

Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Drs. Nr.: 277/I

Vorlage zur Kenntnisnahme

Ursprung: Vorlage zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge	Sitzung	Datum	Drucksachenart	Beratungsstand	Erlidigungsart
I. BVV	9	26.09.2001	Vorlage zur Kenntnisnahme	V.z.K.	Kenntnis genommen

Betr.: Bebauungsplan XII - 285 (Kleingartenanlage "Pfarracker - Wienroder Pfad")

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII - 285**
[Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Kopp**
für den Leiter der Abteilung Bauen, Stadtplanung
Naturschutz
3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen,

den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes XII - 285 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Wienroder Pfad 4, 16, Am Pfuhl 33 und Am Pfarracker 22 (Kolonie Pfarracker - Wienroder Pfad) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.

Auf die beigelegte Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Kopp
Bezirksstadtrat

A. Begründung

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) des
Bebauungsplan (B-Plan) - Entwurfes XII - 285

für die Grundstücke Wienroder Pfad 4, 16, Am Pfuhl 33 und Am Pfarracker 22 (Kolonie Pfarracker - Wienroder Pfad) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.

1. Veranlassung des Planes

Der Anlass zur Planaufstellung des B-Plan-Verfahrens XII - 285 ergibt sich aus

- den am 1. April 1983 in Kraft getretenen gesetzlichen Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) in Verbindung mit dem in § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) enthaltenen Planerfordernis.
Gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG ist ein Kleingarten nur dann als Dauerkleingarten zu bezeichnen, sofern seine Fläche in einem B-Plan als Dauerkleingarten festgesetzt worden ist;
- dem Beschluss Nr. 764 des Abgeordnetenhauses (Abghs.) von Berlin vom 14. Juni 1984 über den dauerhaften Erhalt von ca. 50.000 Berliner Kleingärten bezogen auf die Fläche des damaligen Geltungsbereiches Berlin / West.

2. Erforderlichkeit des Planes

Das B-Plan-Verfahren dient der langfristigen, planungsrechtlichen Sicherung der seit dem Jahre 1938 auf einem privaten Grundstück existierenden Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad' durch die Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

a) **Bestand**

Der Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes umfasst die Grundstücke Am Pfarracker 22 / Am Pfuhl 33 / Wienroder Pfad 4, 16 sowie Anteile der angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Verkehrsflächen einschließlich einer kleinen Fläche —die des Flurstückes 3738/15— befinden sich im Vermögen des Landes Berlins, während die restlichen Flächen des Geltungsbereiches zum Privateigentum der 'Evangelischen Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf' zählen.

In dem Geltungsbereich sind augenblicklich nachfolgende Nutzungen vorhanden:

- (i) die Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad' sowie
- (ii) Teilflächen der Erschließungsstraßen 'Hasselfelder Weg', 'Wienroder Pfad', 'Am Pfuhl' und 'Am Pfarracker'.

b) **Planerische Ausgangssituation**

Die vorbereitende Bauleitplanung, der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Amtsblatt für Berlin [ABl.] Seite 4367), zuletzt geändert am 08. Juni 2000 (ABl. S. 2265) stellt die Geltungsbereichsfläche als Grünfläche dar.

Die Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung bilden die Ausweisungen des Baunutzungsplanes (BNP).

Der BNP in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die Geltungsbereichsfläche als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II / 3 aus.

In den z.Z. vorliegenden und beschlossenen Stadtentwicklungsplänen [StEP] werden für den Planbereich keine konkreten Maßnahmen genannt.

Lediglich der StEP 2 'Öffentliche Einrichtungen — Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen' enthält allgemeine Ausführungen sowie Hinweise zur Planung und Gestaltung von Kinderspielplätzen und deren Konkretisierung in bezirklichen Spielplatzplänen. [Siehe hierzu die Ausführungen zu Punkt 5 b].

Die lediglich als Arbeitsbericht vorliegende Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Steglitz 2 und 3 mit einem Bearbeitungsstand vom Juni 1987 beschreibt in ihrem Nutzungskonzept die zu diesem Zeitpunkt existierenden Planungsvorstellungen in Form der Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage sowie der Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes.

Der B-Plan ist aus dem gültigen FNP Berlin entwickelbar, denn er folgt den darin dargestellten Grundzügen der Planung.

4. Allgemeine Anmerkungen / planerische Vorgeschichte

Nach § 1 BKleingG wird ein Kleingarten als eine Fläche definiert, die dem Kleingärtner zur nichtgewerblichen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und darüber hinaus in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

Das BKleingG definiert weiterhin in § 1 Abs. 3 den Begriff 'Dauerkleingarten' ausdrücklich als eine Fläche, die im B-Plan für Kleingartenzwecke vorgesehen bzw. ausgewiesen ist. Die kleingartenrechtliche Differenzierung in Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten hat neben den Auswirkungen auf die Vertragsdauer, Ersatzlandverpflichtungen und die Begründung von Pachtverhältnissen durch Enteignungen auch bodenrechtliche Qualitätsunterscheidung zur Folge. Die im B-Plan enthaltene Festsetzung stellt eine ortsrechtliche Nutzungsregelung dar, der die betroffenen Grundstücke unterworfen sind. Flächen, die als Dauerkleingärten festgesetzt sind, dürfen und sollen letztendlich auf Dauer -jedenfalls solange der B-Plan nicht geändert wird- nur kleingärtnerisch genutzt werden.

