

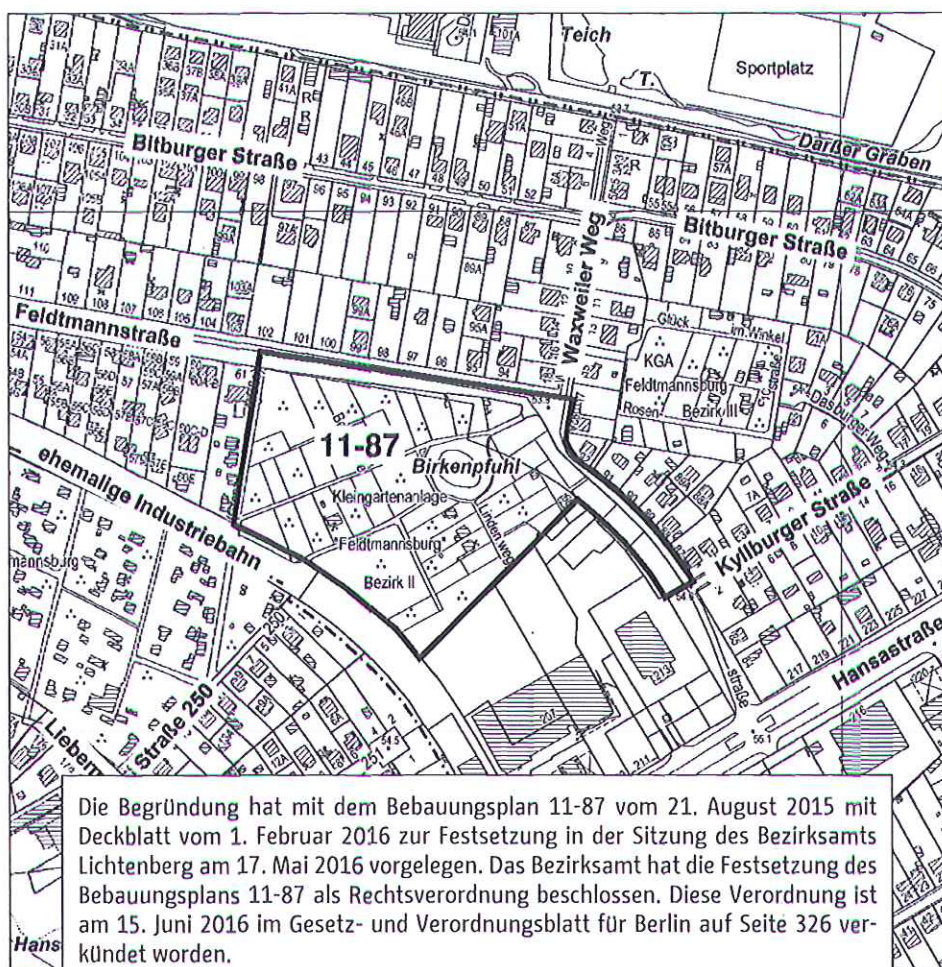
Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB
zum

Bebauungsplan 11-87

vom 21. August 2015
mit Deckblatt vom 1. Februar 2016

für das Gelände der Kleingartenanlage „Feldmannsburg Bezirk II“,
das Grundstück Feldmannstraße 92 (teilweise) und einen Abschnitt der
Feldmannstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen



Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-87 vom 21. August 2015 mit Deckblatt vom 1. Februar 2016 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamts Lichtenberg am 17. Mai 2016 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplans 11-87 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 15. Juni 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 326 verkündet worden.

Berlin, den 21.06.2016
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung / Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtentwicklung



Guttler-Lindemann
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Inhalt

A	BEGRÜNDUNG	3
I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
2	Beschreibung des Plangebiets.....	3
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	3
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung.....	7
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.7	Denkmalschutz	8
3	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	9
3.4	Stadtentwicklungsplanungen.....	10
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	11
3.6	Bereichsentwicklungsplanung	12
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	13
3.9	Planfeststellungen	14
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	14
II	Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Absatz 4, § 2a BauGB.....	15
1	Einleitung.....	15
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	15
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	15
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	22
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB	31
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	33
3	Zusätzliche Angaben.....	33
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	33
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	34
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	34
III	Planinhalt und Abwägung	35
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	35
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	35
3	Begründung der Festsetzungen.....	35
3.1	Verkehrsflächen.....	35
3.2	Grünflächen	36

3.3	Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen	37
3.4	Sonstige Festsetzungen	38
3.5	Nachrichtliche Übernahmen	38
3.6	Weitere Hinweise	38
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	39
IV	Auswirkungen der Planung	41
1	Auswirkungen auf die Umwelt	41
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	41
3	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	41
4	Weitere Auswirkungen	41
V	Verfahren	42
1	Mitteilung der Planungsabsicht	42
2	Aufstellungsbeschluss	42
3	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	42
4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	42
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans	45
6	Öffentliche Auslegung	47
7	Erweiterung des Geltungsbereichs	47
8	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden	48
9	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplanentwurf	49
10	Festsetzung und Inkrafttreten	49
B	RECHTSGRUNDLAGEN	50
	Anhang: Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	51

A BEGRÜNDUNG

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Kleingartenanlage (KGA) „Feldtmannsburg“ besteht seit 1917 und verfügt insgesamt über 192 Parzellen. Sie setzt sich aus drei Bereichen zusammen: Der Bereich „Feldtmannsburg Bezirk I“ im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee; die Bereiche „Feldtmannsburg Bezirk II“ und „Feldtmannsburg Bezirk III“ befinden sich im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.

Die Förderung des Kleingartenwesens stellt eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe dar. Kleingartenanlagen befinden sich sowohl auf landeseigenen Flächen, die durch das Bezirksamt verwaltet werden, als auch auf Privatflächen. Sind Kleingärten nicht ausschließlich im Besitz des Landes Berlin, besteht die Gefahr, dass private Eigentümer diese Flächen für andere Nutzungen vermarkten wollen. Die KGA „Feldtmannsburg Bezirk III“ wurde mit Festsetzung des Bebauungsplans XXII-42 bereits planungsrechtlich in ihrem Bestand manifestiert. Durch die vorliegende Planung soll auch die in privatem Eigentum befindliche KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ dauerhaft gesichert werden, um den Pächtern Sicherheit zur Nutzung der Flächen als Kleingärten zu geben.

Die beabsichtigte Sicherung der Kleingartenanlage begründet sich insbesondere durch die sozialpolitischen und städtebaulichen Funktionen des Kleingartenwesens. Kleingärten stellen eine Lebens- und Wohnumfeldverbesserung für die Kleingärtner dar. Vor diesem Hintergrund trägt die Planung dazu bei, eine angemessene Ausstattung des Bezirks Lichtenberg mit Kleingärten nachhaltig zu sichern, der als Außenbezirk aus gesamtstädtischer Sicht auch die innerstädtischen Bezirke mitversorgen muss. Überdies erfüllen Kleingärten als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Nur durch weitestgehende Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Kleingärten kann das bestehende Berliner Freiflächensystem erhalten werden.

Zum Zweck der angestrebten dauerhaften Sicherung der KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ und im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das ca. 3,25 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, im sogenannten städtischen Übergangsbereich vom Innenstadtbereich Berlins zu den siedlungsgeprägten Bereichen. Alt-Hohenschönhausen liegt am nordöstlichen Innenstadtrand ca. 6 km vom Berliner Zentrum am Alexanderplatz entfernt.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Hansastrasse an der Bezirksgrenze zu Pankow. Es wird im Norden und Nordosten durch die Feldtmannstraße, im Südosten durch das Umspannwerk „Falkenberger Straße“ und die Grundstücksflächen des Autohauses Möbus, im Südwesten durch die Trasse der ehemaligen Industriebahn und im Westen durch die Wohngrundstücke Feldtmannstraße 61, 61A und 61B entlang der Grenzstraße begrenzt.

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebiets ist sehr heterogen. Das nördliche und östliche Umfeld ist geprägt durch Einfamilienhausgebiete mit hohem Grünanteil, teilweise mit Doppelhäusern oder Stadtvillen bebaut. Westlich des Plangebiets, zum Nachbarbezirk Pankow gehörend, befindet sich die KGA „Feldtmannsburg Bezirk I“. Im Süden grenzen das Umspannwerk „Falkenberger Straße“ und, mit Ausrichtung zur Hansastrasse, die gewerblichen Flächen des Autohauses Möbus an das Plangebiet. Dieses ist durch Pflanzflächen im hinteren Teil des Grundstücks räumlich von der Kleingartenanlage getrennt. Das weitere Umfeld ist geprägt durch Einfamilienhaussiedlungen und die KGA „Feldtmannsburg Bezirk III“, weiterhin durch größere Grün- und Freiflächen (wie der geschützte Landschaftsbestandteil „Teich Hansastrasse“, der St.-Bartholomäus-Friedhof und das Naturschutzgebiet „Fauler See“ im Bezirk Pankow), durch die Neubausiedlung Neu-Hohenschönhausen sowie durch gewerbliche Nutzungen an der Liebermann- und Hansastrasse (Fliesenhandel, Autohäuser).



Abbildung 1: Luftbildansicht (Plangebiet ist umgrenzt; Quelle: google maps)

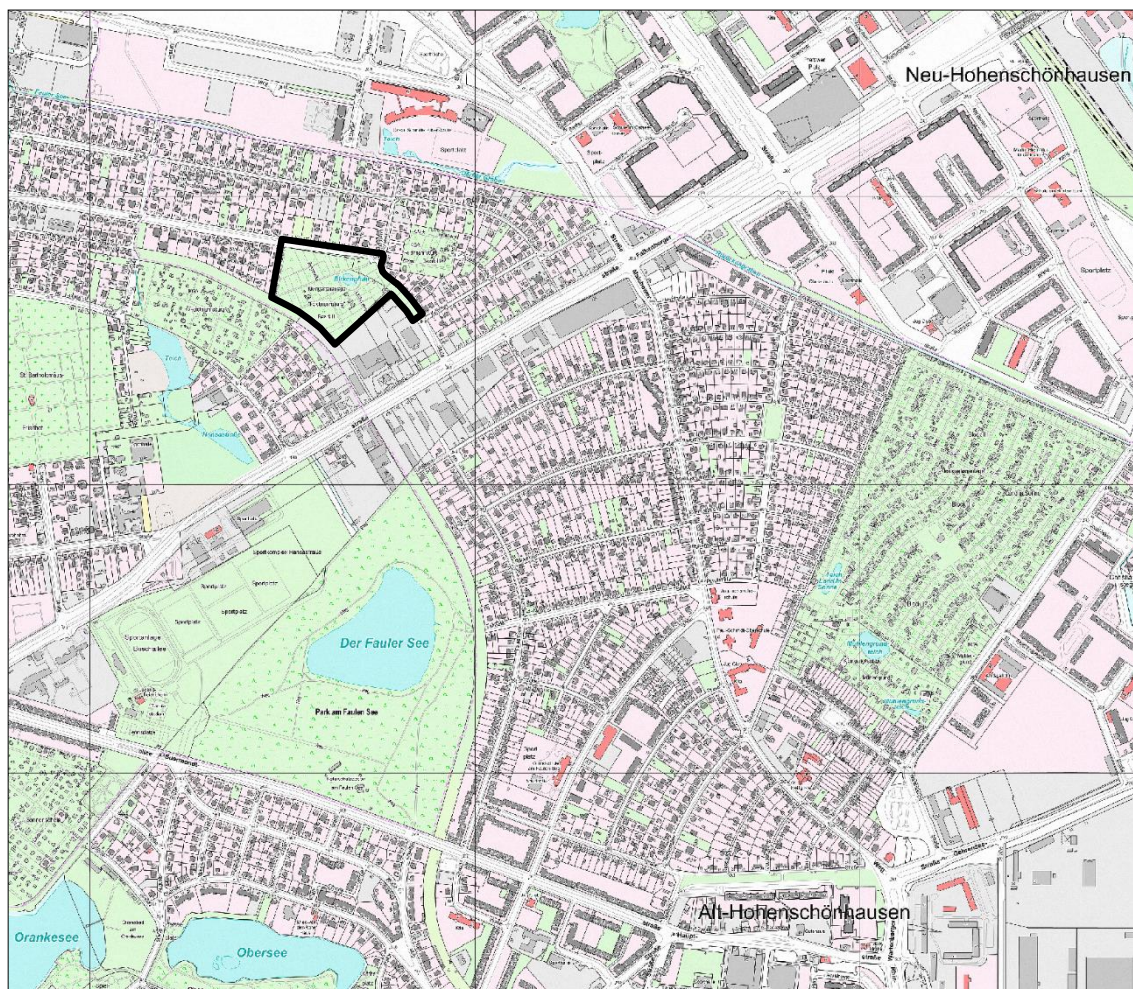


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet (Ausschnitt aus der Karte von Berlin 1 : 5.000)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Weißensee, Flur 1:

Flurstück	Lage	Fläche in m ²	Nutzung laut LIKA ¹	Eigentum
5786/396	Feldtmannstraße 66	25.877	Erholungsfläche (KGA-Grundstück, Birkenpfuhl)	privat
8589	Feldtmannstraße 66	3.962	Erholungsfläche (KGA-Grundstück)	privat (Kleingärtnerverein Feldtmannsburg e. V.)
8590 teilw.	Feldtmannstraße	ca. 2.620 (anteilig im Plangebiet)	Verkehrsfläche (öffentlich gewidmet)	Land Berlin
8522 teilw.	Feldtmannstraße 92	ca. 23 m ² (anteilig im Plangebiet) ²	Gebäude- und Freifläche	privat
Summe:		32.482		

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

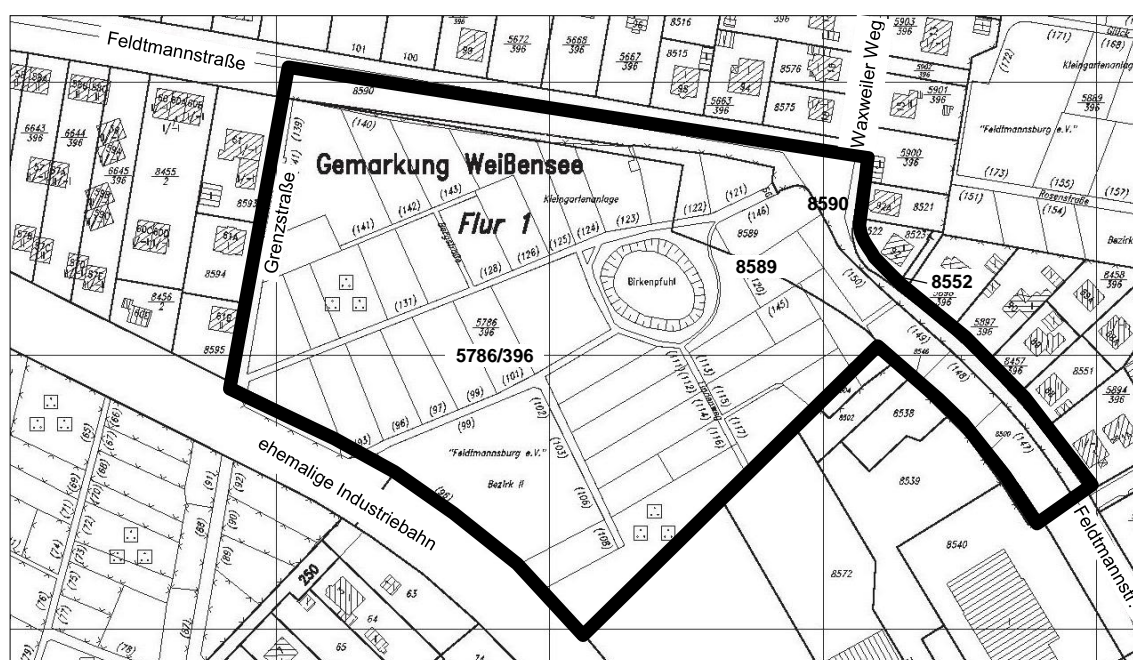


Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs (Ausschnitt aus der ALK)

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ (Lagebezeichnung Feldtmannstraße 66) ist 1917 als ‚Arbeitergarten‘ des Roten Kreuzes entstanden, als Brachflächen am Stadtrand parzelliert und für den Kartoffelanbau in Anspruch genommen wurden. Nach dem ersten Weltkrieg wurde die Anlage der kleingärtnerischen Nutzung durch erholungssuchende Großstadtbewohner zugeführt. Bis heute wird die Fläche als Kleingartenanlage genutzt.

Die KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ vermittelt in ihrem Erscheinungsbild einen aus städtebaulicher Sicht geordneten Eindruck. Dauerbewohner sind nicht vorhanden. Die Anlage umfasst 67 Parzellen, die durch ihre privaten Nutzer zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen sowie zu Erholungszwecken genutzt werden. Die Parzellen sind mit überwiegend kleinen, zum Teil massiven Gartenhäusern oder Lauben und Schuppen bebaut. Bauliche Erweiterungs- oder Nachverdichtungspotenziale sind im Gebiet nicht erkennbar. Die Kleingärten sind über ca. 2,0 bis 3,0 m breite unbefestigte, befahrbare Wege erschlossen. Zur Einfriedung der Kleingärten nach außen und gegenüber den inneren Erschließungswegen dienen offene Zäune oder Hecken. Der Hauptzugang zur KGA erfolgt über den Pappelweg, der im Bereich Feldtmannstraße / Waxweiler Weg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz anschließt und der z. T. mit Rasengittersteinen befestigt

¹ LIKA = Liegenschaftskataster. Die Angaben zur tatsächlichen Nutzungsart haben nachrichtlichen Charakter und sind in der Regel flurstücksbezogen. Aus den Angaben können keine baurechtlichen Rechtsansprüche abgeleitet werden.

² vorbehaltlich einer noch durchzuführenden Grenzvermessung

ist. In den Sommermonaten, von April bis einschließlich September, sind die Eingangstore der KGA von 8.00 bis 20.00 Uhr nicht abgeschlossen, so dass zu diesen Zeiten ein Durchgang durch die Anlage für jedermann möglich ist. Im Inneren der Anlage befindet sich der Birkenpfuhl, der den naturnahen Erholungscharakter der Anlage unterstreicht. Sitzbänke für Spaziergänger sind innerhalb der Anlage nicht vorhanden. Die an die KGA angrenzenden, im Plangebiet befindlichen Teile der Feldmannstraße werden als Verkehrsflächen genutzt. Die Grenzstraße, die westlich der äußeren Einfriedung der KGA verläuft, dient als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Trasse der ehemaligen Industriebahn (heute eine übergeordnete Grünverbindung) und der Feldmannstraße im Norden.



Pappelweg (Hauptzugang KGA)



Beispiel einer Kleingartenparzelle



Birkenpfuhl (Blick von Südwesten)



Grenzstraße (am westlichen Rand der KGA)



Feldmannstraße nördlich der KGA (Blick von Westen nach Osten, rechts: Kfz-Stellplätze)



Feldmannstraße nordöstlich der KGA (Sackgassenbereich, Blick auf Hansastraße)



Fuß-/ Radweg entlang der ehem. Industriebahntrasse (links: Parkplatz KGA)



Blick auf das Umspannwerk (Feldmann-/ Hansastraße; im Hintergrund das Autohaus Möbus)

Die Nutzer der KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ sind zusammen mit den Bereichen I und III im Kleingärtnerverein Feldtmannsburg e. V. organisiert. Das gemeinschaftlich nutzbare Vereinshaus befindet sich mit einer Gemeinschaftsfläche im Bereich der KGA „Feldtmannsburg Bezirk I“ im Bezirk Pankow. Die KGA „Feldtmannsburg“ unterliegt den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG). Nach diesem Gesetz handelt es sich bei einem Kleingarten um einen Garten, der dem Kleingärtner zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung für den Eigenbedarf (Obst, Gemüse, Kräuter, Blumen, Heil- und Gewürzpflanzen) und zur Erholung dient. Die vorliegende KGA gehört zum Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e. V., der die Verwaltung dem Kleingärtnerverein übertragen hat.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für den Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt mit Ausnahme der Teilfläche des Grundstücks Feldtmannstraße 92, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-42 befindet, kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Da auch eine größere Ansammlung von Gartenlauben bzw. eine „ausgedehnte“ Kleingartenanlage nicht die Anforderungen erfüllt, die an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. des § 34 BauGB gestellt werden, ist das Plangebiet planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Dieser ist von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit sie nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören.

