeichen gekennzeichneten verschiedenen Grünflächenfestsetzungen auf der Festsetzungskarte.

**D RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl I. S. 2994)
2. Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390.)
3. Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Reform der Berliner Verwaltung vom 17. Mai 1999 (GVBl. S. 173).

Berlin, den

Bezirksamt Steglitz von Berlin

Weber

Bezirksbürgermeister

Kopp

Bezirksstadtrat

ANPANG

Pflanzenliste :

botanischer Name	deutscher Name	A	B	C
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		x	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		x	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	x	x	
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle	x		
<i>Alnus incana</i>	Grauerle	x		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	x		
<i>Buddleja davidii</i>	chinesischer Sommerflieger			x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x	x
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	x	x	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel		x	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß		x	x
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn	x	x	x
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster			x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	x	x	x
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	x	x	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	x	x	
<i>Hedera Helix</i>	Efeu	x	x	x
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn			x
<i>Juglans regia</i>	Walnuß		x	x
<i>Laburnum anagyroides</i>	Gemeiner Goldregen			x
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		x	x
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt		x	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	x	x	x
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel			x
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Fünfblättrige Zaunrebe			x
<i>Philadelphus coronarius</i>	Großer Pfeifenstrauch			x
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		x	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	x	x	x
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche			x
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume			x
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel			x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	x		

botanischer Name	deutscher Name	A	B	C
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		x	x
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne			x
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche		x	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	x	x	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	x	x	x
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere		x	x
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere			x
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		x	x
<i>Rosa coriymbifera</i>	Heckenrose		x	
<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose		x	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		x
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere		x	x
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbrombeere			x
<i>Salix alba</i>	Silberweide	x	x	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	x	x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x	x	
<i>Salix rubens</i>	Hohe Weide	x	x	
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x	x	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	x	x	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	x	x	x
<i>Solanum dulcamara</i>	Bittersüßer Nachtschatten	x	x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		x	
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde		x	
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme		x	
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme		x	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	x	x	x