Als zusätzliches, entscheidendes Kriterium gilt in beiden Fällen die Nutzung fremden Landes. Da es sich bei der kleingärtnerischen Nutzung um private Aktivitäten auf der Grundlage von Pachtverträgen oder ähnlichen schuldrechtlichen Beziehungen handelt, sind, unabhängig von der Frage der Eigentumsverhältnisse

bezüglich Landes- / Gemeindebesitz bzw. Privateigentum, die Flächen im B-Plan-Verfahren auch als 'private Dauerkleingärten' auszuweisen.

Das BKleingG differenziert in seiner Überleitungsvorschrift § 16 zwischen Gemeindeflächen (berlineigene) sowie Privatflächen mit der Wirkung, dass

- (i) berlineigene Kleingartenanlagen künftig wie Dauerkleingärten zu behandeln sind und
- (ii) private Kleingartenanlagen diesen Schutz als Dauerkleingartenanlagen nur in Anspruch nehmen können, wenn sie durch B-Pläne innerhalb gesetzlicher Bindungsfristen gesichert werden.

Aufgrund dieser gesetzlich vorgegebenen Fristen sowie der großen Anzahl zu sichernder Kleingartenanlagen bestand kurzfristig ein großer Handlungsbedarf. Das ehemalige Bezirksamt Steglitz [BA Stegl.] leitete in den Jahren 1985 und 1986 zunächst vier, nach gesonderten Kriterien wie z.B.

- (iii) den Eigentumsverhältnissen und somit der Dringlichkeit bezüglich des Festsetzungszeitraumes,
- (iv) der Entwicklungsmöglichkeit aus den bisherigen Planungsvorhaben und somit dem Sicherheitsbedürfnis bzw. Gefährdung der Kleingartenanlage durch andere Nutzungsabsichten bzw.
- (v) der räumlichen Situation / Gegebenheit

geordnete und zusammengefasste Sammelbebauungsplanverfahren auf der Plangrundlage im Maßstab 1:4000 ein.

Im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens wurden im Hinblick auf die Planklarheit sowie Eindeutigkeit eine Aufteilung in Einzelverfahren auf der Planunterlage des berlinweit üblichen Maßstabes 1:1000 sowie die Konkretisierung bzw. Detaillierung einzelner Planaussagen vorgenommen.

Dem Verfahrensschritt wurde vom BA Stegl. durch die *Bezirksamtsbeschlüsse Nr. 187 / 88 vom 12. Dezember 1988 sowie Nr. 163 / 89 vom 13. November 1989* zugestimmt und von der ehemaligen Bezirksverordnetenversammlung Steglitz [BVV Stegl.] zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf Antrag des Ausschusses für die Beratung von Bebauungsplänen hat die BVV Stegl. am 19. Februar 1986 den Beschluss Nr. 104 / Drs.Nr. 178 gefasst, „dem Bezirksamt zu empfehlen, zu den Bebauungsplänen, die planungsrechtlich die Sicherung von Kleingärten als Dauerkleingärten zum Inhalt haben, vor der öffentlichen Auslegung entsprechende Bestands- und Sanierungspläne vorzulegen“.

Mit der Änderung der Verordnung zur Durchführung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (DVO-AZG - 33. Auflage / Stand 1985) wurde dem Bezirk die Förderung des Kleingartenwesens einschließlich der Schaffung von Dauerkleingärten als bezirkseigene Aufgabe zugewiesen. Den Handlungsrahmen hierfür stellt die 'Verwaltungsvorschrift über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken ('VV DKA') vom 14. November 2000 (ABl. S. 82)¹ dar.

¹ ehemals 'Allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken' vom 3. August 1987 (AbI. S. 948) bzw vom 19. Januar 1993 (AbI. S. 338).

Sie gilt -entsprechend ihrem Titel- jedoch nur für berlineigene Flächen und ist nicht auf die im Privateigentum befindlichen Kleingartenanlagen anzuwenden.

Damit entfällt die mit dem Beschluss Nr. 104 der BVV Stegl. formulierte gestaltenden Einflußnahme bei Sanierungs- bzw. Änderungsmaßnahmen in privaten Kleingartenanlagen durch den Bezirk und insoweit auch die Einflußnahme auf die Größe der Kleingartenparzellen, die nach BKleingG nicht größer als 400 m² sein soll und für berlineigene Flächen gemäß der 'VV DKA' -III lfd. Nr. 4- eine Beschränkung der Fläche auf nicht größer als 250 m² vorsieht.