Die besagte Teilfläche des Grundstücks Feldtmannstraße 92 ist im Bebauungsplan XXII-42 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan XXII-42 wird auf dieser Teilfläche durch den Bebauungsplan 11-87 überplant. Mit seiner Festsetzung sollen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans in diesem Teilbereich aufgehoben werden.

2.5 Verkehrserschließung

Die Anbindung der KGA an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Feldtmannstraße. Eine fußläufige Zuwegung zur KGA gibt es in Form des Rad- und Wanderwegs auf der Trasse der ehemaligen Industriebahn, die gemäß bezirklicher Planung als übergeordnete Grünverbindung entwickelt wird. Das nördlich des Plangebiets gelegene Wohngebiet wird über die Grenzstraße fußläufig an diese Grünverbindung angebunden. Die Grenzstraße gehört eigentumsrechtlich zu den Flächen der KGA, verläuft aber außerhalb ihrer äußeren Einfriedung. Sie ist als Fuß- und Radweg öffentlich nutzbar und dient gleichzeitig der Erschließung einzelner Parzellen „von außen“. Auf Flächen der ehemaligen Industriebahn, die südlich an das Plangebiet angrenzen, befindet sich auch ein neu ausgebauter Parkplatz für die Anlieger der KGA.

Im Inneren des Plangebiets dienen 2,0 bis 3,0 m breite unbefestigte, aber befahrbare Gemeinschaftswege der Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung der einzelnen Parzellen. Während der Öffnungszeiten stehen sie der Allgemeinheit als fußläufige Durchwegung zur Verfügung. Eine Befahrung der inneren Erschließungswege zu privaten Zwecken der Kleingärtner ist nur in begründeten Einzelfällen erlaubt.

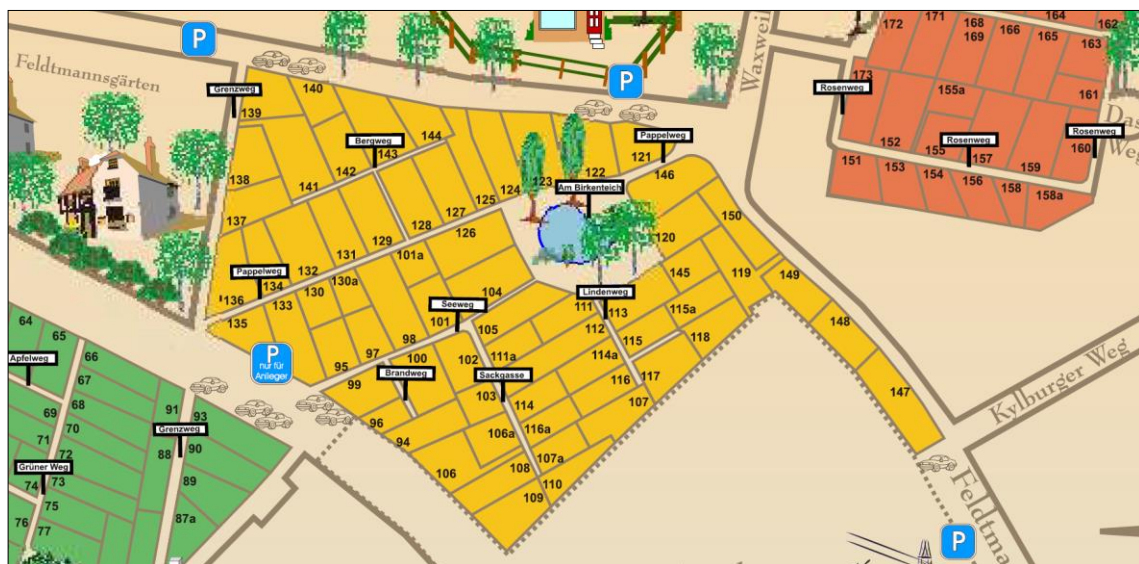


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Lageplan der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg“ (Quelle: Internetseite des Kleingärtnervereins Feldtmannsburg e. V.)

Die nächste großräumige Straßenverbindung stellt die Bundesstraße B2 in ca. 1,2 km Entfernung dar (hier Malchower Chaussee), die in Nordost-Südwestrichtung durch das Berliner Stadtgebiet verläuft. Die nahegelegene Hansastrasse ist eine übergeordnete Straßenverbindung mit Anbindung an die Bundesstraße B 158. Der nächste Autobahnanschluss (Berliner Stadtring) befindet sich in ca. 9,0 km Entfernung (AD Barnim).

Das Plangebiet ist wie folgt durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen: In ca. 150 m Entfernung befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinie M 4 (Feldtmannstraße), die in das Berliner Stadtzentrum führt. In ca. 250 m Entfernung befindet sich die Haltestelle der Buslinien 145 und X 54 (Darßer Straße / Ribnitzer Straße). Der Regional- und S-Bahnhof Berlin-Hohenschönhausen (RB 12, RB 60, S75) befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung und ist mit der Straßenbahnlinie M 4 erreichbar.

2.6 Technische Infrastruktur

In Kleingartenanlagen gilt grundsätzlich, dass der Anschluss an Ver- und Entsorgungseinrichtungen nur bedingt erforderlich und auch nur eingeschränkt zulässig ist.

So ist z. B. eine Versorgung mit Gas oder Fernwärme unzulässig. In der Feldtmannstraße und der Grenzstraße befinden sich Gasleitungen, die aber ausschließlich der Versorgung von Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets dienen.

Eine Wasserversorgung ist Voraussetzung für die kleingärtnerische Bewirtschaftung von Kleingärten. Alle Parzellen in der KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ sind über einen zentralen Hauptanschluss im Bereich Feldtmannstraße 66 an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen. Der Anschluss wird in den Wintermonaten abgestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über abflusslose Abwassersammelgruben auf den einzelnen Parzellen. Die Gruben werden regelmäßig durch Entsorgungsfahrzeuge entleert. Grundsätzlich stehen auch Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe zur Entsorgung des Plangebiets zur Verfügung. Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Im Brandfall hat die Feuerwehr Zugang zu der Anlage. Der Ausbaustandard der Gemeinschaftswege lässt einen Löschangriff durch die Feuerwehr im eingeschränkten Umfang zu. Nicht befahrbare Reststrecken werden mit Schlauchleitungen überbrückt.

Für die kleingärtnerische Nutzung ist Energie erforderlich. Mit Ausnahme von zwei Parzellen ist die KGA an das Stromnetz angeschlossen. Die dazu dienenden Nieder- und Mittelspannungsleitungen liegen in der Feldtmannstraße.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Berliner Stadtreinigungsbetriebe. Alle Nutzer der KGA verfügen über eine eigene Sammeltonne, die zur regelmäßigen Entleerung an einem zentralen Sammelpunkt außerhalb der Anlage aufgestellt wird.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale bekannt. Denkmalschutzbelange müssen im gesamten Plangebiet daher nicht beachtet werden.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Bebauungspläne sind den „Zielen“ der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Absatz 4 BauGB). Die „Grundsätze“ und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zu berücksichtigen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) mit Bekanntmachung am 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) bildet den übergeordneten raum- und landesplanerischen Rahmen für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Bedeutend für die vorliegende Planung ist insbesondere der Grundsatz aus § 6 Absatz 3 LEPro 2007, wonach siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden sollen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) mit Bekanntmachung vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 „Gesamtraum“ im Gestaltungsraum

Siedlung, auf welchen i. V. m. dem Grundsatz aus § 5 Absatz 1 LEPro die zukünftige Siedlungsentwicklung gelenkt werden soll. Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Neben der Möglichkeit, hier Wohnsiedlungsflächen zu entwickeln (Ziel 4.5 Absatz 1 Ziff. 2 LEP B-B), soll innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung auch dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung getragen werden.

Mit Schreiben vom 10.09.2013 teilte die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die Planungsabsicht der dauerhaften Sicherung der Kleingartenanlage „Feldmannsburg Bezirk II“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin verfügt in Berlin über die Funktion als Raumordnungsplan. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. Mai 2016 (ABl. S. 1062), wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-87 vollständig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt.

Für das Plangebiet sind im FNP keine Einträge über das Vorhandensein von schadstoffbelasteten Böden im FNP vorhanden.

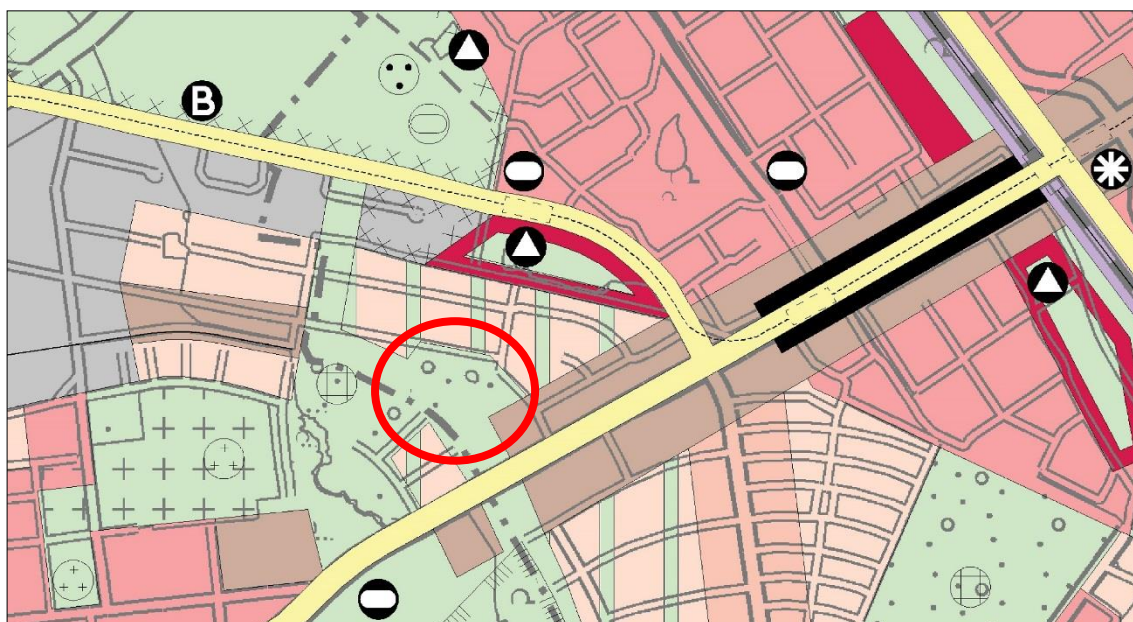


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet ist umkreist)

3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

3.3.1 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), ist ein strategisches, gesamtstädtisches Planungsinstrument, das das Ziel verfolgt, ökologische Belange auf örtlicher Ebene in städtebauliche Planungen mit einzubeziehen. Seine vier thematischen Programmpläne stellen übergeordnete Entwicklungsziele und daraus abgeleitete Maßnahmen bzw. Maßnahmenbündel für das Stadtgebiet Berlins auf der Maßstabsebene 1 : 50.000 dar.

Im Programmplan **Naturhaushalt und Umweltschutz** wird das Plangebiet als Fläche mit Anforderungen an die Nutzungen Kleingarten, Landwirtschaft und Gartenbau dargestellt.

Laut Programmplan **Biotop- und Artenschutz** befindet sich das Plangebiet im Entwicklungsraum „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“. Kleingartenanlagen haben innerhalb dieses Raums z. T. wegen ihrer Lebensraumqualität eine hohe Bedeutung.

Im Programmplan **Landschaftsbild** werden für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen Entwicklungsziele bezüglich des Landschaftsbildes genannt. Dem Plangebiet wird der Gestalttyp „Kleingärten“ zugeordnet.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** wird das Plangebiet als Kleingartenfläche mit dem Ziel der Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen und deren Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur dargestellt. Es gilt das Ziel, vorhandene Kleingartenanlagen für eine Alltagserholung zu gestalten und auszustatten. Die derzeit vorhandene Anzahl von Kleingartenparzellen soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Nähere Ausführungen zu den für das Plangebiet getroffenen Zielen und Maßnahmen des LaPro 1994 und seiner vier thematischen Teilpläne sind dem Kapitel II 1.2.2 „Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes“ zu entnehmen.

3.3.2 Landschaftsrahmenplan des Bezirks Lichtenberg

Ein Landschaftsplan wurde für das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-87 befindet, nicht aufgestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Bezirks Lichtenberg vom 05.06.2014 (vgl. auch Kap. II 1.2.2 „Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes“) dient als flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung. Er stellt das Plangebiet als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dar. Der Birkenpfuhl ist als „temporäres Gewässer“ gekennzeichnet.

In der Karte „Biotopverbund“ ist die Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“ als Teil eines Biotopverbunds und als Grünanlage mit der Leitart Amphibien ausgewiesen. Ziel ist, durch die Weiterentwicklung des Biotopverbundsystems sowie durch eine bessere Pflege der Laichgewässer und Landhabitate die Populationen in ihrer Entwicklung zu fördern. Der Birkenpfuhl soll als Kleingewässer erhalten bzw. entwickelt werden.

Im Textteil des Landschaftsrahmenplans wird die Bedeutung der Kleingartenanlagen für die Erholungsfunktion der Allgemeinheit, insbesondere aufgrund der weitestgehenden öffentlichen Zugänglichkeit, herausgehoben. Es wird betont, dass Lichtenberg als Außenbezirk aus gesamtstädtischer Sicht auch die innerstädtischen Bezirke mit Kleingartenflächen mitversorgen muss. Zum Erhalt der Anlagen ist zu prüfen, inwieweit eine nachhaltige Sicherung der planungsrechtlich nicht gesicherten Flächen erforderlich und möglich ist. Mittels der verbindlichen Bauleitplanung sollen die bestehenden Kleingärten geschützt werden. Als Anforderungen an die weitere Entwicklung der Anlagen werden u. a. die allgemeine Durchgängigkeit und die Schaffung von Rahmengrün mit Sitz- und Spielplätzen und Wegen benannt, insbesondere in der Nähe von dicht bebauten Wohngebieten.

Darüber hinaus wird die historische Entwicklung der Berliner Kleingartenkolonien beschrieben. Dienten sie bis in die 1950er Jahre vornehmlich als Nahrungsmittellieferant, so wurden sie im Laufe der Zeit durch den voranschreitenden Wohnungsbau immer weiter an den Stadtrand verdrängt. Erst ab den 1970er Jahren, als die Nachfrage nach Kleingärten zunahm, trat eine zielgerichtete Entwicklungsplanung von Flächen für Kleingartenanlagen in den Vordergrund. Heute hat der soziale Aspekt (Erholungs- und Freizeitwert für Familien, Alleinerziehende und Rentner/innen, Gemeinschaftsgefühl, integrative Wirkung, biologisch-ökologisches Interesse) mindestens ebenso viel Gewicht wie der praktische Nutzen der Anlagen. Darüber hinaus erfüllen Kleingärten als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichsfunktionen.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen. In Stadtentwicklungsplänen werden Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z. B. Arbeiten, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr erarbeitet. Sie sind Grundlagen für alle weiteren Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

3.4.1 StEP Verkehr

Der StEP Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Er beinhaltet neben einem Handlungsprogramm eine Karte mit Darstellung des bestehenden übergeordneten Straßennetzes von Berlin in fünf Verbindungsfunktionsstufen. Hiernach werden die sich im Umfeld des Plangebiets befindliche Hansastraße als Stufe II (Übergeordnete Straßenverbindung) und die Darßer Straße als Stufe III (örtliche Straßenverbindung) eingestuft. Im Zielplan 2025 sind beide Straßen der Stufe II zugewiesen.

3.4.2 StEP Klima

Der Senat hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Für das Plangebiet ist kein prioritärer Handlungsbedarf vorgesehen. Lediglich in den folgenden Teilkarten werden Aussagen mit Bezug auf das Plangebiet getroffen:

In der Teilkarte **Analysekarte Grün- und Freiflächen** wird das Plangebiet den Grün- und Freiflächen mit mittlerer bis hoher stadtklimatischer Bedeutung zugeordnet, die potenziell empfindlich sind gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer. Es verfügt zudem über die Funktion als Kaltluftaustauschgebiet.

Im **Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen** wird das Plangebiet als Potentialfläche zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand gekennzeichnet; Grün- und Freiflächen sollen qualifiziert und angepasst werden.

In der **Analysekarte Klimaschutz** sind ergänzende Informationen zu Grün- und Freiflächen enthalten. Danach hat das Plangebiet eine Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher mit einem organischen Kohlenstoffgehalt von 10,01 - 20,00 kg/m².

3.4.3 StEP Ver- und Entsorgung

Der StEP Ver- und Entsorgung gibt Aufschluss über die Versorgung des Stadtgebiets mit technischen Medien in Form von thematischen Grundlagenkarten³:

Die nächste Haupt-Wasserversorgungsleitung liegt gemäß der Teilkarte **Wasserversorgung** nordöstlich vom Plangebiet in der Darßer Straße.

Laut Teilkarte **Abwasser** befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich eines Pumwerks (Hauptpumwerk / Anschlusspumwerk / Überpumwerk). Der nächstgelegene Schmutzwasserkanal liegt in der HansasträÙe.

In der HansasträÙe liegt außerdem ein separater Regenwasserkanal, wie der Teilkarte **Regenwasser** zu entnehmen ist.

Aus der Teilkarte **Elektroenergie** wird ersichtlich, dass sich unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend das Umspannwerk „Falkenberger Straße“ / FAL (380/220/110 kV) befindet, von welchem Elektrofreileitungen in Richtung Norden und Osten führen.

Laut Teilkarte **Fernwärmeversorgung** liegt im Plangebiet, in der Feldtmannstraße, eine Fernwärmeleitung.

Das Gebiet ist nicht an die Gasversorgung angeschlossen, wie aus der Teilkarte **Gasversorgung** hervorgeht.

3.4.4 StEP Zentren 3

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 beschlossen. Im StEP Zentren 3 ist der Geltungsbereich nicht gekennzeichnet. Der nächstgelegene Bereich mit zentralen Versorgungsfunktionen ist das Stadtteilzentrum Prerower Platz im Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, in dem sich das „Linden-Center“ befindet.

3.4.5 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne **StEP Wohnen** und **StEP Industrie und Gewerbe** enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-87 keine Zielsetzungen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Kleingartenentwicklungsplan

Die Kleingärten im Stadtgebiet Berlins sind ein wesentlicher Bestandteil des Stadtgrüns und bilden eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource. Sie stellen wichtige Wohnergänzungsflächen dar, die für die städtische Bevölkerung insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Geschosswohnungsbauten in Berlin über unverzichtbare Freizeit- und Erholungsfunktion verfügen.

³ Ein über die Grundlagenkarten hinausgehender Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung existiert bisher nicht.

Mit dem Ziel, Kleingärten dauerhaft im Stadtgebiet Berlins zu sichern, hat der Berliner Senat im Jahr 2004 einen Kleingartenentwicklungsplan beschlossen und in 2010 fortgeschrieben. Ziel des Plans ist, dass vorhandene Kleingärten weitestgehend als Freiflächen gesichert und sinnvoll in das Grünflächensystem der Stadt integriert werden. Durch eine Öffnung ‚nach außen‘ sollen sie vermehrt auch Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit erfüllen.

Der Kleingartenentwicklungsplan gibt Auskunft über die Bestandssicherheit der Berliner Kleingartenanlagen bis zum Jahr 2020. Die KGA „Feldtmannsburg (Bezirke I und II)“ wird in der fortgeschriebenen Bestandsliste vom 17.01.2014 als Gesamtanlage über Bezirksgrenzen hinaus (Bezirke Lichtenberg und Pankow) unter der Nr. 11035b mit der Sicherungsstufe IV geführt. Zu dieser Sicherungsstufe zählen „sonstige Kleingärten“ nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), die laut Darstellungen des Flächennutzungsplans erhalten bleiben sollen, jedoch nicht in einem Bebauungsplan rechtsverbindlich gesichert sind. Eine dauerhafte Sicherung als „Dauerkleingartenanlage“ (bzw. „fiktive Dauerkleingartenanlage“ bei Alt-Pachtverträgen für landeseigene KGA), wie dies in etwa für 64 % der Berliner Kleingartenfläche der Fall ist, besteht für die Anlage insofern nicht.

Als Handlungsgrundsatz für das Verwaltungshandeln in Bezug auf das Berliner Kleingartenwesen gibt der Kleingartenentwicklungsplan vor, dass Kleingärten planungsrechtlich als „Dauerkleingärten“ zu sichern sind. Eine Umwandlung in andere Nutzungsarten (z. B. Siedlungen) sollte nur für Gartenanlagen in Erwägung gezogen werden, die objektiv aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse oder subjektiv aufgrund der Haltung und des Handelns der Pächter den Bedingungen oder Anforderungen des BKleingG nicht oder nicht mehr genügen.

3.5.2 Lärminderungsplanung

Mit der Entwicklung und Umsetzung der Lärminderungsplanung soll die hohe lärmbedingte Umweltbelastung vermindert werden. Hierzu wurde u. a. eine Lärmkartierung der verschiedenen Lärmquellen in Form von strategischen Lärmkarten durchgeführt, welche belegen, dass der Kfz-Lärm der Hauptlärmverursacher im Stadtgebiet Berlins ist. Am 6. Januar 2015 wurde vom Berliner Senat der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 beschlossen (Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2008), in welchem Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin aufgezeigt werden.

Für den Bereich des Bebauungsplans 11-87 sind keine nennenswerten Belastungen ermittelt worden. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines der Konzeptgebiete des Lärmaktionsplans.

3.5.3 Luftreinhalteplan

Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011 - 2017 (Senatsbeschluss vom 18. Juni 2013) Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Aufgrund seiner Lage fern von emittierender Industrie und emittierendem Gewerbe ist das Plangebiet als gering belastetes Gebiet einzustufen. Im Bereich des Plangebiets ist der Kfz-Verkehr der Hauptverursacher luftverunreinigender Schadstoffe, so etwa des Feinstaubes und der Stickoxide. Gemäß der Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“ gehören die im Umfeld des Plangebiets verlaufenden Abschnitte der Hansastrasse und Darßer Straße zu den gering belasteten Straßen.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

In der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) werden die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet.

Das Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd (BEP HSH-Süd), BA-Beschluss vom 3. April 2007 und Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 25. Oktober 2007(Abl. S. 3220), stellt den Geltungsbereich als Grünfläche und Dauerkleingärten dar. Das Plangebiet befindet sich im Teilraum „Wohnen mit landschaftlicher Prägung“ (vgl. Erläuterungsbericht zur BEP, S. 16 ff. „Teilräumliche Leitbilder“), in dem u. a. das Entwicklungsziel gilt, vorhandene Freiflächen wie z. B. Kleingärten zu erschließen und an den Landschaftsraum anzubinden.

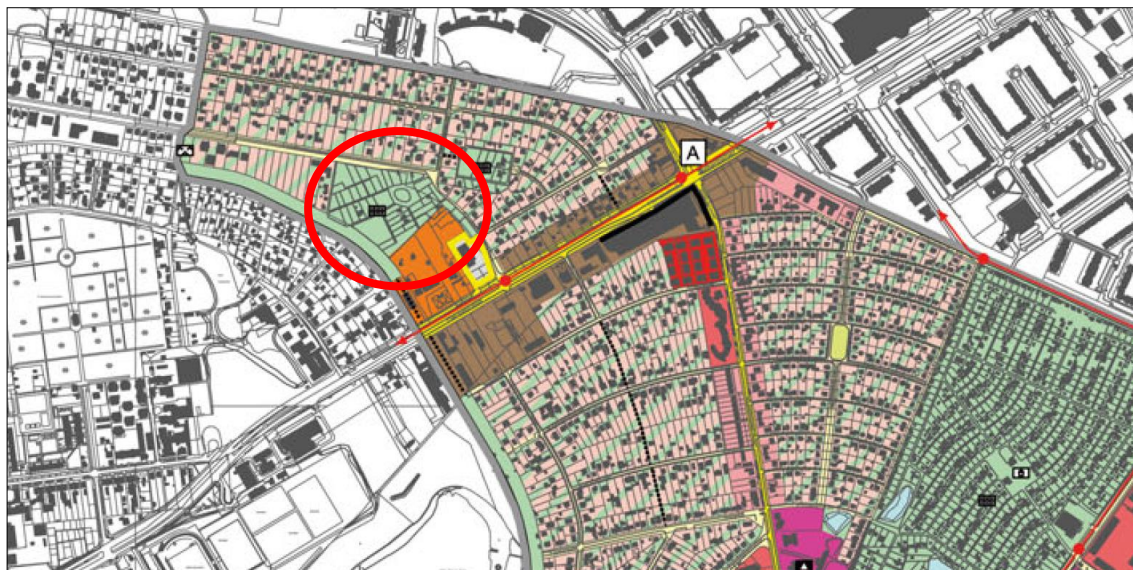


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Nutzungskonzept BEP HSH-Süd (Plangebiet ist umkreist)

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Der Bezirk Lichtenberg von Berlin hat mit Beschluss vom 23. Juni 2011 das aktualisierte **Zentren- und Einzelhandelskonzept 2011 (ZEK 2011)** für den Bezirk beschlossen. Ziel des Konzepts ist es, die Nahversorgung im Bezirk zu sichern und qualitativ hochwertige, übergeordnete Zentren zu erhalten und zu stärken. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-87 weist das Konzept keine bedeutsamen Einzelhandelsstandorte aus. Das Plangebiet liegt im weiteren Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums „Hansacenter“, das mit der Betriebsaufgabe des SB-Warenhauses die Nahversorgungsfunktion verloren hat, aber reaktiviert werden soll. Der nächste Einzelhandelsstandort befindet sich am Malchower Weg / Falkenberger Chaussee.

Das Plangebiet ist nicht Gegenstand eines **Integrierten Stadtteilkonzeptes** oder einer **Dorfentwicklungsplanung**.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

An das Plangebiet südöstlich angrenzend ist der **vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-3 VE** für das Gebiet Hansastraße 205/211 durch Verordnung am 4. November 2003 festgesetzt worden. Dieser Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Autohaus mit Werkstatt“ sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) fest. Die zulässige Baumassenzahl im zur Hansastraße ausgerichteten Baufeld beträgt 4,0. Im hinteren Teil des Grundstücks ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. In dem Bereich, der direkt an die KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ angrenzt, sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird die betriebliche Nutzung durch das dort ansässige Autohaus Möbus planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird das im Plangebiet befindliche Umspannwerk „Falkenberger Straße“ gesichert.

Östlich grenzt der **Bebauungsplan XXII-42** für das Gelände zwischen Waxweiler Weg, Bitburger Straße, Kyllburger Weg und Feldtmannstraße an, der durch Verordnung vom 18. Oktober 2005 festgesetzt worden ist. Im Wesentlichen wurden ein allgemeines Wohngebiet (offene Bauweise, max. zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,2) sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt. Das Gebiet ist geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise und die darin eingebettete Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk III“.

Südwestlich angrenzend ist der **Bebauungsplan 11-28** für das Gelände der ehemaligen Industriebahntrasse zwischen Hansastraße und Straße 250 (Bezirk Pankow), einschließlich des Grundstücks Hansastraße 203 durch Verordnung vom 1. Juni 2010 festgesetzt worden. Der Plan setzt im Wesentlichen ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ fest. Hierdurch ist die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung für einen Autohandel mit Lagerflächen geschaffen worden. Das Plangebiet ist Bestandteil der ehemaligen Industriebahn zwischen Friedrichsfelde und Tegel, auf deren Trasse im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

gemäß aktueller Planungsziele eine übergeordnete Grünverbindung entwickelt werden soll. Wesentlicher Planinhalt ist daher auch die Festsetzung einer mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche auf einem 3 m breiten Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Zur östlich angrenzenden KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Weiterhin ist im näheren Umfeld des Plangebiets, für die Grundstücke HansasträÙe 217/239, Feldtmannstraße 84 - 85 und Kyllburger Weg 2/26, durch Verordnung vom 1. Juni 2010 der **Bebauungsplan 11-48** festgesetzt worden. Er setzt an der HansasträÙe ein Mischgebiet (offene Bauweise, max. zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,6) und am Kyllburger Weg ein allgemeines Wohngebiet (offene Bauweise, max. zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,2) fest. Ziel des Plans war die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für sowohl wohnbezogene als auch gewerbliche Nutzungen entlang der HansasträÙe. Angesichts ihrer Prägung als übergeordnete Hauptverkehrsstraße ist in diesem Bereich zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine lärmschützende Grundrissausrichtung für Aufenthaltsräume festgesetzt worden.

3.9 Planfeststellungen

Planfeststellungsverfahren sind Genehmigungsverfahren für Infrastrukturprojekte, bei denen unterschiedliche Interessen in besonderem Umfang berührt sind. Planfeststellungsbeschlüsse können gefasst werden für Vorhaben auf BundesfernstraÙen (BundesstraÙen, Autobahnen) sowie LandstraÙen, für Vorhaben der StraÙen-/U-Bahn und für Vorhaben der bundeseigenen Eisenbahnen einschließlich Anlagen der Bahn.

Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen keine planfestgestellten Bereiche oder im Verfahren befindliche Planfeststellungsverfahren vor.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Kleingärten sind ein wesentlicher Bestandteil des Berliner Stadtgrüns und bilden eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource. Sie sind für die notwendige tägliche Erholung ihrer Nutzer von nicht unerheblicher Bedeutung und stellen für sie eine wichtige Wohnergänzungsfläche dar.

Anlässlich entsprechender Anträge in den 1990er Jahren hat die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) des ehemaligen Bezirks Hohenschönhausen am 15.07.1998 beschlossen, dass Kleingartenflächen im Bezirk als solche planungsrechtlich gesichert werden sollen. Hintergrund waren Befürchtungen der Pächter, dass insbesondere Kleingärten auf privaten Grundstücken in ihrem Bestand gefährdet wären.

Zu den Kleingartenanlagen in privatem Eigentum gehört auch die KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ihre seit nunmehr fast 100 Jahren bestehende Nutzung als Arbeiter- bzw. Kleingärten dauerhaft gesichert werden.

II Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Absatz 4, § 2a BauGB

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 11-87 soll die planungsrechtliche Grundlage zur dauerhaften Sicherung der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Kleingartenanlage, d. h. für die gärtnerische Betätigung und zu Freizeit- und Erholungszwecken, schaffen. Hierdurch soll verhindert werden, dass diese Flächen perspektivisch anderen Nutzungen zugeführt werden. Übergeordnetes Ziel ist, die städtebaulichen, sozialpolitischen und grünflächenbezogenen Ausgleichs- und Erholungsfunktionen der Kleingartenanlage nachhaltig zu erhalten.

Zu diesem Zweck soll die KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden (Details siehe Kap. III 1 „Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt“).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für die Bauleitplanung bestehen zahlreiche relevante Fachgesetze und Fachpläne. Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargelegt, auf welche Art diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

1.2.1 Fachgesetze mit Zielen des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Klimaanpassung als Handlungsfeld der Bauleitplanung sind z.B. eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie die Sicherung makroklimatischer Verflechtungsbeziehungen im Stadtgebiet wichtige Zielbereiche.

Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt.

Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Für das Bebauungsplanverfahren ist weiterhin die **Eingriffsregelung** nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18, 19 BNatSchG) und dem Berliner Naturschutzgesetz (§ 14 NatSchG Bln) zu beachten.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der **Umweltüberwachung** (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Diese Ziele werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans wie folgt berücksichtigt:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 11-87 werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der **Umweltprüfung** berücksichtigt. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange. Es wird ein **Umweltbericht** zum Bebauungsplan erarbeitet, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Absatz 4 BauGB). Der Umweltbericht gibt Auskunft darüber, inwieweit der Bebauungsplan mit der bestehenden Umweltgesetzgebung übereinstimmt oder inwiefern Konflikte zu den Schutzgütern bestehen, und wenn ja, wie diese Konflikte bewältigt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB) und nimmt somit an der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung teil. Bei neuen Erkenntnissen wird er fortgeschrieben.

Der **Inhalt der Umweltprüfung** richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 sowie § 2 Absatz 4, § 2a und die Anlage 1 BauGB). Untersuchungsgegenstand sind die durch den Bebauungsplan voraussichtlich verursachten erheblichen Umweltauswirkungen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Untersuchungsgegenstände. Es werden nur die Umweltbereiche untersucht, die durch die vorliegende Planung betroffen sind, wie in § 2 Absatz 4 Satz 3 BauGB vorgegeben: *„Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.“* Die Festlegung des erforderlichen Untersuchungsprogramms erfolgt im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung, im Rahmen derer der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt werden.

Im Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Ermittlung der Eingriffe und Darstellung von **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich** nachteiliger Auswirkungen abgearbeitet. Die hierzu erforderlichen Erhebungen und Prüfungen erfolgen gesondert unter dem Punkt „Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Absatz 3 BauGB“. Die Ergebnisse werden bei der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt. Die umzusetzenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen rechtsverbindlich aufgenommen.

Bundesnaturschutzgesetz, Berliner Naturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist Rechts- und Handlungsgrundlage zur Verwirklichung der **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**. Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume und
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG). Diese Ziele sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplanverfahren ist u. a. zu prüfen, ob es bei Realisierung der Planung zu Verbotverletzungen des **besonderen Artenschutzrechts** gemäß § 44 BNatSchG kommen kann.

Aufgrund des Vorkommens des Kammmolchs im Birkenpfuhl ist die **Bundesartenschutzverordnung** zu beachten, wonach dieser zu den streng geschützten Arten gehört.

Da die vorliegende Kleingartenanlage Teil eines **Biotopverbunds** ist, sind die Bestimmungen des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Auch für den im Plangebiet befindlichen Birkenpfuhl enthält das BNatSchG maßgebende Bestimmungen. Nach dem BNatSchG ist sicherzustellen, dass **oberirdische Gewässer** einschließlich ihrer Gewässerrandstreifen und Uferzonen als Lebensstätten und Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben und so weiterentwickelt werden, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche bzw. Röhrichte oder Quellbereiche sind gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz als besondere Biotope geschützt.

Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende bzw. abweichende Regelungen treffen können, ist das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln), insbesondere oben angeführter § 14 zu Eingriffen in Natur und Landschaft, zu beachten, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele durch:

- Erhalt von Lebensraum für Flora und Fauna durch Sicherung der Kleingartenanlage als zusammenhängende Grünfläche und des Birkenpfuhls als Gewässer
- Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch bestandsorientierte Beschränkung des Nutzungsmaßes
- Bodenschutz durch Minimierung des Versiegelungsgrads
- Prüfung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse im Umweltbericht.

Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Im Berliner Wassergesetz (BWG) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen.

§ 2a Berliner Wassergesetz (BWG) enthält u. a. Grundsätze über den Schutz der **Gewässer** und ihrer Randstreifen und Uferzonen. Für den Birkenpfuhl als stehendes Gewässer 2. Ordnung ist § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hinsichtlich des Schutzes des **Gewässerrandstreifens** zu beachten.

In § 46 Absatz 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallenden **Niederschlagswassers** erlaubt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach § 36a Absatz 1 BWG über die belebte Bodenschicht zu versickern. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen (§ 36a Absatz 1 BWG).

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele durch:

- Sicherung des Birkenpfuhls als Bestandteil des Naturhaushaltes
- Einhaltung der Bestimmungen zum Schutz von Gewässerrandstreifen
- Vermeidung von Eingriffen in den Boden- und Grundwasserhaushalt durch bestandsorientierte Beschränkung des baulichen Nutzungsmaßes sowie durch Regelungen zur Minimierung des Versiegelungsgrads
- Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers.

Baumschutzverordnung

Nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) sind alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 50 cm, wenn wenigstens ein Stamm diesen Umfang erreicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele durch:

- Einhaltung der Regelungen zum Schutz von Bäumen und zur Kompensation von Baumverlusten.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten ist es, die **Funktionen des Bodens** nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden von Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele durch:

- Sicherung einer bestehenden Bodennutzung
- Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Boden durch bestandsorientierte Beschränkung des baulichen Nutzungsmaßes sowie durch Regelungen zur Minimierung des Versiegelungsgrads
- Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden
- Prüfung eventueller Sanierungserfordernisse im Rahmen der Umweltprüfung.

Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das Vorhaben einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen – 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und DIN 18005 (Deutsche Norm Schallschutz im Städtebau) – sowie die, bezogen auf Gewerbelärm, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) relevant.

Grundsätzlich sind bei der Bauleitplanung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (sog. „Trennungsgrundsatz“, § 50 BImSchG).

Die DIN 18005 Teil 1 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung und führt entsprechende schalltechnische Orientierungswerte auf. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für Kleingartenanlagen gilt ein Orientierungswert von 55 dB (A) tags und nachts.

Hinsichtlich der TA Lärm, die regelmäßig für gewerbliche Anlagen gilt, welche den Anforderungen des 2. Teils des BImSchG unterliegen, ist das Schutzinteresse von Kleingartenanlagen i. d. R. gewahrt, wenn der Immissionsrichtwert von 60 dB (A) tags nicht überschritten wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele durch:

- Sicherung einer langjährig bestehenden und funktionierenden kleingärtnerischen und Erholungsnutzung
- Prüfung eventuell erforderlicher Immissionsschutzvorkehrungen im Rahmen der Umweltprüfung.

1.2.2 Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes

Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin

Leitziel des Landschaftsprogramms Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin ist es, ökologische Belange auf örtlicher Ebene in städtebauliche Planungen mit einzubeziehen. Die vier thematischen Teilpläne (Programmpläne) benennen folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-87.

Laut Programmplan **Naturhaushalt und Umweltschutz** handelt es sich um eine Fläche mit Anforderungen an die Nutzungen Kleingarten, Landwirtschaft und Gartenbau. Den Nutzungen werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Überwachung des Schadstoffgehalts von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Düngemittel und Pestizidanwendung.
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung).

Im Erläuterungsbericht des LaPro 1994 wird näher ausgeführt: „Kleingärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzte Flächen erfüllen ebenso wie Grün- und Freiflächen - wichtige Funktionen für den Naturhaushalt (z. B. Grundwasserneubildung, Kaltluftentstehung). Die Anreicherung von Schadstoffen in der Nahrungskette muss reduziert werden. In Kleingärten sind hierfür der gesetzlich vorgegebene Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Reduzierung des Düngemittelleinsatzes Voraussetzung.“

Gemäß Programmplan **Biotop- und Artenschutz** befindet sich das Plangebiet im Entwicklungsraum „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“, der zum städtisch geprägten Bereich zählt. Diesem Entwicklungsraum wurden u. a. die Gebiete des "komplexen Wohnungsbaus" in Hohenschönhausen zugewiesen. Kleingartenanlagen haben innerhalb dieses Raums z. T. wegen ihrer Lebensraumqualität eine hohe Bedeutung.