Für private Kleingartenanlagen können Aussagen zur maximal zulässigen Parzellengröße sowie zu evtl. erforderlichen Neuparzellierungen und Sanierungsmaßnahmen -ggf.- in separat zu führenden Landschaftsplanverfahren (L-Plan) geregelt werden. Dies wurde jedoch aufgrund der ablehnenden Haltung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt —SUT—)² und insoweit fehlender Zustimmung zur Einleitung entsprechender Verfahren sowie absehbarer Verzögerungen für unzweckmäßig erachtet.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Das B-Plan-Verfahren hat die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der überwiegend im Privateigentum befindlichen, privatgenutzten Flächen der Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad' zum Inhalt.

Darüber hinaus wird ein öffentlicher Kinderspielplatz im Bereich der Erschließungsstraßen 'Am Pfuhl' / 'Am Pfarracker' innerhalb der derzeitigen Kleingartenanlage ausgewiesen, dessen Erfordernis in dem am 27. April 1998 vom BA Stegl. beschlossenen Spielplatzplan Steglitz Teil 1 belegt wird.

Der Bebauungsplan enthält hierzu nachfolgende wesentliche Ausweisungen und textliche Festsetzungen:

a) **Ausweisung des überwiegenden Teiles der Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad' als 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten'.**

Die Ausweisung entspricht den Darstellungen des gültigen FNP Berlin und somit dem gesetzlich geforderten Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die Kleingartenanlage ist im FNP Berlin in ihrer Gestalt als Teil eines sonst in symbolischer Breite dargestellten Grünzuges eingetragen, obwohl sie nach den Darstellungskriterien des FNP Berlin aufgrund ihrer Größe —kleiner als 3 ha— und ihrer geringen —nur lokalen— Bedeutung nicht dargestellt werden müsste. Mit dieser Darstellung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind insoweit der Erhalt der dort bereits bestehenden Grünflächennutzung 'Kleingärten' zum Planungsziel erklärt und durch den ebenfalls beschlossenen Entwicklungsgrundsatz Nr. 8, nach dem aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete entwickelt werden können, zugleich anderweitige Nutzungsvorstellungen ausgeschlossen worden.

² ehemals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie

Weiterhin ist festzustellen, dass alle bisher existierenden Planungen und Konzeptionen für diesen Bereich die Kleingartenanlage in ihrem Bestand dargestellt haben und nunmehr lediglich die planungsrechtliche Sicherung vorgenommen wird.

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.

Kleingärten sind insoweit eine sinnvolle und notwendige Ergänzung für die umgebenden Bauflächen.

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 gesundheitlichen und sozialen Lebensverhältnisse des Kleingartennutzers.

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.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich dort Kleingärten bereits seit dem Jahre 1938 befinden und es insoweit auch um die Sicherung und den Erhalt bereits vorhandener Kleingartenflächen und die Bewahrung gewachsener Strukturen geht. Im Falle einer anderen planungsrechtlichen Ausweisung werden die von den Kleingärtnern geschaffenen Anlagen und Werte zerstört und damit die beschriebenen positiven Effekte für das Stadtbild und die Gesellschaft beseitigt.

Im Hinblick auf die Bedeutung der genannten Belange muss das wirtschaftliche Interesse eines Grundstückseigentümers an einer etwaigen anderen Nutzung im Sinne der Sozialbindung des Eigentums zurückstehen.

Mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche von ca. 213 m², die sich im Vermögen des Landes Berlin befindet, ist der überwiegende Teil (ca. 16.214 m²) der Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad' im Privateigentum der 'Evangelische Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf'.

Die ehemals selbstständigen Kirchengemeinden haben —vor ihrer Vereinigung— in getrennten Sitzungen ihrer geschäftsführenden Verwaltungsgremien am 13. August 1996 und am 03. September 1996 gleichlautende Beschlüsse gefasst mit dem Inhalt, das Gelände der Kleingartenanlage 'Am Pfarracker - Wienroder Pfad' in Erbpacht bebauen zu lassen.

Mit Datum vom 22. November 1999, eingegangen im BA Stegl. -Abt. Bauen und Wohnen- am 25. November 1999, wurde zwischenzeitlich ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 10 Einfamilienhäusern, 9 Doppelhäusern und 4 Reihenhäusern mit insgesamt 43 Wohneinheiten auf dem Grundstück Berlin - Lichterfelde, Am Pfarracker 22, Am Pfuhl 33, Wienroder Pfad 4, 16 -Kolonie Pfarracker- eingereicht.

Die Nutzungsabsichten der Kirchengemeinde widersprechen den Zielen des FNP Berlin und des eingeleiteten B-Plan-Verfahrens XII - 285.