Für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen werden folgende Entwicklungsziele bezüglich des Biotop- und Artenschutzes genannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Im Erläuterungsbericht des LaPro 1994 wird darauf hingewiesen, dass Kleingärten der gezielten Entwicklung bedürfen, um als reichhaltige Biotope zur Ausbreitung von Arten beitragen zu können.

Der Programmplan **Landschaftsbild** benennt für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen folgende Entwicklungsziele bezüglich des Landschaftsbildes:

- Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 1920er und 1930er Jahre)
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Erhalt des Volksparks-, Kleingarten- und Friedhofsringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Das Plangebiet ist als „landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand“ gekennzeichnet, die ein übergeordnetes Strukturelement der Landschaftsbildstruktur darstellt. Dem Plangebiet wird der Gestalttyp „Kleingärten“ zugeordnet, welche als charakteristische städtische und siedlungsgeprägte Strukturelemente der Landschaftsbildstruktur erhalten und entwickelt werden sollen.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** wird das Plangebiet als Kleingartenfläche mit dem Ziel der Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen und deren Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur dargestellt.

Dem zugrunde liegt laut Erläuterungsbericht zum LaPro 1994 u. a. das Ziel, vorhandene Kleingartenanlagen für eine Alltagserholung zu gestalten und auszustatten. Die derzeit vorhandene Anzahl von Kleingartenparzellen soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin wird ausgeführt: „Über die private Nutzung der Parzellen hinaus sind die Kleingartenanlagen von Bedeutung, um die Erholungssituation der Stadtbewohner zu verbessern. Deshalb sind eine öffentliche Durchwegung und Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit anzustreben. Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie eine Einbindung durch Gehölze auch innerhalb der Stadt sind besonders wichtig. Für schon bestehende Kleingärten ist eine Ausnutzung der Fläche mit Parzellen von 80 % und eine Parzellengröße von 250 m² vorzusehen.“

Eine öffentliche Durchwegung und parkartige Gestaltung ist insbesondere dann erforderlich, wenn eine Anbindung an das übergeordnete Grünverbindungsnetz erfolgt und / oder die umliegenden Wohngebiete mit Freiflächen schlecht versorgt sind. Besonders bei der Neuanlage von Kleingärten ist eine landschaftsgerechte Gestaltung erforderlich. (...)

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele durch:

- Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage als zusammenhängende Grünfläche und dadurch Sicherung als Bestandteil einer örtlichen Biotopverbindung, Erhalt ihrer Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere, ihres charakteristischen Stadtbildes sowie ihrer markanten Landschafts- und Grünstruktur
- dauerhafte Sicherung der kleingärtnerischen und Erholungsnutzung für die Nutzer sowie der öffentlichen Nutzbarkeit und Durchgängigkeit der Grünfläche innerhalb des städtisch geprägten Raums (Verbindung zwischen Siedlungsflächen und der Grünverbindung auf der Trasse der ehemaligen Industriebahn)
- Sicherung des Birkenpfuhls als natur- und kulturgeprägtes Landschaftselement, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als wertvolles Biotop.

Landschaftsrahmenplan des Bezirks Lichtenberg

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden, soweit erforderlich, auf örtlicher Ebene Landschaftspläne aufgestellt, welche örtliche Erfordernisse und Maßnahmen aufzeigen, die aus dem LaPro Berlin abzuleiten sind. Für den Bezirk Lichtenberg von Berlin wurde einen „Landschaftsrahmenplan“ aufgestellt, der eine Zwischenstufe zwischen Landesplanung und örtlicher Planung darstellt und als flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung dient.

Im Landschaftsrahmenplan des Bezirks Lichtenberg vom 05.06.2014 (erste Fortschreibung seit 2006) wird das Plangebiet in der **Maßnahmen- und Entwicklungskarte** sowie in der Karte „**Landschaftsbild**“ als bestehende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt. Für den Birkenpfuhl wird die Maßnahme „Kleingewässer erhalten bzw. entwickeln“ dargestellt.

In der Karte „**Biotopverbund**“ ist das Gelände der KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ als Grünanlage mit der Leitart Amphibien dargestellt. Sie ist im Zusammenhang mit dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünzug (Trasse der ehemaligen Industriebahn) Teil eines Biotopverbunds. Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes "Natura 2000" beitragen. Im Teil „Entwicklungskonzept“ wird das Ziel des Arten- und Biotopschutzes benannt, durch die Weiterentwicklung des Biotopverbundsystems (z. B. durch den Ankauf und den Erhalt von Ackersöllen als Trittsteinbiotope) sowie durch eine bessere Pflege der Laichgewässer und Landhabitate die Populationen in ihrer Entwicklung zu fördern.

Im Textteil des Landschaftsrahmenplans wird die Versorgungssituation mit Kleingärten im Bezirk als „deutlich erfüllt“ bezeichnet, auch wenn die Kleingartenfläche von 2003 bis 2011 von ca. 281 ha auf rund 270 ha zurückgegangen ist. Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass Lichtenberg als Außenbezirk aus gesamtstädtischer Sicht auch die innerstädtischen Bezirke mitversorgen muss. Die bestehenden Kleingärten sollen mittels der verbindlichen Bauleitplanung geschützt werden. Als Anforderungen an die weitere Entwicklung der Kleingartenanlagen werden u. a. die allgemeine Durchgängigkeit und die Schaffung von Rahmengrün mit Sitz- und Spielplätzen und Wegen benannt, insbesondere in der Nähe von dicht bebauten Wohngebieten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele durch:

- planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage, dadurch Beitrag zur Gewährleistung der Versorgung der städtischen Bevölkerung mit Kleingartenflächen
- langfristige Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit und Durchgängigkeit der Anlage
- Sicherung der Anlage als zusammenhängende Grünfläche und dadurch Erhalt des bestehenden Biotopverbundsystems und der Lebensraumfunktionen
- Sicherung des Birkenpfuhls als Kleingewässer.

Stadtentwicklungsplanungen

Umweltbezogene Ziele sind im **Stadtentwicklungsplan Klima** (vgl. Kap. I 3.4 „Stadtentwicklungsplanungen“) enthalten, welcher dem Plangebiet eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung zuweist. Die Fläche ist potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer und verfügt über die Funktion als Kaltluftaustauschgebiet.

Im Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen wird das Plangebiet als Potentialfläche zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand gekennzeichnet; Grün- und Freiflächen sollen qualifiziert und angepasst werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele durch:

- Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage als zusammenhängende Grünfläche und bestandsorientierte Beschränkung des Nutzungsmaßes
- Bodenschutz durch Minimierung des Versiegelungsgrads
- Vermeidung von Eingriffen in den Boden- und Grundwasserhaushalt, dadurch Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers
- Sicherung des Birkenpfehls als Bestandteil des Naturhaushaltes.

Kleingartenentwicklungsplan

Nach dem Kleingartenentwicklungsplan Berlin (vgl. auch Kap. I 3.5.1) besitzen Kleingärten grundsätzlich eine wichtige Funktion als Freiraumelement innerhalb der städtischen Siedlungsstruktur. Sie dienen der Verbindung von Landschaftsräumen. Sie haben günstige Auswirkungen für die Erholungsfunktion, für den Biotop- und Artenschutz, für den Naturhaushalt allgemein und das Landschaftsbild. Soweit die Kleingärten in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, sind sie zusätzlich von Bedeutung für den stadtklimatischen Ausgleich. Der öffentlichen Nutzbarkeit durch öffentliche Durchwegungen ist im System der Freiflächen eine hohe Priorität zuzuordnen. Nicht zuletzt wird die sozialpolitische Bedeutung der Kleingärtnervereine betont (soziale Aktivitäten, gemeinschaftliches Handeln, gesellschaftliche Miteinander unterschiedlicher sozialer Schichten).

Die KGA Feldtmannsburg Bezirk II verfügt laut Kleingartenentwicklungsplan Berlin über die Sicherungsstufe IV; das sind „sonstige Kleingärten“ nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), die laut Darstellungen des Flächennutzungsplans erhalten bleiben sollen, jedoch nicht in einem Bebauungsplan rechtsverbindlich gesichert sind. Als Handlungsgrundsatz für das Verwaltungshandeln in Bezug auf das Berliner Kleingartenwesen gibt der Kleingartenentwicklungsplan vor, dass diese Kleingärten planungsrechtlich dauerhaft, d. h. als „Dauerkleingärten“, zu sichern sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele durch:

- Qualifizierung der bisherigen Ausweisung der Kleingartenanlage als „sonstige Kleingärten“ mittels planungsrechtlicher Sicherung als „Dauerkleingärten“
- dauerhafter Erhalt der im Kleingartenentwicklungsplan hervorgehobenen Erholungs-, Umwelt- und sozialpolitischen Funktionen der Anlage.

Lärminderungsplanung

Ziel des Lärmaktionsplans 2013 - 2018 (vgl. Kap. I 3.5.2 „Lärminderungsplanung“) ist die Verminderung der hohen lärmbedingten Umweltbelastung durch geeignete Maßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele wie folgt:

Da für den Bereich des vorliegenden Plangebiets keine nennenswerten Belastungen ermittelt worden sind, benennt der Lärmaktionsplan keine konkreten umweltbezogenen Ziele oder Maßnahmen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans 11-87 zu berücksichtigen wären.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011 - 2017 (vgl. Kap. I 3.5.3) benennt Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele wie folgt:

Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage fern von emittierender Industrie und emittierendem Gewerbe hinsichtlich Luftbelastungen als gering belastetes Gebiet einzustufen ist, benennt der Luftreinhalteplan keine konkreten umweltbezogenen Ziele, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans 11-87 zu berücksichtigen wären.

Artenhilfsprogramm Kammolch, FFH-Richtlinie, Rote Liste für Deutschland

Aufgrund des Vorkommens des Kammolchs im Birkenpfuhl sind in vorliegender Planung die Bestimmungen des Artenhilfsprogramms „Kammolch“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu beachten. Der Kammolch gehört zu den im Anhang II (Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen) und IV (Tier- und Pflanzenarten, die unter besonderem Schutz stehen, weil sie selten und schützenswert sind) der FFH-Richtlinie der Europäischen Union geführten Amphibien. In der Roten Liste für Deutschland sowie Berlin ist der Kammolch mit der Gefährdungsstufe 3 als gefährdet (0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet) eingestuft.

Durch Schutz- und Pflegemaßnahmen der Laichgewässer und Landlebensräume können Areale erweitert und somit die Population stabilisiert werden. Insbesondere sind Eingriffe in den Wasserhaushalt der betroffenen Gewässer und künstlicher Fischbesatz zu vermeiden. In Umsetzung des Artenhilfsprogramms sind Maßnahmen im und am Gewässer zur Schaffung freier Wasserflächen und Verbesserung der Wasserzufuhr in Qualität und Quantität vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die genannten Ziele durch:

- Erhalt des Lebensraums für den Kammolch durch Sicherung der Kleingartenanlage als zusammenhängende Grünfläche und des Birkenpfuhls als Laichgewässer
- Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

1.2.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht einschließlich Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Aspekte des derzeitigen Umweltzustands dargestellt und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Planung ergeben, ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Untersuchungsgebiet richtet sich nach der Intensität und der Reichweite der einzelnen, durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen (Wirkfaktoren), den an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten sowie den örtlichen Gegebenheiten.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt geomorphologisch auf der eiszeitlich gebildeten Grundmoränenhochfläche des Barnim, welche im Plangebiet Ablagerungen von Sand und Geschiebemergel bzw. -lehm aus der Weichsel-Kaltzeit aufweist.

Der Boden in der Kleingartenanlage verfügt über keine besondere naturräumliche Eigenart. Gemäß der Karte Flächennutzung, Stadtstruktur und Versiegelung 2010 (Umweltatlas) gehört die Fläche stadtstrukturell zu den Grün- und Freiflächen und zum Flächentypen „Kleingartenanlage allgemein“.

Als **Bodengesellschaften** haben sich im überwiegenden Bereich der Kleingartenanlage, auf der ca. 24.220 m² westlichen Teilfläche, Rostbraunerde und kolluviale Braunerde ausgeprägt.⁴ Die Hauptbodenart des Ober- und Unterbodens ist hier Mittelsand, das Ausgangsmaterial Beckensand, teils über Geschiebelehm/-mergel. Diese Bodengesellschaft ist regional selten; die Archivfunktion für die Naturgeschichte wird als mittel bewertet. In dem östlichen Bereich auf ca. 6.300 m² Fläche, wo als Ausgangsboden Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt angegeben ist, haben sich als Bodengesellschaften Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina ausgeprägt. Die Hauptbodenart des Oberbodens ist Mittelsand und des Unterbodens Feinsand sowie mittellehmiger Sand. Diese Bodengesellschaften sind regional sehr häufig; die Archivfunktion für Naturgeschichte wird hier folglich als gering bewertet.

⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Umweltatlas

Im westlichen Bereich der KGA bietet der Boden – mit mittlerer Naturnähe – eine mittlere **Lebensraumfunktion** für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, eine mittlere Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und eine hohe Puffer- und Filterfunktion. Im östlichen Teilgebiet bietet der Boden – mit geringer Naturnähe – eine nur geringe Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, eine geringe Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und eine hohe Puffer- und Filterfunktion.

Die **Leistungsfähigkeit des Bodens** ist auf der westlichen Teilfläche insgesamt als hoch zu bewerten. In den Planungshinweisen zum Bodenschutz (2010) des Digitalen Umweltatlas Berlin wird der Boden hier aufgrund seiner mittleren Lebensraum- und Archivfunktion in die Bodenschutzkategorie „Vorrang 1 – besonders schutzwürdige Böden“ eingeordnet. Zusätzliche Eingriffe in den Boden und ein Nettoverlust an Flächen und Funktionen sollen vermieden werden, u. a. weil die verloren gehenden Lebensraumfunktionen wegen der langen Wiederherstellungszeiträume nicht funktionell ausgleichbar, sondern allenfalls mittels Ersatzmaßnahmen (z. B. Entsiegelung an anderer Stelle) kompensierbar wären. Auf der östlichen Teilfläche ist die Leistungsfähigkeit des Bodens insgesamt als mittel zu bewerten. Der Boden wird hier aufgrund der hohen Puffer- und Filterfunktion in die Bodenschutzkategorie „Vorrang 2 – sehr schutzwürdige Böden“ eingeordnet, demzufolge hier ebenfalls ein Nettoverlust an Flächen und Funktionen vermieden werden soll. Im Rahmen von Vorhaben wären Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beachten und geeignete Ausgleichsmaßnahmen, ggf. auch an anderer Stelle, vorzunehmen.

Der **Versiegelungsgrad** liegt im westlichen Bereich der KGA bei etwa 27 % (ca. 3 % bebaut und 24 % un bebaut, z. B. Wege, überwiegend mit Rasengittersteinen belegt) und im östlichen Bereich bei etwa 29 % (ca. 4 % bebaut und 25 % un bebaut). Die Belagsart 1 (z. B. Beton) beträgt jeweils 5 %, die Belagsart 2 (z. B. Großpflaster) 31 %, die Belagsart 3 (z. B. Kleinpflaster) 4 % und die Belagsart 4 (z. B. Rasengittersteine) 60 %.

Gemäß Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes, Fachbereich Umwelt ist das Gelände der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg II“ nicht im Berliner Bodenbelastungskataster erfasst. 1998 wurde in der Kleingartenanlage stichpunktartig der Oberboden bezüglich der kleingärtnerischen Nutzung überprüft. Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wird vom Fachbereich Umwelt kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befindet sich der Birkenpfuhl, der als **stehendes Gewässer 2. Ordnung** in der amtlichen Gewässerkarte geführt wird (amtliche Gewässernummer 582944282213). Die Instandhaltungspflicht obliegt dem Bezirksamt.

Es handelt sich um ein naturnahes, beschattetes, perennierendes Kleingewässer (< 1,00 ha), das dem Biotoptypen 02 „Standgewässer“ zugeordnet ist. Der **Lebensraumtyp-Zustand** des Birkenpfuhls ist mittel bis schlecht. Der Biotopwert beträgt 38 (sehr hoch).

Uferseitig umgeben ist der Pfuhl von einem baumbestandenen, standorttypischen Gehölzsaum. Gemäß § 38 WHG ist der **Gewässerrandstreifen** des Birkenpfuhls, der über eine Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante verfügt, im Hinblick auf seine ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen zu schützen.

Der Birkenpfuhl entspricht dem **Lebensraumtypen FFH** (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) „natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons“ (FFH-Code 3150). Als nährstoffreiches Stillgewässer bietet er Lebensraum für Schwimmblatt- und Wasserpflanzenvegetation wie Wasserlinsendecken (Lemnetea), Laichkrautgesellschaften (Potamogetonetea), Krebschere (Stratiotes aloides) oder Wasserschlauch (Utricularia ssp.). Der Lebensraumtypzustand wird als mittel bis schlecht eingeordnet. Für diesen Lebensraumtypen ist keine Pflege erforderlich. Es gilt, Nähr- und Schadstoffeinträge (z. B. Abwassereinträge) weitgehend zu verhindern bzw. zu vermindern, da diese als Hauptgefährdungsursache dieser Gewässer gelten. Auch Uferverbau und -befestigung und Freizeitnutzung – bei sehr kleinen wie hier vorliegend auch eine Verfüllung – stellen Gefährdungsursachen da, die vermieden werden sollen.

Das Artenhilfsprogramm „Kammolch“ weist den Birkenpfuhl als Gewässer mit dem Vorkommen des Kammolchs aus (vgl. Punkt 2.1.4 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“). Gemäß der Karte **Grundwasserabhängige Ökosysteme** (Umweltatlas) ist der Birkenpfuhl ein grundwasserabhängiges Gewässer.⁵

Wie nachfolgend unter „Niederschlagswasser“ erläutert, wird ein kleiner Teilbereich des an die KGA angrenzenden öffentlichen Straßenlands aktuell über eine Abflussrinne in den Birkenpfuhl entwässert. Für eine alternative Entwässerungslösung stünden hier ausreichend Flächen für erforderliche Maßnahmen zur Verfügung.

Geschütztes Biotop

Der Birkenpfuhl ist einschließlich seines Ufers und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie seiner natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche als gesetzlich **geschütztes Biotop** eingestuft (Biotop-ID 0702F0723). Zum Schutz seiner besonderen Bedeutung gelten die Verbote des § 30 BNatSchG, wonach die dort benannten Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten sind.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt gemäß Umweltatlas Berlin zwischen 20,00 m und 30,00 m. Eine Ausnahme bilden die Uferbereiche um den Birkenpfuhl, deren Grundwasserflurabstand nur 10,00 bis 15,00 m beträgt.

Bedingt durch die Bodenarten ist die Wasserdurchlässigkeit der Flächen der Kleingartenanlage äußerst hoch bewertet (Stufe der kf-Werte = 427 cm/d) und auch die Grundwasserneubildungsrate weist mit durchschnittlich ca. 143,8 mm/a⁶ einen hohen Wert auf. Die Regelungsfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt wird auf der Fläche der KGA als mittel bewertet und die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers als gering eingestuft. Das Filtervermögen wird als gering bewertet.

Niederschlagswasser

Im westlichen Bereich der Kleingartenanlage beträgt der Gesamtabfluss aus Niederschlägen 2012 (Umweltatlas) 235 mm und im östlichen Bereich 293 mm. Die Anlage ist nicht an ein Regenwasserentwässerungssystem (Kanalisation oder Oberflächenabflusssystem) angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird innerhalb der Kleingartenanlage vollständig über den Boden versickert. Auf den Parzellen anfallendes Regenwasser wird im Regelfall in Regentonnen aufgefangen und für die Gartenbewässerung verwertet.

Der nördlich an die KGA angrenzende Bereich der Feldtmannstraße ist nicht ausgebaut. Aufgrund des Gefälles im Plangebiet – die Geländehöhe beträgt ca. 53,00 m über NHN im Südosten des Plangebiets und ca. 58,00 m über NHN im Nordosten – sammelte sich aufgrund fehlender Entwässerungseinrichtungen lange Zeit das in der Straße anfallende Regenwasser in der Kleingartenanlage und führte dort punktuell zu einer erheblichen Wasseransammlung. Im Jahr 2014 wurden Regenwassersammelmulden im Straßenland errichtet, die der Straßenentwässerung dienen. Lediglich ein kleiner Teilbereich des öffentlichen Straßenlands (platzartig aufgeweiteter Einmündungsbereich Waxweiler Weg) wird noch über eine Abflussrinne in den Birkenpfuhl entwässert, die der Kleingärtnerverein angelegt hat.

2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Die kleingärtnerisch genutzten Flächen im Plangebiet erfüllen wichtige Funktionen für die Kaltluftentstehung.

Die Planungshinweise zum Stadtklima 2005 (Umweltatlas Berlin) beschreiben die Kleingartenanlage „Feldtmannsborg Bezirk II“ als Grünfläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung bezüglich der Kaltluftlieferungsfunktion. Da das Gebiet einen Bezug zu bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen hat, ist es als Vorsorgegebiet I eingestuft. Es besteht höchste Empfindlichkeit

⁵ Hierzu zählen z. B. alle Vegetations- und Biotoptypen aus den Umweltatlas-Karten Vegetation sowie sämtliche Seen und Teiche aus der amtlichen Gewässerkarte, die nicht wesentlich durch Einleitungen aus der Regenwasserkanalisation oder durch Fließgewässer gespeist werden. Bei letzteren kann unterstellt werden, dass der Wasserstand in diesen Seen vorrangig durch den korrespondierenden Grundwasserstand gesteuert wird.

⁶ differenziert: im westlichen Teil der KGA = 131,8 mm/a; im östlichen Teil der KGA = 163,9 mm/a

gegenüber einer Nutzungsintensivierung; leistungsmindernde Eingriffe sollen nicht zugelassen werden.⁷

Als Planungshinweise aus stadtklimatischer Sicht werden folgende Punkte aufgeführt:

- Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren, Immissionsschutzpflanzungen jedoch behindern den Luftmassentransport und
- mit benachbarten Freiflächen vernetzen.

Die Hansastrasse weist gemäß KFZ-Prognose 2015 (Trend ohne Einfluss von Maßnahmen)⁸ im Abschnitt im Bereich des Plangebiets eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 16.625 Kfz auf, verteilt auf:

- Anzahl schwerer LKW (> 3,5 t): 399
- Anzahl leichter LKW (< 3,5 t): 1.264
- Anzahl BVG-Busse: 33
- Anzahl Motorräder: 166.

Von diesen Verkehrsströmen sind 19 Anwohner an der Hansastrasse betroffen.

Die Luftbelastung durch den Kfz-Verkehr auf den dem Plangebiet nächstgelegenen größeren Straßen (Hansastrasse und Darßer Straße) ist als gering bis mäßig zu bewerten. Der Luftreinhalteplan 2011 - 2017 bestätigt, dass das Plangebiet hinsichtlich der Luftqualität als gering belastetes Gebiet einzustufen ist.

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt im Plangebiet zwischen 9,0 und 9,5 °C. Die Häufigkeit des Luftaustauschs liegt bei 6 bis 9 x pro Stunde (Kartenanzeige Bodennahes Windfeld und Luftaustausch, Umweltatlas).

2.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Kleingartenanlage hat wegen ihrer Lebensraumqualität eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Biototypen

Die Flächen der KGA sind dem Biototypen 18 „Haus- und Kleingarten“ zugeordnet. Ihr Biotopwert beträgt 10 (gering). Der Platz um den Birkenpfuhl ist als artenarmer Zier-/ Parkrasen mit lockerstehenden Bäumen dem Biototypen 08 „Feucht- und Frischgrünland, Zier- und Trittrassen“ zuzuordnen. Sein Biotopwert beträgt 2 (sehr gering). Gemäß Landschaftsrahmenplan des Bezirks Lichtenberg ist das Plangebiet als Teil eines Biotopverbunds und als Grünanlage mit der Leitart Amphibien ausgewiesen.

Geschützte Arten

Der Birkenpfuhl weist das Vorkommen des **Kammolchs** auf, der gemäß Roter Liste für Deutschland eine gefährdete Amphibienart darstellt. In Zusammenhang mit dem Gewässer in der KGA Hansastrasse dient ihm der Birkenpfuhl als Laichgewässer. Die Kammolche nutzen Winterquartiere bis zu einer Entfernung von 1.000 m² ihres Laichgewässers.

Reptilien gehören zu den am stärksten gefährdeten Tiergruppen in Deutschland. Alle Arten sind Anzeiger für Strukturreichtum auf relativ kleiner Fläche. Die einzelnen Arten haben sehr spezifische Habitatansprüche. Der Kammolch ist in Deutschland weit verbreitet. Ein leichter Rückgang seiner Vorkommen im Zeitraum von 1980 bis 1990 resultiert vor allem aus Verlusten der Gewässer infolge der Intensivierung der Landwirtschaft, Flurbereinigung und Rekultivierung ehemaliger Abbaugelände.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht einschließlich Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

⁷ Anmerkung: Der östliche Bereich wird als klimatisch günstiger „Siedlungsraum“ dargestellt, wobei entgegen der tatsächlichen Nutzung als KGA von einer Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet ausgegangen wird.

⁸ Luftreinhalteplan 2011-2017: Szenarios NO₂ Kfz-Verkehr 2015 (Umweltatlas)

2.1.5 Schutzgut Menschen

Erholung und Freiraumnutzung

Die Kleingartenanlage "Feldtmannsburg Bezirk II" wird seit fast einem Jahrhundert unter den gegebenen Bedingungen zu kleingärtnerischen und später auch zu Erholungszwecken genutzt. Die Planung entspricht dem Ziel des LaPro, die derzeit in Berlin vorhandene Anzahl von Kleingartenparzellen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern, um die Erholungssituation der Stadtbewohner zu verbessern.

Lärmbelastung

Verkehrslärm

Die zum Plangebiet nächstgelegenen größeren Straßen sind die Hansastrasse, eine übergeordnete Straßenverbindung in mind. ca. 100 m Entfernung, und die Darßer Straße, eine örtliche Straßenverbindung in mind. ca. 200 m Entfernung. Das Plangebiet ist den Verkehrslärmimmissionen durch abschirmende Nutzungen, wie das Autohaus Möbus zur Hansastrasse, nicht direkt ausgesetzt. Beschwerden über eine zu hohe Lärm- oder Geruchsbelästigung durch die Nutzer der Kleingartenanlage sind bisher nicht bekannt.

Die Strategische Lärmkarte L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Index) für Straßenverkehr 2012 (Umweltatlas) weist für den überwiegenden Bereich des Plangebiets einen Lärminde von ≤ 55 dB (A) aus (keine bis geringe Lärmbelastung). Für einen kleinen, südöstlichen Randbereich der KGA werden aufgrund der Nähe zur Hansastrasse Werte zwischen 55,17 und 58,15 dB (A) erreicht (mäßige Lärmbelastung). In diesem Bereich wird der für Kleingartenanlagen geltende schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB (A) tags und nachts geringfügig überschritten.

Gewerbelärm

Die Strategische Lärmkarte L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Index) für Industrie und Gewerbe 2012 (Umweltatlas), die Lärmauswirkungen von 18 Kraftwerkstandorten und einer Industrieanlage im Bereich des Westhafens berücksichtigt, weist einen Lärminde von ≤ 55 dB (A) für das Plangebiet aus. Hiermit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB (A) tags eingehalten. Weitere, nicht genehmigungsbedürftige Anlagen aus den an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebieten, die ebenfalls Einfluss auf den Umgebungslärm haben können, sind in der strategischen Lärmkarte nicht erfasst worden. Das Plangebiet liegt jedoch nicht im Einwirkungsbereich von emittierender Industrie oder emittierendem Gewerbe. Im Süden grenzen das Umspannwerk „Falkenberger Straße“ und dahinter, mit Ausrichtung zur Hansastrasse, die gewerblichen Flächen des Autohauses Möbus an das Plangebiet, welche überwiegend durch Verkaufs- und Ausstellungsflächen gekennzeichnet sind. Ein Werkstattservice ist nur in einem untergeordneten Umfang vorzufinden; Beeinträchtigungen benachbarter schutzbedürftigen Nutzungen durch die gewerblichen Nutzungen sind nicht bekannt. Außerdem sind gemäß § 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO die Anlagen im benachbarten Gewerbegebiet so auszuführen, dass von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für ihre Umgebung unzumutbar sind.

Gesamtlärm

Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärminde L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012 (Umweltatlas) stellt einen Lärminde von 50 - 55 dB(A) im östlichen Bereich des Plangebiets und von 55 - 60 dB (A) im westlichen Bereich aus.

Der Lärmaktionsplan bestätigt, dass im Plangebiet keine nennenswerten Lärmbelastungen zu verzeichnen sind. Zur Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung ist hiernach der Zielwert von 65 dB (A) tags einzuhalten.

Luftbelastung

Das Plangebiet liegt abseits von schadstoffemittierender Industrie oder schadstoffemittierendem Gewerbe. Die Luftbelastung durch Schadstoffe des Kfz-Verkehrs auf den nächstgelegenen größeren Straßen (Hansastrasse und Darßer Straße) ist als gering bis mäßig zu bewerten. Der Luftreinhalteplan 2011 - 2017 bestätigt, dass das Plangebiet diesbezüglich als gering belastetes Gebiet einzustufen ist.

Sonstige Immissionen

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen, Geruchsbelästigungen oder Erschütterungen sind derzeit nicht bekannt.

2.1.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Die Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“ weist den charakteristischen Gestalttypen einer Kleingartenanlage mit hohem Vegetationsbestand auf. Dieser Gestalttyp stellt ein übergeordnetes Strukturelement der Landschaftsbildstruktur dar.

Die Anlage wird durch mehrere unbefestigte Gemeinschaftswege gegliedert, über die 67 Parzellen erschlossen sind. Diese sind mit zum Teil massiven Gartenhäusern oder Lauben und Schuppen bebaut. Innerhalb der Anlage befindet sich der Birkenpfuhl, der ein natur- und kulturgeprägtes Landschaftselement darstellt und den naturnahen Erholungscharakter der Anlage unterstreicht. Landseitig um den Birkenpfuhl sind artenarmer Zier-/ Parkrasen und bis zu 25,00 m hohe, lockerstehende Bäume vorzufinden.

In der gesamten Kleingartenanlage befinden sich die Lauben innerhalb der jeweiligen Parzellen in unterschiedlichen Positionen, jedoch überwiegend von den Wegen zurückversetzt.

Bei der nördlich an die KGA angrenzenden Feldtmannstraße handelt es sich um eine großzügig dimensionierte unausgebaute Wohnstraße, deren Fahrbahn mit Kopfsteinpflaster versehen ist und deren beidseitigen Baumreihen landschaftsbildprägend sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend von Wohnbebauung in Einzelhausbauweise und mit Ziergärten eingerahmt. Westlich befindet sich die KGA „Feldtmannsburg Bezirk I“. Im Südosten grenzen die Grundstücke eines Autohauses an das Plangebiet, deren Hauptnutzungen zur Hansastraße ausgerichtet sind.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

In der Denkmalliste des Landes Berlin sind für den Geltungsbereich keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale aufgeführt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Im Folgenden werden Prognosen hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes der Schutzgüter auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeleitet. Hierbei wird unterschieden zwischen den zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

2.2.1 Prognose des Umweltzustands der Schutzgüter bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiter genutzt werden wie bisher. Für die Kleingartenanlage wären die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes nach wie vor mit den entsprechenden Vorgaben zur Beschränkung des baulichen Nutzungsmaßes anzuwenden. Es würde sich lediglich die Einstufung der KGA gemäß dem BKleingG von bisher „sonstige Kleingärten“ in „Dauerkleingärten“ ändern.

Die Planung ist ausschließlich auf die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenem Bestand ausgerichtet. Alle Parzellen in der Kleingartenanlage sind belegt und bebaut, so dass bereits im Bestand keine baulichen Erweiterungen möglich sind. Folglich wird auch keine Anlage zusätzlicher Erschließungswege planerisch vorbereitet. Durch eine Sicherung eines wasserdurchlässigen Aufbaus von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen im Bebauungsplan kann eine Erhöhung des Versiegelungsgrads innerhalb der Kleingartenanlage infolge einer etwaigen inadäquaten Befestigung von Flächen vermieden werden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird von Seiten des Umwelt- und Naturschutzamts kein weiterer Untersuchungsbedarf zum Boden gesehen. Der bestehende Birkenpfuhl, einschließlich seiner geschützten Gewässerrandstreifen, würde bei Durchführung der Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Potenzielle Eingriffe in umweltbezogene Schutzgüter sind lediglich im Falle von Ausbaumaßnahmen der Straßenverkehrsflächen und der damit einhergehenden Bodenversiegelung nicht auszuschließen. Jedoch wären diese Eingriffe nicht planungsbedingt, da es sich bei den Straßen bereits im Bestand um dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen handelt, deren adäquater Ausbau zulässig wäre.

Das Plangebiet ist im südöstlichen Randbereich der KGA durch Verkehrslärm vorbelastet, der von der HansasträÙe ausgeht. In diesem Bereich ergäbe sich bei Durchführung des Vorhabens eine planungsrechtliche Manifestierung der Beeinträchtigung des Schutzguts Menschen aufgrund der geringfügigen Überschreitung des für Kleingartenanlagen geltenden schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 von 55 dB (A) tags und nachts. Mit erreichten Lärminde-Werten zwischen 55,17 und 58,15 dB (A) ist hier eine mäÙige Verkehrslärmbelastung zu verzeichnen, durch die der Orientierungswert geringfügig überstiegen wird. Die Einhaltung oder Unterschreitung der 55 dB (A)-Grenze ist zwar möglichst in der gesamten Kleingartenanlage anzustreben, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Der Orientierungswert von 55 dB (A) entspricht dem für ein allgemeines Wohngebiet tags (vgl. dagegen 60 dB (A) für besondere Wohngebiete, Dorf- und Mischgebiete). Er stellt sowohl auf die Erholungsfunktion von Kleingärten als auch auf den Umstand ab, dass diese nicht zum dauerhaften Aufenthalt und nicht zum Übernachten bestimmt sind. 40 bis 60 dB (A) entsprechen in etwa einer Gesprächslautstärke; so ist bei einem Wert von 58 dB(A), wie hier partiell vorzufinden, davon auszugehen, dass die Möglichkeit, Ruhe und Entspannung zu finden, wenn auch eingeschränkt im Vergleich zum übrigen Teil der KGA, noch gegeben ist. Zur Vorbeugung gegen Gesundheitsgefährdung durch Straßenverkehrslärm ist laut Umweltbundesamt eine Überschreitung von 65 dB (A) tags zu vermeiden (vgl. auch Zielwert zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdung gemäß Berliner Lärmaktionsplan 2013 - 2018). Dieser Grenzwert wird selbst im lärmbelasteten Bereich des Plangebiets deutlich unterschritten, so dass die Lärmbeeinträchtigungen für die Nutzer der KGA als zumutbar zu bewerten sind. Eine Vermeidung der von der HansasträÙe ausgehenden Verkehrslärmbelastung ist auch nicht möglich. Sie wird bereits im Bestand von den betroffenen Kleingärtnern hingenommen und es ist nicht anzunehmen, dass die Funktionsfähigkeit der Kleingartenanlage hierdurch in Frage steht. Der Nutzen einer Lärmschutzvorkehrung (z. B. Lärmschutzwand) stünde in keinem angemessenen Verhältnis zu ihrem Aufwand.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass von Seiten des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamts, Fachbereich Umwelt, im Rahmen des geplanten Vorhabens keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Fazit

Allen umweltbezogenen Schutzgütern ist gemeinsam, dass bei Durchführung der Planung ihr derzeitiger Umweltzustand bestehen bliebe. Mit dem geplanten Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgüter verbunden. Vielmehr gehen mit der Planung positive Auswirkungen auf die Umwelt einher. Durch die Sicherung der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“ als „Private Dauerkleingärten“, d. h. die dauerhafte Verhinderung der Umwandlung in ein Siedlungsgebiet, sowie mittels geeigneter Vermeidungsmaßnahmen werden bei Durchführung der Planung Eingriffe in die umweltbezogenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Menschen sowie Landschaft und Landschaftsbild dauerhaft vermieden und ein Verlust wichtiger Funktionen des Plangebiets für die Schutzgüter verhindert.

2.2.2 Prognose des Umweltzustands der Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet voraussichtlich mittel- bis langfristig wie bisher als „sonstige Kleingärten“ genutzt werden. Die Lauben dürften gemäß Bundeskleingartengesetz auch ohne planungsrechtliche Manifestierung eine maximale Grundfläche von 24 m² nicht überschreiten. Die vorhandene Bebauung dürfte auch bei Überschreitung dieser Größe genutzt werden, wenn die Lauben rechtmäÙig errichtet wurden.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt das u. a. durch den Kleingartenentwicklungsplan Berlin vorgegebene Ziel zugrunde, die vorhandene Kleingartenanlage als „Dauerkleingärten“ **dauerhaft** planungsrechtlich zu sichern und eine Umwandlung in andere Nutzungsarten auch perspektivisch auszuschließen. Darauf stützend wird als Szenario bei Nichtdurchführung der Planung angenommen, dass perspektivisch – im Falle einer Veränderung bestehender Rahmenbedingungen – eine Umwandlung der Kleingartenanlage in eine Siedlung, z. B. in ein Wohngebiet, erfolgen würde.

Für einzelne umweltbezogene Schutzgüter wären damit folgende negative Auswirkungen verbunden oder zumindest nicht auszuschließen:

Boden

- Verlust von Boden der Schutzkategorie „Vorrang 2 – sehr schutzwürdige Böden“
- Erhöhung des Versiegelungsgrads des Bodens
- Verlust wichtiger Boden- und Lebensraumfunktionen

Wasser

- Veränderung der Wasserbilanz (infolge der Erhöhung des Versiegelungsgrads)
- Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts und Verschlechterung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet
- (weitere) Verlandung des Birkenpfuhls durch flächenhaft absinkende Grundwasserstände

Klima und Luft

- Verlust der stadtklimatisch hohen Bedeutung der Fläche (Funktionen für die Kaltluftentstehung / Kaltluftlieferungsfunktion) infolge der Nutzungsintensivierung
- Zunahme der Luftbelastung (infolge einer Erhöhung der Kfz-Verkehrsströme)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Verlust der kleingärtnerischen Vegetationsstrukturen
- Verlust ökologischer Funktionen sowie der hohen Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere
- Beeinträchtigung eines bestehenden Biotopverbundsystems (durch Verlust der KGA als Bestandteil einer örtlichen Biotopverbindung)
- Wegfall der hohen Bedeutung des Gebiets für den Biotop- und Artenschutz
- Gefährdung der geschützten Amphibienart Kammmolch infolge voraussichtlich erhöhter Nähr- und Schadstoffeinträge in den Birkenpfuhl

Menschen

- Verschlechterung der Versorgung der städtischen Bevölkerung mit Kleingartenflächen
- Verlust wichtiger Erholungs- Freizeit- und sozialpolitischer Funktionen der Fläche für Stadtbewohner
- Verlust einer erlebbaren Grünfläche für die Öffentlichkeit, auch als wichtige Verbindung zwischen Siedlungsflächen und der Grünverbindung auf der Trasse der ehemaligen Industriebahn
- Zunahme verkehrsbedingter Belastungen für die Bewohner im Umfeld des Plangebiets.

Landschaft und Landschaftsbild

- Verlust eines stadtcharakteristischen, siedlungsgeprägten Strukturelementes der Landschaftsbildstruktur
- Wegfall einer stadtbildprägenden markanten Landschafts- und Grünstruktur.