Zur Sicherstellung der bezirklichen Zielvorstellungen für diesen Bereich hat die BVV Stegl. —in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin— in ihrer Sitzung am 19. Januar 2000 gemäß § 12 Bezirksverwaltungsgesetz den Beschluss Nr. 24 gefasst, in dem

das Bezirksamt ersucht wird, das Bebauungsplanverfahren XII - 285 zur planungsrechtlichen Absicherung der Kleingärten am 'Wienroder Pfad / Am Pfarracker' weiterzuführen. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit durch die Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB beziehungsweise durch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB das Planungsziel 'Dauerkleingärten' gesichert werden kann.

Zur Sicherstellung der Ziele des B-Plan-Verfahrens XII - 285 erfolgte vom Fb BauFs (BA Stegl.) zwischenzeitlich die Zurückstellung der Entscheidung über das beantragte Vorhaben gemäß § 15 Baugesetzbuch durch Bescheid Nr. 195 / 00 vom 04. Februar 2000 für die Dauer von 12 Monaten.

Da das B-Plan-Verfahren aufgrund des Verfahrensstandes innerhalb der genannten Frist nicht zur Festsetzung und damit zum Abschluss gebracht werden kann, wurde weitergehend für die Grundstücke

- (a) Am Pfarracker 22 / Am Pfuhl 33 / Wienroder Pfad 4, 16 [Gemarkung Lichterfelde, Flur 5, Flurstücke 3737 / 15 und 3889 / 15] sowie
- (b) Am Pfarracker 22 / Am Pfuhl 33 / Wienroder Pfad 4, 16 [Gemarkung Lichterfelde, Flur 5, Flurstücke 3738 / 15]

die Veränderungssperre XII - 285 / 1 gemäß § 14 BauGB erlassen.

Die entsprechende Rechtsverordnung wurde am 21. Oktober 2000 im GVBl. veröffentlicht und tritt gemäß § 17 BauGB unter Einbeziehung des Zeitpunktes der Zurückstellung des Vorbescheidsantrages nach § 15 Abs. 1 BauGB mit Ablauf des 03. Februar 2002 außer Kraft.

Das B-Plan-Verfahren XII - 285 hat die Änderung der bisher geltenden Nutzungsausweisung des BNP 'allgemeines Wohngebiet' der Baustufe II / 3 in 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten' zum Inhalt.

Änderungen bzw. Aufhebungen von Nutzungen können gemäß §§ 40 ff BauGB zu Entschädigungsansprüchen des Eigentümers führen, soweit ihm dadurch unzumutbare Vermögensnachteile entstehen.

Im vorliegenden Fall sind derartige Ansprüche aus nachfolgenden Gründen jedoch nicht zu erwarten:

- (c) Die kleingärtnerische Nutzung existiert seit dem Jahre 1938 und ist vom Eigentümer —der 'Evangelischen Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf'— bislang akzeptiert worden;
- (d) Die derzeitige Nutzung entspricht der angestrebten künftigen Nutzung, so dass die planungsrechtliche Änderung insoweit keine Nutzungseinschränkung bzw. wirtschaftliche Beeinträchtigung darstellt;

- (e) Der in § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB beschriebene generelle Entschädigungsanspruch bei Festsetzung von Grünflächen in B-Plänen ist allein auf die Festsetzung von 'öffentlichen Grünflächen' anzuwenden, da das für eine Bodenenteignung vorauszusetzende, notwendige Kriterium des 'Wohles der Allgemeinheit' im Sinne des § 87 Abs. 1 BauGB bei der Festsetzung von privatgenutzten Grünflächen fehlt;
- (f) Mit der Novellierung des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1976 wurde bezüglich der Geltungmachung von Entschädigungsansprüchen bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung [ehemals § 44 BBauG / nunmehr § 42 BauGB] eine auf 7 Jahre begrenzte entschädigungsrechtliche Plangewährleistung eingeführt. Die Regelung trat am 01. Januar 1977 in Kraft. Nach dem Überleitungsrecht gemäß Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des BBauG vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) bedeutet dies für die im Geltungsbereich des B-Plan-Verfahrens XII - 285 z.Z. noch bestehenden planungrechtlichen Vorgaben des BNP vom 28. Dezember 1960, dass die beschriebene Plangewährleistungsfrist inzwischen abgelaufen ist. Insoweit ist ein Entschädigungsanspruch unter Zugrundelegung des o.g. Baurechtes (allgem. Wohngebiet / Baustufe II / 3) nicht mehr relevant sondern allenfalls auf der Grundlage der vorhandenen Nutzung gegeben;
- (g) § 42 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 40 Abs. 2 BauGB räumt dem betroffenen Eigentümer ein Übernahmeanspruch ein, soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des B-Planes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Voraussetzung für die Geltungmachung und Bewertung des Anspruches ist der noch ausstehende Abschluss des B-Plan-Verfahrens und die vom Eigentümer vorgetragenen Gründe für seinen wirtschaftlichen Nachteil aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen. Insoweit gilt es vorerst den anstehenden Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung mit anschließendem Abwägungsvorgang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie den Abschluss des Verfahrens abzuwarten.
- Zum augenblicklichen Zeitpunkt ist ein derartiger Anspruch aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen der 'Evangelischen Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf' nicht zu erkennen, angesichts des zwischenzeitlich gestellten Vorbescheidsantrages aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Der in der Diskussion stehende Betrag umfasst bei zu Grunde legen der augenblicklichen Nutzung (Kleingärten) eine Größenordnung von ca. 1.025.780 DM [ca. 524.473 E].
- (h) § 39 BauGB gewährt dem Eigentümer, der im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen B-Planes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, eine angemessene Entschädigung, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des B-Planes an Wert verlieren.
- Die 'Evangelische Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf' hat am 22. November 1999 auf der Grundlage des derzeitigen Planungsrechtes einen Bauvorbescheidsantrag über die Errichtung von 10 Einfamilienhäusern, 9