Fazit

Bei Nichtdurchführung der Planung wären erhebliche negative Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Menschen sowie Landschaft und Landschaftsbild perspektivisch nicht auszuschließen.

2.2.3 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter können sich gegenseitig direkt und indirekt beeinflussen. So hat die Versiegelung von Boden in der Regel direkte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und zum Beispiel indirekte Wirkungen auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume.

Da im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter zu erwarten sind, ist eine indirekte Verstärkung negativer Auswirkungen nicht möglich.

2.2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Vorgehensweise

Wie einleitend in Punkt 1.2.1 „Fachgesetze“ erwähnt, ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob es bei Realisierung der Planung zu Verbotverletzungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG kommen kann. Im Rahmen der Planaufstellung muss vorausschauend ermittelt und beurteilt werden, ob die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Falls durch die Planung Verbotstatbestände berührt sind, ist zu klären, wie die artenschutzrechtlichen Konflikte planerisch bewältigt werden können, d. h. ob sie durch geeignete Maßnahmen vermieden oder mittels Freistellung, Ausnahmegenehmigung oder Befreiung in Verbindung mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen überwunden werden können. Entsprechende Maßnahmen sind nach den Maßgaben des § 1a Absatz 3 BauGB bzw. § 9 Absatz 1a BauGB in den Bebauungsplan zu integrieren. Da die Belange des Artenschutzes nicht der städtebaulichen Abwägung unterliegen, sind die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zwingend umzusetzen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Ermittlung der potentiellen Betroffenheiten geschützter Arten anhand

- der Hinweise der zuständigen Behörden im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Abfrage nach dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- der Biotopkartierung im online-Angebot „Naturschutz“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- und der Karte der FFH-Lebensraumtypen des Umweltatlas Berlin.

Letztgenannte Karte zeigt alle Biotope, die nach fachlicher Einschätzung auf Grundlage des "Handbuches zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie" (Ssymank u. a. 1998) bzw. des "Kataloges der natürlichen Lebensräume und Arten der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie in Brandenburg" (LUA 2002) einem FFH-Lebensraumtypen (LRT) entsprechen oder einem Komplex mit einem LRT zuzurechnen sind. Die Karte wurde zuletzt am 29.08.2014 aktualisiert.

Vorkommen geschützter Arten

Wie in Punkt 2.1.4 („Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands“, Unterpunkt „Schutzgüter Pflanzen und Tiere“) dargelegt, dient der im Plangebiet befindliche Birkenpfuhl dem Kammmolch als Lebensraum bzw. Laichgewässer. Diese Amphibienart steht gemäß Anhang der FFH-Richtlinie unter besonderem Schutz und ist gemäß Roter Liste für Deutschland gefährdet. Nach der Bundesartenschutzverordnung gehört der Kammmolch zu den streng geschützten Arten und darf nicht aus seinem Habitat entnommen werden.

Die Kammmolche nutzen Winterquartiere bis zu einer Entfernung von 1.000 m² ihres Laichgewässers. Ziele und Maßnahmen zum Schutz des Kammmolches sind dem Punkt 1.2.2 („Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes“, Unterpunkt „Artenhilfsprogramm Kammmolch, FFH-Richtlinie, Rote Liste für Deutschland“) zu entnehmen. Hierzu gehören:

- Durchführung von Schutz- und Pflegemaßnahmen der Laichgewässer und Landlebensräume zur Schaffung freier Wasserflächen

- Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt der Laichgewässer / Verbesserung der Wasserzufuhr in Qualität und Quantität
- Vermeidung von künstlichem Fischbesatz in den Laichgewässern.

Prüfung Verbotstatbestände / Fazit

Durch die Planung wird kein Eingriff in die zusammenhängende Grünfläche der Kleingartenanlage oder in den Birkenpfuhl, der dem Kammmolch als Laichgewässer dient, vorbereitet (vgl. auch Punkt 2.2.1 „Prognose des Umweltzustands der Schutzgüter bei Durchführung der Planung“). Der Lebensraum für den artenschutzrechtlich geschützten Kammmolch wird durch den Vollzug der Planung nicht verändert.

Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Dem Bebauungsplan stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten werden nicht erforderlich.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB

2.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Rechtsgrundlage, Vorgehensweise

Nach § 1a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für den Fall, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Eingriffe ermittelt und bewertet.

Die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich ist (mit Ausnahme artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen, da diese nicht der Abwägung unterliegen) in der städtebaulichen Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Im ersten Schritt wird durch den Plangeber geprüft, inwieweit Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. verringert werden können. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind in geeigneter Weise zu kompensieren, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verringerungs- sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen nach den Maßgaben des § 1a BauGB rechtsverbindlich aufgenommen. Sofern die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Bezug zum Ort des Eingriffs nicht möglich ist, kann ein Ausgleich auch über die Sicherung von Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (z. B. durch vertragliche Regelung) oder über Ausgleichszahlungen erfolgen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB).

Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf ihre Relevanz für die Eingriffsregelung hin überprüft. Berücksichtigt werden dabei die Auswirkungen, die mindestens ein mittleres bis hohes Beeinträchtigungspotenzial besitzen. Bei geringeren Beeinträchtigungen ist unabhängig vom geltenden Baurecht aufgrund einer geringen Erheblichkeit ohnehin nicht von einem Eingriff auszugehen.

Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist ein potenzieller Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt durch eine mögliche Erhöhung des Versiegelungsgrads verbunden:

- a) Eine mögliche Erhöhung des Versiegelungsgrads geht mit einer Befestigung von Wegen und Zufahrten innerhalb der KGA einher. Dieser Eingriff kann aber durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (vgl. nachfolgenden Punkt 2.3.2).
- b) Eine Erhöhung des Versiegelungsgrads infolge eines Ausbaus der nicht ausgebauten Bereiche der Feldtmannstraße ist unvermeidbar. Da es sich hierbei jedoch bereits um eine dem

öffentlichen Verkehr gewidmete Straße handelt, ist der damit verbundene Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt bereits vor der planungsrechtlichen Festsetzung der Straße als Verkehrsfläche zulässig. Der Eingriff unterliegt somit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht der Ausgleichspflicht.

Sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 11-87 dienen ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung bereits bestehender, zulässiger Nutzungen. Diese werden durch die Planung weder eingeschränkt noch erweitert, wie in Punkt 2.2.1 („Prognose des Umweltzustands der Schutzgüter bei Durchführung der Planung“) erläutert.

Das Vegetationspotenzial wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht verändert. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Arten von Flora und Fauna oder Eingriffe in sonstige umweltbezogene Schutzgüter sind **nicht zu erwarten**.

Eingriffe in das Schutzgut Menschen

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Menschen durch die geringfügige Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 im südöstlichen Randbereich der KGA ist wie in Punkt 2.2.1 ausgeführt als vertretbar und überdies unvermeidbar zu bewerten. Die Richtwertüberschreitung liegt deutlich unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung und die von der HansasträÙe ausgehende Verkehrslärmbelastung wird bereits im Bestand von den betroffenen Kleingärtnern hingenommen, so dass die Funktionsfähigkeit der Kleingartenanlage hierdurch nicht in Frage steht. Der Nutzen einer Lärmschutzvorkehrung (z. B. Lärmschutzwand) in diesem Bereich stünde in keinem angemessenen Verhältnis zu ihrem Aufwand.

Fazit

Ausgleichsrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG werden infolge der Planung nicht entstehen. Somit werden keine Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz negativer Umweltauswirkungen erforderlich.

Da keine Eingriffe in Waldbestand oder in Einzelbäume durch die Planung vorbereitet werden, werden auch keine Kompensationsmaßnahmen nach dem Landeswaldgesetz oder nach der Baumschutzverordnung erforderlich.

Potenzielle Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt infolge einer Erhöhung des Versiegelungsgrads innerhalb der KGA können durch Vermeidungsmaßnahmen vermieden bzw. minimiert werden (s. Tabelle 2).

Schutzgut	Voraussichtliche Beeinträchtigung durch Sicherung der bestehenden Nutzungen	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Umweltauswirkungen	Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz
Boden	Potenzielle Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrads infolge einer Befestigung von Straßen, Wegen und Zufahrten	V1: Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Wege und Stellplätze innerhalb der KGA	---
Wasser	Potenzielle Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Erhöhung des Versiegelungsgrads infolge einer Befestigung von Straßen, Wegen und Zufahrten		

Tabelle 2: *Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz*

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Umweltauswirkungen

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Umweltauswirkungen empfohlen:

V1: Wasser- und luftdurchlässige Wegebefestigung

Die befahrbaren Erschließungswege innerhalb der Kleingartenanlage sind in ihrem Bestand überwiegend unbefestigt bzw. im Bereich des Hauptzugangs mit Rasengittersteinen versehen. Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in den Boden- und Grundwasserhaushalt, die mit

einer zusätzlichen Bodenversiegelung im Zuge einer Befestigung von Flächen einhergehen, wird empfohlen, folgende Vermeidungsmaßnahme (V) in den Bebauungsplan aufzunehmen:

V1: „In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

Ziele der Maßnahme

Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster und Platten oder ähnlichen Materialien wird der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und es wird eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Grundwasseranreicherung sowie zur Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei.

Die Maßnahme zielt darauf ab, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich zu erhöhen bzw. zu erhalten. Sie verhindert negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Außerdem dient sie zum Schutz des Ortsbildes.

Bei Verwendung der zugelassenen Materialien entsteht keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der befestigten Flächen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungskonzepte bieten sich nicht an, da es sich beim zugrundeliegenden Planungsziel um die Bestandssicherung einer langjährigen, funktionierenden Nutzung handelt. Eine allenfalls denkbare Herauslösung des südöstlichen Randbereichs der Kleingartenanlage, in dem eine geringfügige Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 zu verzeichnen ist, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nicht näher untersucht, weil das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung dieser Teilfläche als Dauerkleingärten höher gewichtet wird als die Lärmschutzbelange, die sich aus der Richtwertüberschreitung ergeben. Die Überschreitung liegt deutlich unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung und die Funktionsfähigkeit der Kleingartenanlage steht durch die in diesem Bereich zu verzeichnende mäßige Verkehrslärmbelastung nicht in Frage.

Auch liegt die Untersuchung alternativer Standorte fern, da die Sicherung der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“ an ihrem bestehenden Standort den übergeordneten sowie bezirklichen Planungszielen entspricht (vgl. Kap. I 3 „Planerische Ausgangssituation“).

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen und des prognostizierten Umweltzustands erfolgte mittels Bestandsaufnahme in Form einer Geländebegehung sowie durch Auswertung von Luftbildern und des digitalen Umweltatlas' Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Dabei wurde die Umweltprüfung nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern sie bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Darüber hinaus wurden die getroffenen Aussagen mit den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes abgeglichen.

Die Abschätzung der Empfindlichkeiten der umweltbezogenen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen und die Bewertung der durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgten in Form einer verbal-argumentativen Untersuchungsmethode.

Zusammenfassend wurden im Ergebnis Empfehlungen zur Vermeidung, zur Verringerung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Der Umweltbericht entstand erstmalig zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und wurde im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung und der empfohlenen Vermeidungsmaßnahme ergeben sich keine Erfordernisse zur Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung. Anpflanzungs- oder Pflegemaßnahmen, die einer Kontrolle bedürften, sind nicht Gegenstand der vorgeschlagenen umweltbezogenen Maßnahmen.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das ca. 3,25 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 11-87 liegt im Bezirk Lichtenberg am nördlichen Ende des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen. Das Plangebiet befindet sich nördlich der HansasträÙe an der Bezirksgrenze zu Pankow. Es wird im Norden und Nordosten durch die Feldtmannstraße, im Südosten durch das Umspannwerk „Falkenberger Straße“ und die Grundstücksflächen des Autohauses Möbus, im Südwesten durch die Trasse der ehemaligen Industriebahn und im Westen durch die Wohngrundstücke Feldtmannstraße 61, 61A und 61B begrenzt. Beim Gebiet handelt es sich im Wesentlichen um die Kleingartenanlage (KGA) „Feldtmannsburg Bezirk II“. Die Anlage wird durch mehrere unbefestigte Gemeinschaftswege gegliedert, über die 67 Parzellen erschlossen sind. Diese sind mit zum Teil massiven Gartenhäusern oder Lauben und Schuppen bebaut. Innerhalb der Anlage befindet sich der Birkenpfuhl, der den naturnahen Erholungscharakter der Anlage unterstreicht. Die Anlage weist den charakteristischen Gestalttypen einer Kleingartenanlage mit hohem Vegetationsbestand auf.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur dauerhaften Sicherung der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Kleingartenanlage, d. h. für die gärtnerische Betätigung und zu Freizeit- und Erholungszwecken, schaffen. Die KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ soll im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Flächen perspektivisch anderen Nutzungen zugeführt werden.

Da es sich um eine reine Bestandssicherung handelt, wurde im Ergebnis der Umweltprüfung festgestellt, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter zu erwarten sind bzw. diese vermieden werden können. Der Charakter der Kleingartenanlage sowie die Funktionen des Naturhaushaltes werden weiterhin erhalten bleiben.

Im Umweltbericht wurde die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG durch die Ermittlung der Eingriffe und die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen abgearbeitet. Potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft sind lediglich im Falle von Ausbaumaßnahmen der Straßenverkehrsflächen und der damit einhergehenden Bodenversiegelung nicht auszuschließen. Da es sich hierbei jedoch bereits um dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen handelt, ist ein Ausgleich gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan werden demnach keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet. Potenzielle Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt infolge einer Erhöhung des Versiegelungsgrads können durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Die in Teilen des Plangebiets auftretende Verkehrslärmbelastung ist zumutbar und überdies unvermeidbar.

Weiterhin erfolgte im Rahmen des Umweltberichts die Prüfung der Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG. Dem Bebauungsplan stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Alternative Planungskonzepte bieten sich nicht an, da es sich beim zugrundeliegenden Planungsziel um die Bestandssicherung einer langjährigen Nutzung handelt. Auch liegt die Untersuchung alternativer Standorte fern, da die Sicherung der KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ an ihrem bestehenden Standort den übergeordneten sowie bezirklichen Planungszielen entspricht.

Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben sich keine Erfordernisse zur Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung (Umweltüberwachung).

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan 11-87 soll die verbindliche planungsrechtliche Grundlage für die im Plangebiet ausgeübte Nutzung von Flächen für die gärtnerische Betätigung und zu Freizeit- und Erholungszwecken geschaffen werden. Ziel ist, die bestehende Nutzung als Dauerkleingartenanlage dauerhaft zu sichern und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Eine perspektivische Umwandlung der in Privateigentum befindlichen Grundstücksflächen der KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ in eine andere Nutzungsart soll durch die planungsrechtliche Manifestierung der KGA verhindert werden.

Im Bebauungsplan soll die bestehende Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Weiterhin gehören zum wesentlichen Planinhalt:

- die Festsetzung zulässiger baulicher Vorhaben in den Dauerkleingärten
- die Festsetzung der im Plangebiet befindlichen Bereiche der Feldtmannstraße als Straßenverkehrsfläche zur Anbindung der KGA an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz
- die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten innerhalb der Grünfläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Sicherung wichtiger Bodenfunktionen.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) und die Entwicklungsgrundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen bilden den Handlungsrahmen als Konkretisierung der Planungsgrundzüge des FNP. Sie sind selbst nicht Darstellungen des Plans, sondern verwaltungsinterne Richtlinien zur Handhabung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Absatz 2 BauGB mit Selbstbindungscharakter für die Verwaltung.

Im FNP Berlin ist das Plangebiet in generalisierender Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt. Dies wird als Maßgabe für die beabsichtigte Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ im Bebauungsplan 11-87 betrachtet. Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) sind nicht berührt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 5 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AG-BauGB) teilte die für die Flächennutzungsplanung zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Verkehrsflächen

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zeichnerisch eine Straßenverkehrsfläche mit ihren Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung (TF) wird bestimmt:

TF 1: Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

TF 4: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung

Bei der als Straßenverkehrsfläche, teilweise mit ihren Straßenbegrenzungslinien festgesetzten Fläche handelt es sich um Teilflächen der Feldtmannstraße. Diese wird als öffentliche Verkehrs-

fläche genutzt und ist als öffentliche Straße gewidmet. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche sichert ihren Bestand und die Anbindung der Kleingartenanlage an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz zur verkehrlichen Erschließung.

Die Festsetzung erfolgt im nördlichen Bereich des Plangebiets bis zur Straßenmitte und im östlichen Bereich – bezogen auf die nach Südosten führende Abzweigung der Straße – über die gesamte Straßenbreite. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie dieser Abzweigung wird, außer im Bereich des Grundstücks Feldtmannstraße 92, nicht im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, da sie bereits im angrenzenden Bebauungsplan XXII-42 textlich festgesetzt ist.

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Grundstücks Feldtmannstraße 92 (in der Planzeichnung gekennzeichnete Linie CDE) soll die im Bebauungsplan XXII-42 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich überplant und entsprechend dem tatsächlich genutzten Straßenland der Straße (einschließlich straßenbegleitendem Grünstreifen) geringfügig nach Norden versetzt werden. Damit wird eine ca. 23,0 m² große Teilfläche des Grundstücks Feldtmannstraße 92 (Fläche CDEFGC), die im angrenzenden Bebauungsplan XXII-42 bisher Teil des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets ist, planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert. Diese Teilfläche ist faktisch als Straße ausgebaut und wird als öffentliche Straße genutzt. Sie ist bereits mit dem 03.10.1990 (Einigungsvertrag) als Straßenland festgelegt worden und damit verkehrsrechtlich als öffentliche Straße gewidmet. Mit ihrer Festsetzung als Straßenverkehrsfläche soll zum einen der faktischen und verkehrsrechtlichen Situation Rechnung getragen werden und zum anderen ist die vorhandene Straßenbreite von 3,50 m insbesondere für die Durchfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge erforderlich, weswegen die Festsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung einiger Anliegergrundstücke notwendig ist.

Zur Klarstellung einer südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden vorhandenen Straßenfläche der Feldtmannstraße wird durch die textliche Festsetzung 1 bestimmt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

Die textliche Festsetzung 4 stellt klar, dass die aus der Planunterlage gegebenenfalls herauszulesende Einteilung der Feldtmannstraße nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans gehört. Die Einteilung und Gestaltung von Verkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften, die sich laufend verändern können. Entsprechende Maßnahmen sind daher üblicherweise nicht Gegenstand von Bebauungsplänen.

Hinweise

An die Erschließung von Kleingartenanlagen sind grundsätzlich geringere Anforderungen zu stellen wie z. B. an die von Wohn- oder Erholungsgebieten. Sie ist nur in dem Umfang zu sichern, wie es die kleingärtnerische Nutzung verlangt. Durch den Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist die Erreichbarkeit des Plangebiets für die Feuerwehr gewährleistet. Inwiefern etwaige Mindestanforderungen an den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zu erfüllen sind, ist nicht Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern wäre bei Bedarf ggf. im Rahmen einer Kleingartenkonzeption zu prüfen.

3.2 Grünflächen

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zeichnerisch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung 2 wird bestimmt:

TF 2: In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet.

Begründung

Die Festsetzung der Koloniefäche der KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dient der planungsrechtlichen Sicherung der gegenwärtig ausgeübten Nutzung als Kleingartenanlage. Hierdurch wird einer Umwandlung der

nicht in Landeseigentum befindlichen Flächen der KGA in eine andere Nutzungsart aus planungsrechtlicher Sicht dauerhaft entgegengewirkt.

Die Festsetzung als „private“ Dauerkleingärten erfolgt zur planungsrechtlichen Festigung des überwiegend privaten Nutzungscharakters der Grünfläche. Denn die Kleingärten selbst, d. h. die einzelnen Parzellen, stehen nur einem eingeschränkten, privilegierten Nutzerkreis zur Verfügung. Mittels einer öffentlichen Durchwegung erlangt die Fläche allerdings gleichzeitig einen Naherholungswert für die Allgemeinheit (vgl. Kap. III 3.6.4).

Grundsätzlich ist eine Bebauung von Grünflächen nicht bzw. nur insoweit zulässig, wie diese der Grünfläche von ihrer Zweckbestimmung her zugeordnet ist. Die festgesetzte Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ impliziert darüber hinaus die Bestimmungen nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), insbesondere hinsichtlich des Nutzungszwecks, der Größe der Kleingärten und zulässiger Gartenlauben (vgl. Kap. III 3.6.2).

In Anlehnung an § 3 Absatz 2 BKleingG wird durch die textliche Festsetzung 2 klarstellend bestimmt, dass in den Dauerkleingärten nur eingeschossige Lauben einschließlich Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 24 m² zulässig sind. Hierdurch werden bauliche Anlagen ermöglicht, die für eine Dauerkleingartenanlage typisch sind. Eine Nutzung zum Wohnzweck wird nicht gewährt, um ein dauerhaftes Wohnen in der KGA zu vermeiden.

Hinweise

Die in der Kleingartenanlage befindlichen inneren Erschließungswege sind für die zweckgemäße Nutzung der Grünfläche erforderlich und damit zulässig. Da die Wege in erster Linie Erschließungsfunktionen für die Benutzer und Besucher der Kleingartenparzellen übernehmen (nur Ziel- und Quellverkehr, kein Durchgangsverkehr), besteht für sie kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche ist somit nicht geboten.

Stellplätze sind in der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig, da sie nicht für die zweckgemäße Nutzung der Grünfläche erforderlich sind. Die Zulässigkeit anderer baulicher Vorhaben in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ beurteilt sich entsprechend den baurechtlichen Vorschriften nach ihrer Funktion im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung (z. B. kleinere Gewächshäuser, Pergolen, Bänke, Tische, Zuwegungen, Zierteiche, Anlagen zur Beseitigung von Abwasser oder Niederschlagswasser).

3.3 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

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

Festsetzung

Durch textliche Festsetzung 3 wird bestimmt:

TF 3: In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung

Innerhalb der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“ sind die befahrbaren Erschließungswege überwiegend unbefestigt bzw. im Bereich des Hauptzugangs mit Rasengittersteinen versehen. Dies soll auch in Zukunft so bleiben. Bei der textlichen Festsetzung 3 handelt es sich um eine naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme, die im Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung im Umweltbericht empfohlen wird (vgl. Kap. II 2.3). Sie soll sichern, dass befestigte Flächen innerhalb der Kleingartenanlage wasser- und luftdurchlässig angelegt werden. Vollständig den Boden versiegelnde Beläge werden damit ausgeschlossen.

Die Festsetzung dient der Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in den Boden- und Grundwasserhaushalt, die mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung im Zuge einer Vollversiegelung von Flächen einhergehen. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster und Platten oder ähnlichen Materialien wird der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und es wird eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Grundwasseranreicherung sowie zur Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei.

Die Festsetzung zielt darauf ab, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich zu erhöhen bzw. zu erhalten. Sie verhindert negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Außerdem dient sie zum Schutz des Ortsbildes.

Hinweis

Bei Verwendung der zulässigen Materialien entsteht keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der befestigten Flächen für die Befahrung mit Kfz einschließlich Feuerwehrfahrzeugen.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Festsetzung

Durch textliche Festsetzung (TF) wird bestimmt:

TF 5: Auf der Fläche CDEFGC treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Begründung

Die Notwendigkeit der Festsetzung ergibt sich aus dem Planungsziel, den rechtskräftigen Bebauungsplan XXII-42 auf dieser Teilfläche durch den Bebauungsplan 11-87 zu überplanen und die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich zugunsten der neuen Festsetzungen aufzuheben (vgl. Kap. III 3.1).

Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter. Mit der Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen auf der überplanten Fläche klargestellt, da der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 6 BauGB)

Der im Plangebiet befindliche Birkenpfuhl untersteht als stehendes Gewässer 2. Ordnung gemäß dem Berliner Wassergesetz (BWG) der Zuständigkeit des Bezirksamts Lichtenberg. Er wird unter der amtlichen Gewässernummer 582944282213 geführt. Für das Gewässer gelten die Bestimmungen des Berliner Wassergesetzes.

Die Darstellung des Pfuhls einschließlich seiner Böschungsbereiche mit einer Flächengröße von 603,5 m² wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hierdurch wird klargestellt, dass eine Inanspruchnahme dieser Fläche zu baulichen oder kleingärtnerischen Zwecken ausgeschlossen ist.

3.6 Weitere Hinweise

3.6.1 Biotopstatus des Birkenpfuhls

Der Birkenpfuhl und seine Uferbereiche sind gemäß § 30 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als geschütztes Biotop eingestuft. Gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten.

Des Weiteren sind die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz von Gewässerrandstreifen zu beachten. Diese dienen u. a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer und sollen daher von den Eigentümern und Nutzungsberechtigten erhalten werden.

3.6.2 Bundeskleingartengesetz

In der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146).

Nach diesem Gesetz ist ein Kleingarten „ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (Kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).“

Das BKleinG regelt u. a. die Größe der einzelnen Kleingartenparzellen (ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m² sein) sowie der Lauben (max. 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz). Hierdurch wird das Maß der baulichen Nutzung auf ein für die kleingärtnerische Nutzung erforderliches Minimum reduziert und eine Wohnnutzung wird verhindert.

Das BKleinG unterscheidet in seinem sachlichen Anwendungsbereich zwischen Dauerkleingärten und sonstigen Kleingärten. Ein Dauerkleingarten ist gemäß § 1 Absatz 3 BKleinG nur ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Für Dauerkleingärten gelten besondere Bestimmungen hinsichtlich der Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland sowie der Begründung von Kleingartenpachtverträgen durch Enteignung.

3.6.3 Bestimmungen des Kleingärtner-Bezirksverbands

Für die KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ gelten die Bestimmungen des „Bezirksverbands der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen“ e. V.. Hierzu gehören u. a. die Gartenordnung und die Bauordnung. Letztere enthält konkretisierende Regelungen zur Errichtung und Erhaltung baulicher Anlagen sowie deren Beseitigung.

3.6.4 Sicherung der öffentlichen Durchwegung

Gemäß dem Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ des Landschaftsprogramms Berlin wird eine öffentliche Durchwegung von Kleingartenanlagen angestrebt (Ziel der Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen und deren Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur, vgl. Kap. I 3.3). Ebenso besagt der Kleingartenentwicklungsplan, dass Kleingartenanlagen durch eine Öffnung ‚nach außen‘ vermehrt auch Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit erfüllen sollen. Nicht zuletzt stellen Kleingärten auch gemäß der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans einen Teil des Erholungsangebots für alle Berliner dar.

Die inneren Erschließungswege der KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ verfügen im Rahmen der Öffnungszeiten der Anlage (von April bis einschließlich September von 8.00 bis 20.00 Uhr) über die Funktion als fußläufige Grünverbindung für die Allgemeinheit. Die dadurch geschaffene öffentliche Wegeverbindung verbindet das nördlich angrenzende Einfamilienhausgebiet (Einmündungsbereich Feldtmannstraße / Waxweiler Weg) mit der Trasse der ehemaligen Industriebahn (heute als übergeordnete Grünverbindung entwickelt), wo sie an einen Rad- und Wanderweg anbindet. Innerhalb des Plangebiets führt sie am Birkenpfuhl vorbei, der den Erholungscharakter der KGA betont und während der Öffnungszeiten der KGA auch der Allgemeinheit zugutekommt.

Darüber hinaus besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Grenzstraße, die am westlichen Rand der KGA in Nord-Süd-Richtung verläuft und an die übergeordnete Grünverbindung anbindet. Dieser Weg, der eigentumsrechtlich zu den Flächen der KGA gehört, ist auch außerhalb der Öffnungszeiten der Kleingartenanlage allgemein nutzbar.

3.6.5 Schutz der Freileitungen

Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Freileitungstrasse überquert. Zum Schutz der Leitungen dürfen im Nahbereich der Freileitungstrasse (25 Meter gemessen ab Trassenachse) nur Bäume gepflanzt werden, deren maximale Aufwuchshöhe 7,00 Meter nicht überschreitet. Gemäß der Gartenordnung, die für die Kleingärtnervereine in Verwaltung des „Bezirksverbands der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen“ e. V. gilt, dürfen auf den Kleingartenparzellen ohnehin keine hochwachsenden und besonders ausladenden Bäume gepflanzt werden.

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nachfolgend wird zusammenfassend dargelegt, wie die abwägungsrelevanten Belange – d. h. alle erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind, einschließlich der Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – bei der Abwägungsentscheidung zur Planung berücksichtigt worden sind. (Die Zusammenfassung der

abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren erfolgt im Kapitel V „Verfahren“.)

Der Bebauungsplan 11-87 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (nachhaltige Sicherung vorhandener, langfristig angelegener Flächennutzung)
- die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der alten Menschen, sowie die Belange des Freizeit- und Erholungswesens (Erhalt der öffentlichen sowie privaten Freizeit- und Erholungsfunktionen der Kleingartenanlage für die Stadtbewohner sowie Sicherung ihrer sozial- und gesundheitspolitischen Aufgaben)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Erhalt eines durchgrüneten Siedlungsgebiets mit Fuß- und Radwegeverbindungen)
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Erhalt der Kleingartenanlage als Grünfläche mit den vorhandenen umweltbezogenen Schutzgütern sowie ökologischen und Lebensraumfunktionen, Sicherung eines Biotopverbunds und eines gesetzlich geschützten Biotops)
- die Ergebnisse einer vom Bezirk beschlossenen städtebaulichen Planung (Sicherung des Plangebiets als Dauerkleingärten gemäß den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd).

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Zielstellung des Bebauungsplans, die KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, bestätigt. Es wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Im Ergebnis der städtebaulichen Abwägung wurde auf die Festsetzung einer mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche verzichtet, um planungsbedingte Entschädigungsansprüche zu vermeiden. Dem u. a. im LaPro Berlin und im Kleingartenentwicklungsplan dargelegten Ziel, die öffentliche Zugänglichkeit von Kleingartenanlagen zu gewährleisten, steht die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ nicht entgegen; die Sicherung eines Geh- und Radfahrrechts ist hierfür nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen auch dem Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen innerhalb der Anlage grundsätzlich nicht entgegen. Diesbezügliche konkretisierende Anforderungen wie z. B. die Erreichbarkeit der Parzellen oder die Befestigungsart der inneren Erschließungswege gehören jedoch nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans, da an die Erschließung von Kleingartenanlagen – im Bebauungsplan als „Grünfläche“ festgesetzt – generell geringere Anforderungen zu stellen sind wie z. B. an die von Wohn- oder Wochenendhausgebieten.

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde weiterhin festgestellt, dass mit der anfänglich beabsichtigten Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bereich Feldtmannstraße 92 die Erschließung einiger Anliegergrundstücke nicht ausreichend gesichert ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer Durchfahrtsbreite von 3,50 m wurde die Straßenverkehrsfläche in diesem Kurvenbereich entsprechend der tatsächlich als Straßenland genutzten Fläche um eine ca. 23 m² große Teilfläche des Privatgrundstücks Feldtmannstraße 92 erweitert. Hierdurch wird der Bebauungsplan XXII-42, der diese Teilfläche als allgemeines Wohngebiet festsetzt, überplant. Die von dieser Überplanung betroffene Grundstückseigentümerin teilte ihre Belange hinsichtlich zu prüfender Entschädigungsansprüche mit. Nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz besteht für sie ein Übernahme- und Entschädigungsanspruch durch den öffentlichen Nutzer.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung oder Vorkehrungen zur Sicherung der Straßenentwässerung im Bebauungsplan gesichert werden müssen. Hierzu wurde aber kein Erfordernis gesehen, da etwaige diesbezügliche Erfordernisse ausreichend auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden können. Zudem wurde die von der Hansastraße ausgehende Verkehrslärmbelastung in die städtebauliche Abwägung eingestellt und als für die Nutzer der KGA zumutbar und unvermeidbar bewertet.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Kapitel II „Umweltbericht“ ausführlich dargelegt. Im Punkt 2.2.1 des Umweltberichts wird im Fazit festgehalten, dass mit der Planung positive Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Durch die Sicherung der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“ als „Private Dauerkleingärten“, d. h. die dauerhafte Verhinderung der Umwandlung in ein Siedlungsgebiet, sowie mittels geeigneter Vermeidungsmaßnahmen werden Eingriffe in die umweltbezogenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft- und Landschaftsbild dauerhaft vermieden und ein Verlust wichtiger Funktionen des Plangebiets für die Schutzgüter verhindert. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Menschen durch partiell im Plangebiet auftretenden Verkehrslärm sind zumutbar und überdies unvermeidbar.

2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

In Verbindung mit der Planung entstehen Kosten für die öffentliche Hand in Hinblick auf die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie in Hinblick auf die Veröffentlichung von Anzeigen in der Tagespresse zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Absätze 1 und 2 BauGB. Weitere Kosten sind nicht zu erwarten, da die Durchführung von baulichen und sonstigen Maßnahmen in der Kleingartenanlage den privaten Nutzern bzw. dem Kleingärtnerverein Feldtmannsburg e. V. obliegt, der für die Verwaltung der KGA und für die Herstellung und Pflege der gemeinschaftlichen Anlagen zuständig ist.

Durch die Planung erfolgt abgesehen von der Überplanung einer kleinen Teilfläche im Bebauungsplan XXII-42 kein Eingriff in die bisher zulässige oder ausgeübte Nutzung. Ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 Absatz 1 BauGB besteht durch den Bebauungsplan 11-87 nicht. Mit dem Bebauungsplan wird auch kein zusätzliches Erschließungserfordernis durch die öffentliche Hand ausgelöst. Erforderliche bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die besagte ca. 23 m² große Teilfläche des Privatgrundstücks Feldtmannstraße 92 wurde bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt. Sie ist mit dem 03.10.1990 (Einigungsvertrag) als Straßenland festgelegt worden und damit verkehrsrechtlich als öffentliche Straße gewidmet. Da die Fläche im Bebauungsplan XXII-42 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, soll sie nun durch den Bebauungsplan 11-87 im Sinne einer „Korrektur“ bzw. Anpassung an das Verkehrsrecht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die bisherige Festsetzung als allgemeines Wohngebiet kann insofern als funktionslos betrachtet werden, als dass sie unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse auf absehbare Zeit ohnehin nicht umsetzbar wäre. Das Bebauungsplanverfahren 11-87 löst durch die Überplanung der Fläche keinen Übernahme- oder Entschädigungsanspruch seitens des Privateigentümers aus, da auch ohne ihn ein Übernahme- und Entschädigungsanspruch bestand und weiter besteht.

3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Wohn- und Arbeitsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die planungsrechtliche Manifestierung der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“ werden wohnungsnaher Erholungsflächen dauerhaft gesichert. Hierdurch wird ein attraktives Lebens- und Wohnumfeld für die Nutzer der Kleingärten sowie für die Bewohner im Umfeld der Anlage gewährleistet, für die die KGA als Erholungsraum allgemein zugänglich ist. Weiterhin wird durch die Planung die gemeinschaftliche Betätigung im Kleingärtnerverein gestärkt, welche über eine große sozialpolitische Bedeutung verfügt. Erwachsenen bieten Kleingärten Beschäftigungsmöglichkeiten, Kinder können Natur erleben.

4 Weitere Auswirkungen

Weitere Auswirkungen wie z. B. auf die Infrastruktur oder auf Landschaftspläne oder Gestaltungsverordnungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist hergestellt. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich keine erforderlichen Ausbaumaßnahmen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in der Feldtmannstraße sowie auf einem außerhalb des Plangebiets befindlichen Parkplatz für die Anlieger der KGA vorhanden.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat gemäß § 5 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) mit Schreiben vom 12. August 2013 die Planungsabsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt. Gemäß Stellungnahme vom 10. September 2013 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt keine Bedenken gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 AGBauGB durchgeführt.

Ebenfalls mit Schreiben vom 12. August 2012 ist die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrages beteiligt worden. Diese äußerte sich zustimmend mit Schreiben vom 10. September 2013.

2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin beschloss am 1. Oktober 2013 (BA-Beschluss-Nr. 7/241/2013), den Bebauungsplan 11-87 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 18.10.2013 im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 auf Seite 2154 bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Art und Umfang der Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand vom 17. November bis einschließlich 17. Dezember 2014 statt. Die Öffentlichkeit wurde über die Möglichkeit der Äußerung und Erörterung mit Anzeige am 14. November 2014 in der Berliner Zeitung informiert.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planungsentwurfs in den Diensträumen des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung. Neben der Anzeige in der Berliner Zeitung erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang. Des Weiteren lagen die Unterlagen im zuständigen Stadtteilzentrum aus.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplanes im Entwurf mit Stand Oktober 2014 und der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Zusätzlich konnte über das Internet in den Bebauungsplan und seine Begründung Einsicht genommen werden.

Beteiligung und Resonanz

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit haben keine Bürgerinnen und Bürger in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung Einsicht in die Planung genommen. Es gingen auch keine schriftliche Anregungen bzw. Hinweise ein.

Ergebnis

Es besteht kein Abwägungserfordernis. Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurden keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 17.03.2015 das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen.

4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Art und Umfang der Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2014. Hierdurch wurden die Beteiligten zur Stellungnahme, insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB (Belange des Umweltschutzes), aufgefördert.

Es wurden 13 Behörden, 14 Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und die Nachbargemeinde beteiligt. Der Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung, der Ausschuss für Umwelt und die Deutsche Telekom AG sind über die frühzeitige Unterrichtung informiert worden. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplans im Entwurf mit Stand Oktober 2014 und der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Beteiligung und Resonanz

Von den Beteiligten äußerten sich 5 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie die Nachbargemeinde Ahrensfelde nicht. 23 Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten 9 keine Anregungen. Von den übrigen 14 Beteiligten wurde im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen Stellung genommen:

1. Die Leitungsträger (Vattenfall Europe, NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, Berliner Wasserbetriebe) wiesen auf ihren Anlagenbestand hin und gaben allgemeine Hinweise für die Bauausführung von Vorhaben.
2. Die Senatsverwaltung für Finanzen (Referat I D) teilte mit, dass planungsbedingte Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB vermieden werden müssen.
3. Das Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz / Landschaftsplanung wies darauf hin, dass der Birkenpfuhl ein gesetzlich geschütztes Biotop ist und betonte seine Lebensraumfunktion. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die KGA Teil eines Biotopverbunds ist.
4. Weiterhin wurde vom Fachbereich Naturschutz / Landschaftsplanung darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser von angrenzenden Straßen rechtswidrig in den Pfuhl geleitet werde und zu prüfen sei, ob für eine Lösung der Regenentwässerung Flächen der KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ in Anspruch zu nehmen sind.
5. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Referat VIII D) wurden allgemeine Hinweise im Falle erforderlicher technischer Versickerungsanlagen gegeben und auf die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetzes im Zusammenhang mit dem Gewässerrandstreifen des Birkenpfuhls verwiesen.
6. Das Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt, teilte mit, dass keine Bodenbelastung im Plangebiet ersichtlich ist und aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen wird. Es bestehen auch keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.
7. Das Straßen- und Grünflächenamt merkte an, dass die ausgebaute Straße im östlichen Abschnitt der Feldtmannstraße über die im Nachbarbaugebiet XXII-42 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie hinaus geht und in das festgesetzte Wohngebiet WA hineinragt. Es regte eine Anpassung des Nachbarbaugebietes an die tatsächlichen Gegebenheiten an.
8. Das Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde) regte an, die textliche Festsetzung 3 bezüglich der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, so zu ändern, dass die Befahrbarkeit der KGA durch Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet ist.
9. Die Berliner Feuerwehr äußerte Bedenken hinsichtlich der mangelnden Erreichbarkeit der Anschlussgrundstücke für die Feuerwehr und regte die Herstellung von Zuwegungen für die Feuerwehr an. Sie wies auch auf die mangelnde Darstellung der Löschwasserversorgung hin.