Doppelhäusern und 4 Reihenhäusern mit insgesamt 43 Wohneinheiten eingereicht.

Zu diesem Zeitpunkt hatte das die Änderungen beinhaltende B-Plan-Verfahren XII - 285 die Verfahrensschritte frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie TöB gemäß § 4 BauGB bereits durchlaufen. Aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie deren Durchführung ist davon auszugehen, dass dem Eigentümer die Änderung des bestehenden Planungsrechtes bekannt war bzw. hätte bekannt sein müssen.

Unter diesen Voraussetzungen ist nach geltender Rechtsprechung das Einfordern eines Vertrauensschadens nach § 39 BauGB durch den Eigentümer wohl nicht gerechtfertigt.

Im Rahmen der TöB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurde das ehemalige Umweltamt Steglitz [UmA Stegl.] nachträglich mit Schreiben Stapl III B - 6142 vom 08. Juli 1991 erstmalig aufgefordert, für die Flächen des Geltungsbereiches und somit auch für den Bereich der Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad' die Existenz von Bodenbelastungen zu prüfen und zu untersuchen sowie zu bewerten.

Gemäß Schreiben Um III B vom 02. April 1993 bestand nach Angaben des UmA Stegl. aufgrund des Eintrages Nr. 350 im Altlastenverdachtsflächenkataster von Sen Stadt —SUT— der Verdacht einer Verfüllung aufgelassener Sandgruben mit Hausmüll, Bauschutt und Industrieabfällen sowie durch Luftbilder aus dem Jahre 1945 Hinweise auf Bombentrichter. Weitergehende Nachforschungen und Befragungen der Kleingärtner sowie Untersuchungen von Boden- und Pflanzenproben bestätigten diese Verdachtsmomente jedoch nicht. Da die Fläche seit 1938 kleingärtnerisch genutzt wurde, wird von einer unbedenklichen Belastung des Verfüllungs- und Aufschüttungsmaterial ausgegangen und das Gefährdungspotential der Verdachtsflächen als gering eingestuft. Eine stichprobenartige Untersuchung von Boden- und Pflanzenproben durch die Sen Stadt [SUT] im Jahre 1987 im Rahmen des Schwermetall-Untersuchungsprogrammes ergab ebenfalls keinerlei Verdachtsmomente.

Insoweit ist die angestrebte Nutzungsausweisung 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten' auch unter Würdigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzungsfähig.

Zur Sicherung des kleingärtnerischen Charakters bzw. der Funktion der Anlage wird die Nutzung der jeweiligen Parzellenfläche von der textlichen Festsetzung Nr. 1 zusätzlich städtebaulich reglementiert. Entsprechend der Regelung des BKleingG werden als bauliche Anlage lediglich eingeschossige Lauben mit einer Gesamtgrundfläche von 24 m² (einschließlich der Nebenanlagen) zugelassen sowie die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung läßt weiterhin nur die Errichtung eines eingeschossigen Vereinshauses zu.

Für den Berliner Senat sind Kleingärten entsprechend den Zielvorstellungen des FNP Berlin Bestandteil des Erholungsangebotes für alle Berliner und daher der

Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In der für landeseigene Kleingartenflächen geltenden 'VV DKA' wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von B-Plänen auf die Offenhaltung der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit hinzuwirken ist.

Das BKleingG selbst enthält keine Regelungen über die Zugänglichkeit von Kleingartenanlagen.

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.

Die Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad' ermöglicht aufgrund ihrer Lage und Größe sowie ihres Zuschnittes keine sinnvolle, die Kleingartenanlage durchziehende Wegeführung. Darüber hinaus fehlen direkte Anbindungen an weiterführende Grünzüge und damit Einbindungen in ein überregionales Wegenetz. Die Ausweisung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit innerhalb der Kleingartenanlage führt weiterhin zu einem Eingriff in das Privateigentum der 'Evangelische Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf', der möglicherweise zu entschädigen wäre.

Aus den genannten Gründen wird auf die Ausweisung einer separaten Durchwegung der Kleingartenanlage verzichtet.