Ergebnis

- Zu 1. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie berühren nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.
- Zu 2. Entschädigungsansprüche aufgrund von fremdnützigen Festsetzungen i. S. d. § 40 Absatz 1 BauGB sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht verbunden. Durch die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ erfolgt kein Eingriff in die bisher zulässige und ausgeübte Nutzung. Jedoch wurde zur Vermeidung

dung planungsbedingter Entschädigungsansprüche nach § 41 BauGB auf die Festsetzung der mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche verzichtet.

- Zu 3. In der Begründung wurde auf den Biotopstatus des Birkenpfuhls hingewiesen. Zudem wurden die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Bezirks Lichtenberg an die fortgeschriebene Fassung von 2014 angepasst. Der Biotopstatus des Birkenpfuhls, seine Lebensraumfunktionen und seine Eigenschaften als Biotopverbund wurden im Umweltbericht dargestellt und beachtet.
- Zu 4. Nach Erörterung des Sachverhalts wurde kein Erfordernis gesehen, Flächen der KGA für eine Straßenentwässerung in Anspruch zu nehmen oder im Bebauungsplan sonstige Vorkehrungen zur Sicherung der Straßenentwässerung festzusetzen. Die Belange bezüglich der Regenwasserentwässerung der Straßen wurden im Umweltbericht betrachtet.
- Zu 5. Es wurde kein Erfordernis gesehen, Maßnahmen zu Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bebauungsplan zu sichern. Sofern technische Versickerungsanlagen erforderlich werden sollten, stehen hierfür ausreichend Flächen zur Verfügung. Die Belange bezüglich der Regenwasserentwässerung im Plangebiet wurden im Umweltbericht betrachtet. Die Hinweise zu den Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz bezüglich Gewässerrandstreifen wurden in der Begründung aufgenommen und im Umweltbericht näher ausgeführt.
- Zu 6. Die Hinweise wurden im Umweltbericht aufgenommen.
- Zu 7. Da die betroffene nur ca. 23 m² große Teilfläche, die im B-Plan XXII-42 als WA festgesetzt ist, bereits vor dem 03.10.1990 über die Eigenschaften von offenliegendem, freiliegendem Straßenland verfügte und somit heute als gewidmetes Straßenland zu betrachten ist, wurde kein Erfordernis gesehen, den Bebauungsplan XXII-42 an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.
- Zu 8. Die innere Erschließung der KGA ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen aber dem Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen nicht entgegenstehen. Da ein fester Untergrund keine Grundvoraussetzung für die Befahrbarkeit durch diese Fahrzeuge ist, wird kein Erfordernis gesehen, die textliche Festsetzung Nr. 3 zu ändern.
- Zu 9. Der Bebauungsplan sichert die Anbindung der KGA an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und damit ihre Erreichbarkeit für die Feuerwehr. Innerhalb der KGA, die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt werden soll, sind keine Verkehrsflächen geplant. Inwiefern etwaige Mindestanforderungen an den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zu erfüllen sind, wäre bei Bedarf ggf. im Rahmen einer Kleingartenkonzeption zu prüfen. Nach Angaben des Kleingärtnervereins ist eine Befahrung der Gemeinschaftswege in der KGA durch die Feuerwehr, die im Brandfall Zugang zu der Anlage habe, möglich. Der Ausbaustandard der Wege ließe einen Löschgriff durch die Feuerwehr im eingeschränkten Umfang zu. Nicht befahrbare Reststrecken könnten mit Schlauchleitungen überbrückt werden. Zur Löschwasserversorgung: In der Begründung wurde der Hinweis aufgenommen, dass Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden kann. Der abschließende Nachweis für die Löschwasserversorgung ist nicht auf Ebene der Bebauungsplanung zu erbringen.

Änderung der Regelungsinhalte des Bebauungsplans

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und der Nachbargemeinde gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde die Zielstellung des Bebauungsplans, die KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, bestätigt. Es ergab sich das Erfordernis, folgende Regelungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs zu ändern:

Zur Vermeidung planungsbedingter Entschädigungsansprüche nach § 41 BauGB wurde auf die Festsetzung der mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche verzichtet. (Der Hinweis, dass eine öffentliche Zugänglichkeit der KGA „Feldtmannsburg Bezirk II“ zu gewährleisten ist, bleibt enthalten, vgl. dazu Kap. III 3.6.4 „Sicherung der öffentlichen Durchwegung“).

Ergänzungen / Hinweise

In der Begründung, auch im Kapitel II „Umweltbericht“, das im Zuge des weiteren Verfahrens erarbeitet wurde, wurden darüber hinaus im Wesentlichen folgende Änderungen ohne Auswirkungen auf die Regelungsinhalte der Planung aufgenommen:

- Ergänzung der Aussagen zum Anlagenbestand der Leitungsträger und zur Versorgungssituation des Plangebiets
- Darlegung des Biotopstatus' und der Lebensraumfunktionen des Birkenpfuhls
- Hinweis auf die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz zum Schutz des Gewässerrandstreifens des Birkenpfuhls
- Hinweis auf die Eigenschaft der Kleingartenanlage als Teil eines Biotopverbunds
- Aktualisierung der Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Bezirks Lichtenberg gemäß der Fortschreibung von 2014
- Hinweise zur Regenwasserentwässerung im Plangebiet
- Hinweis, dass keine Bodenbelastung im Plangebiet ersichtlich ist
- Hinweis, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Darüber hinaus erfolgten in der Begründung redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 17.03.2015 das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beschlossen.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans

Art und Umfang der Beteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.06.2015. Hierdurch erhielten die Beteiligten Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Es wurden 12 Behörden, 14 Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und die Nachbargemeinde beteiligt. Der Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung, der Ausschuss für Umwelt und die Deutsche Telekom AG sind über die Beteiligung informiert worden. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplans im Entwurf mit Stand April 2015 und der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Beteiligung und Resonanz

Von den 27 Beteiligten äußerten sich 6 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie die Nachbargemeinde nicht. 20 Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten 12 keine Anregungen. Von den übrigen 8 Beteiligten wurde im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen Stellung genommen:

1. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX C, wies darauf hin, dass in Teilen des Plangebiets der für Kleingartenanlage geltende schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 geringfügig überschritten wird und es sich hierbei um einen abwägungsrelevanten Belang handelt.
2. Einzelne Beteiligte gaben Hinweise bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers (Alternative zur partiellen Straßenentwässerung in den Birkenpfuhl) und zur versorgungstechnischen Erschließung des Plangebiets. Die Vattenfall Europe Business Services GmbH verwies darauf, dass im Nahbereich der das Plangebiet überquerenden Freileitungstrasse nur Bäume gepflanzt werden dürfen, deren maximale Aufwuchshöhe 7,0 Meter nicht überschreitet.
3. Die Berliner Feuerwehr wies auf die nur eingeschränkte Erreichbarkeit der Kleingartenparzellen für die Feuerwehr und die mangelnde Löschwasserversorgung hin. Eine Brandbekämpfung sei nur mit erheblichen Verzögerungen und unter Berücksichtigung eines speziellen Einsatzorts möglich.

Ergebnis

- Zu 1. In der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht Punkte 2.1.5, 2.2.1, 2.3.1 und 2.4) wurde die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts durch den Verkehrslärm berücksichtigt und es erfolgte eine Abwägung gegenüber den Belangen der Nutzer der Kleingartenanlage. Es wurde dargelegt, dass die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzguts Menschen zumutbar und überdies unvermeidbar sind und dass die Funktionsfähigkeit der Kleingartenanlage hierdurch nicht in Frage steht.
- Zu 2. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Im Kapitel III Punkt 3.5 der Begründung wurde zu Informationszwecken der Hinweis aufgenommen, dass im Nahbereich der Freileitungstrasse nur Bäume gepflanzt werden dürfen, deren maximale Aufwuchshöhe 7,0 Meter nicht überschreitet. In diesem Kontext wurde auch darauf verwiesen, dass auf den Kleingartenparzellen gemäß geltender Gartenordnung ohnehin keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden dürfen.
- Zu 3. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur inneren Erschließung der KGA, welche als Grünfläche festgesetzt werden soll; er sichert lediglich ihre Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Da an die Erschließung von Kleingartenanlagen grundsätzlich geringere Anforderungen zu stellen sind wie z. B. an die von Wohngebieten, wäre bei Bedarf außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, ggf. im Rahmen einer Kleingartenkonzeption, zu prüfen, inwiefern etwaige Mindestanforderungen an den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zu erfüllen sind. Ein Regelungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht.
- Zur Löschwasserversorgung: Durch die Berliner Wasserbetriebe wurde mitgeteilt, dass Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden kann. Der abschließende Nachweis für die Löschwasserversorgung und erforderliche Anschlusspunkte ist nicht auf Ebene der Bebauungsplanung zu erbringen.

Änderung der Regelungsinhalte des Bebauungsplans

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden, der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und der Nachbargemeinde gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch bestand nicht das Erfordernis, die Regelungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs zu ändern.

Ergänzungen / Hinweise

In der Begründung, auch im Kapitel II „Umweltbericht“ wurden im Wesentlichen folgende Änderungen ohne Auswirkungen auf die Regelungsinhalte der Planung aufgenommen:

- Korrektur des Titels: Da auch Teilflächen der an die Kleingartenanlage angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst werden, wurde der Titel des Bebauungsplans ergänzt um den Zusatz „...und einen Abschnitt der Feldtmannstraße“.
- Vertiefung der Untersuchung der Lärmauswirkungen in der Begründung: Ausführungen hinsichtlich der partiellen geringfügigen Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005
- Hinweis zum Schutz der Freileitungen sowie Hinweis zu den geltenden Bestimmungen des Bezirksverbands der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e. V. (u. a. Gartenordnung und Bauordnung).

Darüber hinaus erfolgten in der Begründung redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 07.07.2015 das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen (BA-Beschluss Nr. 7/124/2015).

Der Titel des Bebauungsplans lautet nunmehr:

„Bebauungsplan 11-87 für das Gelände der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“ und einen Abschnitt der Feldtmannstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.“

Die Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans 11-87, wurde am 11.09.2015 im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 auf Seite 1977 bekannt gemacht.

6 Öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 07.07.2015 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen (BA-Beschluss-Nr. 7/124/2015).

Art und Umfang der Beteiligung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.09.2015 bis einschließlich 21.10.2015 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die beabsichtigte Planung mittels Internet. Darüber hinaus lag die beabsichtigte Planung im zuständigen Stadtteilzentrum aus.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 11.09.2015 auf Seite 1977. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 18.09.2015 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern sowie im Bezirksamt Lichtenberg, Dienstgebäude Alt-Friedrichsfelde 60, ein entsprechender Aushang.

Die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und die Nachbargemeinde sowie die Deutsche Telekom AG, der Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und der Ausschuss für Umwelt sind mit Schreiben vom 04. bzw. 09.09.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des Bebauungsplans vom 21. August 2015
- Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB einschließlich Umweltbericht
- umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Menschen, Landschaft und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zum Eingriff in Natur und Landschaft.

Beteiligung und Resonanz

Während der Auslegungszeit haben keine Bürgerinnen oder Bürger Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es gingen auch keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

Ergebnis

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch bestand nicht das Erfordernis, den Bebauungsplanentwurf zu ändern. Es erfolgten lediglich geringfügige redaktionelle Ergänzungen in der Begründung.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 15.12.2015 das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen (BA-Beschluss-Nr. 7/260/2015).

7 Erweiterung des Geltungsbereichs

Aufgrund einer Anregung des Straßen- und Grünflächenamts vom 13.10.2015 zur planungsrechtlichen Sicherung einer an das Plangebiet 11-87 angrenzenden Fläche als Straßenverkehrsfläche ergab sich das Erfordernis, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-87 um diese Fläche zu erweitern. Es handelt sich um eine ca. 23,0 m² große Teilfläche des Grundstücks Feldtmannstraße 92 (in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche CDEFGC), die im angrenzenden Bebauungsplan XXII-42 Teil des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets ist, obwohl sie als Straße ausgebaut ist, öffentlich genutzt wird und mit dem 03.10.1990 (Einigungsvertrag) als Straßenland festgelegt worden ist. Die im Bebauungsplan XXII-42 erfolgte Einbeziehung dieser Teilfläche in das allgemeine Wohngebiet steht im Widerspruch zum faktischen Bestand, zur straßenrechtlichen Widmung und zum Erfordernis, die bestehende Straßenbreite von 3,50 m im Bereich des Grundstücks Feldtmannstraße 92 zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung einiger Anliegergrundstücke planungsrechtlich zu manifestieren.

Da der Bebauungsplan XXII-42 bereits festgesetzt ist, empfahl sich die Umsetzung dieses Erfordernisses im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-87. So hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin am 15.12.2015 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 11-87 um die als Straßenland genutzte Teilfläche des Grundstücks Feldtmannstraße 92 zu erweitern (BA-Beschluss-Nr. 7/260/2015).

Der neue Titel des Bebauungsplans lautet:

Bebauungsplan 11-87 für das Gelände der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“, das Grundstück Feldtmannstraße 92 (teilweise) und einen Abschnitt der Feldtmannstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.

Der Beschluss wurde am 08.01.2016 im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 auf Seite 50 bekannt gemacht.

8 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs ist eine Änderung der Planinhalte des Bebauungsplanentwurfs verbunden. Die in den Geltungsbereich neu aufgenommene Grundstücksfläche soll als Straßenverkehrsfläche und ihre Grenze gegenüber dem Wohnbaugrundstück als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Da durch die Änderung der Bebauungsplan XXII-42 auf einer Teilfläche überplant wird, wurde die textliche Festsetzung aufgenommen, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, auf dieser Teilfläche außer Kraft treten.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend dieser Änderung fortgeschrieben.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 15.12.2015 beschlossen, die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs betroffene Öffentlichkeit sowie die von der Änderung berührte Fachverwaltung des Bezirks erneut gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zu beteiligen (BA-Beschluss-Nr. 7/260/2015). Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Art und Umfang der Beteiligung

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Absatz 3 BauGB erfolgte in Form jeweils eines Schreibens vom 12. Februar 2016 an die Eigentümerin des Grundstücks Feldtmannstraße 92 sowie an das Straßen- und Grünflächenamt. Hierdurch erhielten die Beteiligten Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- geänderter Entwurf des Bebauungsplans vom 21. August 2015 (Zusammenzeichnung mit dem Deckblatt vom 1. Februar 2016)
- Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB einschließlich Umweltbericht
- Schreiben mit Darlegung der Änderungen des Planungsentwurfs, zu denen eine Stellungnahme abgegeben werden kann.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen mit Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanentwurfs lagen nicht vor.

Beteiligung und Resonanz

Betroffene Öffentlichkeit (Grundstückseigentümerin)

Von der betroffenen Grundstückseigentümerin ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Es wurde im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen Stellung genommen:

1. Die Grundstückseigentümerin ging davon aus und regte in diesem Sinne an, bei der geänderten Festsetzung der Straßenverkehrsfläche lediglich die Fahrbahn in die festzusetzende Straßenverkehrsfläche einzubeziehen, nicht jedoch den zwischen der Fahrbahn und der Einfriedung ihres Grundstücks (Hecke bzw. Zaun) befindlichen straßenbegleitenden Grünstreifen einschließlich des Überfahrtsbereichs zum Grundstück.
2. Die Grundstückseigentümerin wies zudem darauf hin, dass die Aussage, dass die vor der Grundstückseinfriedung liegende Teilfläche ihres Grundstücks als öffentlich gewidmetes Straßenland zu betrachten sei, nachgewiesen werden müsse. Andernfalls sei ein Entschädigungsanspruch auf Grundlage des § 42 BauGB zu prüfen. Auch wenn der Nachweis erbracht wird, sei zu prüfen, inwieweit ihr ein Entschädigungsanspruch zusteht.

Berührte Behörden (Straßen- und Grünflächenamt)

Das Straßen- und Grünflächenamt hat die Änderung des Bebauungsplanentwurfs begrüßt.

Ergebnis

Betroffene Öffentlichkeit (Grundstückseigentümerin)

- Zu 1. Der Anregung wurde nicht entsprochen. Der vor der Grundstückseinfriedung (Hecke / Zaun) befindliche straßenbegleitende Grünstreifen gehört laut Verkehrsflächenbereinigungsgesetz zum freiliegenden Straßenland und somit zu der Fläche, die als verkehrsrechtlich gewidmet zu betrachten und im Bebauungsplan dementsprechend als Straßenverkehrsfläche festzusetzen ist.
- Zu 2. Die fiktive Widmung der in Rede stehenden Fläche und der damit verbundene Übernahme- und Entschädigungsanspruch des Privateigentümers basieren auf den Regelungen des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes. Die Fläche verfügte laut Mitteilung des Straßen- und Grünflächenamts (SGA) bereits vor dem 03.10.1990 über die Eigenschaften von freiliegendem Straßenland und ist somit als gewidmetes Straßenland zu behandeln. Der Entschädigungsanspruch wird folglich nicht erst durch das das Bebauungsplanverfahren 11-87 ausgelöst. Selbst wenn er auf Grundlage des § 42 BauGB zu bemessen wäre, bestünde auch nur ein Entschädigungsanspruch für Straßenland und nicht etwa für Wohnbauland.

Das SGA hat der Grundstückseigentümerin bereits mitgeteilt, dass der Kaufpreis gutachterlich bestimmt wird und dass alle anfallenden Kosten des Übernahmeverfahrens durch das Land Berlin übernommen werden. Eine tiefere Auseinandersetzung mit den Regelungen des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes wäre ggf. Gegenstand des beim Straßen- und Grünflächenamt angesiedelten Übernahmeverfahrens.

Berührte Behörden (Straßen- und Grünflächenamt)

Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden gemäß § 4a Absatz 3 BauGB ergab sich nicht das Erfordernis, die Regelungsinhalte des Bebauungsplans zu ändern.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde redaktionell ergänzt und entsprechend des aktuellen Verfahrensstands fortgeschrieben.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 05.04.2016 das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden gemäß § 4a Absatz 3 BauGB beschlossen. In derselben Sitzung hat es den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-87 vom 21. August 2015 mit Deckblatt vom 1. Februar 2016 für das Gelände der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“, das Grundstück Feldtmannstraße 92 (teilweise) und einen Abschnitt der Feldtmannstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, einschließlich der Begründung beschlossen.

9 Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplanentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 21.04.2016 den sich aus der abschließenden Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-87 vom 21. August 2015 mit Deckblatt vom 1. Februar 2016 einschließlich der Begründung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 6 Absatz 1 AGBauGB beschlossen und über den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 12 Absatz 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz entschieden.

10 Festsetzung und Inkrafttreten

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 17. Mai 2016 die Festsetzung des Bebauungsplans 11-87 vom 21. August 2015 mit Deckblatt vom 1. Februar 2016 für das Gelände der Kleingartenanlage „Feldtmannsburg Bezirk II“, das Grundstück Feldtmannstraße 92 (teilweise) und einen Abschnitt der Feldtmannstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, gemäß § 10 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 6 Absatz 3 AGBauGB als Rechtsverordnung beschlossen.

Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung wurde mit Schreiben vom 16. Juni 2016 mitgeteilt.

Die Veröffentlichung der Verordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl) Nr. 15 am 15. Juni 2016 auf Seite 326.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Aufgestellt: Berlin, den 21.6.2016
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung / Stadtentwicklungsamt


.....

Güttler-Lindemann
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Anhang: Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

- TF 1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich die Straßenbegrenzungslinie.
- TF 2 In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet.
- TF 3 In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- TF4 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- TF5 Auf der Fläche CDEFGC treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.