Die an der Kleingartenanlage entlangführenden Erschließungsstraßen 'Wienroder Pfad' und 'Am Pfuhl' bieten aufgrund ihres Zuschnittes, dem reduzierten Straßenquerschnitt von 6,30 - 8,60 m Breite und damit verbundenen geringfügigen Verkehrsbelastungen, darüber hinaus einen angemessenen Ersatz für eine fußläufige Wegeverbindung.

b) Sicherung eines neu zu errichtenden öffentlichen, allgemeinen Kinderspielplatzes östlich angrenzend an die Kleingartenanlage im Bereich der Erschließungsstraßen 'Am Pfuhl' / 'Am Pfarracker' durch Ausweisung als 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz' und Begrenzung durch Knotenlinien.

Nach dem vom BA Stegl. am 27. April 1998 beschlossenen Spielplatzplan Steglitz I [KSpPl I] liegt die Spielfläche in der Versorgungseinheit (Spielplatzeinzugsbereich) 5.8, der das Wohngebiet südlich der 'Anhalter Bahn' und begrenzt von dem 'Oberhofer Weg', dem 'Oberhofer Platz', der 'Heinersdorfer' und 'Hildburghäuser Straße', des 'Blankertsweges' sowie der 'Osdorfer Straße' umfasst.

Gemäß den Versorgungsrichtwerten ist für diese Versorgungseinheit eine nachzuweisende öffentliche Spielfläche von 4.722 m² [brutto] bzw. 3.148 [netto] ermittelt worden. Dies entspricht einem 100prozentigen Versorgungsdefizit und somit einer Einstufung in die höchste Dringlichkeitstufe G 1.

Die im KSpPl I vorgesehenen Maßnahmen, zu denen auch der angestrebte öffentliche Spielplatz in der Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad' zählt, mindern dieses Defizit allerdings lediglich um die Hälfte. Insoweit ist die Aufgabe bzw. Reduzierung dieses Standortes aufgrund fehlender ergänzender bzw.

alternativer Standorte zur Bedarfsdeckung innerhalb der Versorgungseinheit nicht möglich.

Die im B-Plan-Verfahren als 'öffentlicher Spielplatz' ausgewiesene Fläche befindet sich im Privateigentum der 'Evangelische Kirchengemeinde Petrus - Giesensdorf'. Mit der Festsetzung dieser Nutzungsausweisung entsteht ein Eingriff in das Privateigentum, der gemäß §§ 40 ff BauGB zu Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche des Eigentümers gegenüber dem Land Berlin führen kann. Nach den Bewertungen des Fb Verm (auf der Grundlage des Grundstücks-Richtwertatlas vom 01. Januar 2000) werden die Ansprüche einen Betrag in der Größenordnung von ca. 109.200,00 DM [55.833,07 E] beinhalten.

Detaillierte Aussagen des UmA Stegl. im Hinblick auf die Zulässigkeit der angestrebten Nutzung als Spielplatz unter Berücksichtigung der bisher bestehenden Hinweise auf Bodenbelastungen liegen z.Z. nicht vor. Ungeachtet dessen ist festzustellen, dass es sich bei dieser Spielfläche um eine Neuanlage handelt und davon auszugehen ist, dass dabei Ergebnisse künftiger vertiefter Bodenuntersuchungen Berücksichtigung finden werden.

Insoweit ist die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Spielfläche auch unter Würdigung der Belange des Umweltschutzes durchführbar.

- c) **Die im Geltungsbereich existierende Leitung des Leitungsträgers 'Berliner Wasserbetriebe' wird durch Ausweisung eines Leitungsrechtes zugunsten des Leitungsträgers gesichert.**

Zum Schutz und zur Unterhaltung der vorhandenen Leitungstrasse darf gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 diese Fläche nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Um die Zugänglichkeit und den Schutz für die im Geltungsbereich vorhandene, außerhalb der Verkehrsflächen liegende Leitung der Berliner Wasserbetriebe gewährleisten zu können, wird anhand der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB gemachten Angaben des Leitungsträgers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu seinen Gunsten ausgewiesen.

Ergänzend hierzu erfolgt durch die textlichen Festsetzungen 2 eine Nutzungseinschränkung auf flachwurzelnde Anpflanzungen und leicht zu beseitigende Befestigungen.

- d) **Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

Die textliche Festsetzung dient der Bereinigung der im Geltungsbereich bisher geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im B-Plan enthaltenen Festsetzungsinhalte.

6. Verfahren

Grundlage des B-Plan-Verfahrens XII - 285 bildet das B-Plan-Verfahren XII - D 3, in dem zur Vereinfachung und Beschleunigung 12 Kleingartenanlagen — einschließlich der Fläche der Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad' — zusammengefasst und auf 4 Blättern zeichnerisch dargestellt wurden. Beschlüsse

und Stellungnahmen aus der Anfangszeit des Verfahrens
XII - D 3 beziehen sich daher auch auf das B-Plan-Verfahren XII - 285.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung³ (Sen Stadt [BwV]) hat im Rahmen des B-Plan-Verfahrens XII - D 3 der Aufstellung mit Schreiben II bA 12 vom 24. Januar 1986 gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) [§ 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AG BBauG)⁴] zugestimmt.

Der Beschluss Nr. 42 / 86 des BA Stgl. vom 17. März 1986 über die Aufstellung des B-Planes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB [§ 2 Abs. 1 BBauG²] im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 / 36. Jahrgang vom 02. Mai 1986 auf Seite 721 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB [§ 2 a Abs. 2 BBauG²] fand in der Zeit vom 2. Juni 1986 bis einschließlich 2. Juli 1986 statt.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BauGB [§ 2 Abs. 5 BBauG²]), ist gemäß § 6 Abs. 2 AG BauGB [§ 3 Abs. 2 AG BBauG²] mit Schreiben Stapl II B 2 - 6142 vom 20. Juni 1986 erfolgt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB [§ 2a Abs. 2 BBauG²]) und der Beteiligung der TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB [§ 2 Abs. 5 BBauG²]) wurde die bisherige Vorgehensweise verlassen und aus Gründen der Planklarheit, der Bestimmtheit planerischer Festsetzungen, dem Grundsatz der Problembewältigung und zum besseren Verständnis der Bürger für die Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad' und angrenzende Bereiche ein eigenständiger B-Plan-Entwurf mit der Kennziffer XII - 285 weitergeführt.

Mit Beschluss Nr. 163 / 89 hat das BA Stgl. am 13. November 1989 der Modifizierung des B-Plan-Verfahrens XII - D 3 in Einzelbebauungsplanverfahren mit einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 und eigenständigem Geltungsbereich und somit die Entstehung und Weiterführung des B-Plan-Verfahrens XII - 285 beschlossen. Die Änderung der Beschlüsse über die Aufstellung von B-Plänen wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 63 / 39. Jahrgang vom 08. Dezember 1989 auf Seite 2407 öffentlich bekanntgemacht.

Zu den Änderungen wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BauGB) erneut -sofern betroffen- um Stellungnahme aufgefordert. In diesem Zusammenhang wurde auch erstmalig das UmA Stgl. gebeten, die Altlastenproblematik im Geltungsbereich des B-Plan-Verfahrens zu untersuchen sowie zu bewerten.

Die Stellungnahmen der angeschriebenen TöB führten vorerst zu keinen weiteren Änderungen im B-Plan-Verfahren.

Die Prüfungen des UmA Stgl. ergaben gemäß Schreiben Um III B vom 02. April 1993 zwar Hinweise auf Bodenbelastungen durch Verfüllungs- und Aufschüttungsmaterialien, jedoch wird deren Gefährdungspotential als gering eingestuft. Insoweit sind die Ziele des B-Plan-Verfahrens auch unter Würdigung der

³ ehemals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bzw. Bau- und Wohnungswesen

⁴ Gesetzliche Grundlage zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes

Belange des Umweltschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nach dem derzeitigen Erkenntnisstand festsetzungsfähig.

Im weiteren Verlauf der Bearbeitung des B-Plan-Verfahrens wurde der bisher geplante Standort des öffentlichen Spielplatzes in östlicher Richtung an die Erschließungsstraßen 'Am Pfarracker' / 'Am Pfuhl' verlagert, um eine Unterteilung der verbleibenden Kleingartenanlage zu vermeiden.

B. Auswirkungen auf die Umwelt

Der B-Plan XII - 285 unterstützt die Bemühungen, eine ausreichende Versorgung der Berliner Bevölkerung mit der für Berlin typischen Form städtischer Erholungsflächen -den Kleingärten- sicherzustellen.

Mit dem Erhalt dieser individuell und vielfältig gestalteten Kleingartenfläche und Parzellen mit unterschiedlichen Blumen-, Busch- und Baumbeständen, die der Fauna als Rückzugsgebiet dienen, sind die -zu erwartenden- Auswirkungen der Planung auf die Umwelt nur positiv zu bewerten.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind mit der planungsrechtliche Sicherung der dort bereits seit dem Jahre 1938 existierenden Nutzung (Kleingartenanlage 'Pfarracker - Wienroder Pfad') in ihrem Bestand sowie der Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes nicht gegeben.

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

1. Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung noch nicht gesichert sind:

- | | | | |
|----|--|---------------|-------------------------|
| a) | Nach Mitteilung des Fb NG (3.4.2001) betragen die Kostenschätzungen für die Räumung des Geländes | 70.000,00 DM | (35790, |
| | Neuanlage des öffentl. Spielplatzes | 300.000,00 DM | (153.388, |
| b) | Kosten für den Erwerb der Spielplatzfläche entspr. Bewertung von Fb Verm gem. Telefonat vom 09. März 2001 | | 109.200,
(55.833, |
| c) | Mit der Fortführung und Festsetzung des B-Plan-Verfahrens XII - 285 [Kleingartenanlage 'Am Pfarracker - Wienroder Pfad'] können Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche bis zu einer Größenordnung von | | 1.025.780,
(524.473, |

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

D. Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung des Gesetzes vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.

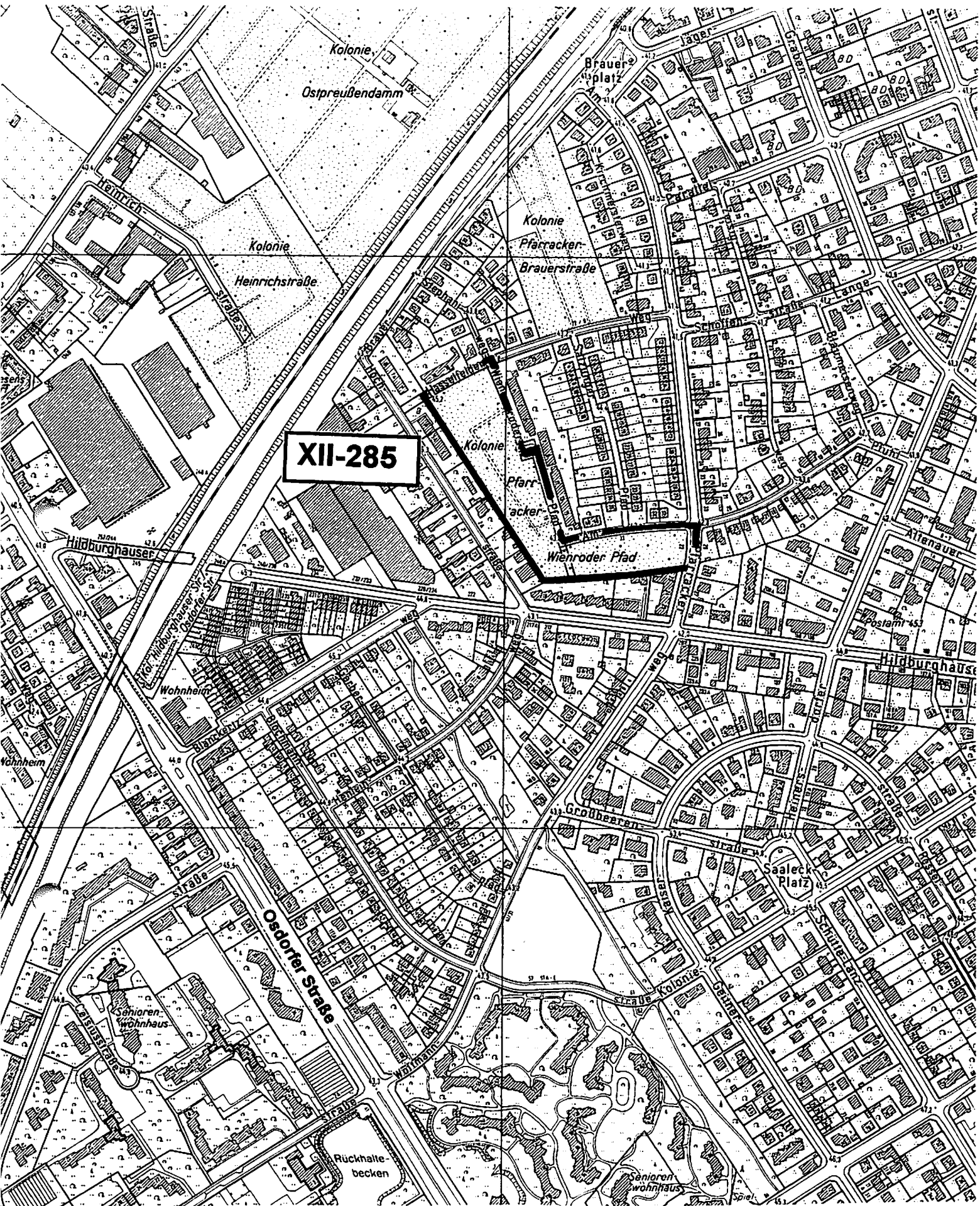
Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049 / 2076) in Verbindung mit
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S.
2256 / 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I
S. 265);

- b) **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB)** in der Fassung
vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) in Verbindung mit
Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) vom 11.
Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.
Oktober 1999 (GVBl. S. 554) in Verbindung mit
Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AG BBauG) in der Fassung
vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.
Dezember 1984 (GVBl. S. 1730);
- c) **Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)** in der Fassung vom 17. Juli 1989
(GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch § 31 des Gesetzes vom 13. Juli 1999
(GVBl. S. 374).

Berlin, den
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

K ö r n e r
Bezirksstadtrat

J ö h l i n g
Fachbereichsleiter Stadtplanung



Übersichtsplan zum Bebauungsplanverfahren XII-285

für die Grundstücke Wienroder Pfad 4, 16, Am Pfuhl 33 und Am Pfarracker 22 (Kolonie Pfarracker - Wienroder Pfad) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.