

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.06.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 10-80a für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4, die begrenzt wird durch die nördliche Grenze sowie die nördliche Verlängerung der westlichen und östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0494/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0494/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans 10-80a für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4, die begrenzt wird durch die nördliche Grenze sowie die nördliche Verlängerung der westlichen und östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

B. Berichterstellerin:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) zuzustimmen. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 und 3 Abs. 1 und 2 BauGB, § 4 Abs. 2 § 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB, §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 BezVG

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

D. Begründung:

1. Wesentliche Planungsziele

Ausgehend von der vorhandenen stadträumlichen Gliederung des Siedlungsgebietes verfolgt der Bebauungsplan 10-80 (jetzt 10-80a und 10-80b) eine harmonisch in den gewachsenen Siedlungsraum eingefügte Bebauung und den Erhalt ortstypischer Grünstrukturen insbesondere im Übergang zum Elsensee. Der konzeptionelle Grundansatz sieht eine sich von Osten nach Westen in Dichte und Typologie abnehmende bzw. zunehmend auflockernde Bebauung vor, die sich zum Landschaftsraum am Elsensee öffnet und mit Grünflächen einen behutsamen Übergang zum Landschaftsraum sichert. Der Bebauungsplan 10-80a hat, wie der unmittelbar angrenzende Teil des Bebauungsplans 10-80b im Übergang zum Elsensee, die Sicherung einer Grünfläche zum Ziel. Für das Plangebiet des abgetrennten Bebauungsplans 10-80b soll eine zum Hultschiner Damm ausgerichtete maximal dreigeschossige Bebauung, westlich der Parlerstraße nur noch eine zweigeschossige abweichende Bauweise mit max. 20 m Baukörperlänge und zur geplanten Grünfläche eine maximal eingeschossige Bebauung ermöglicht werden. Dies soll ein harmonisches Einfügen des Plangebietes in die landschaftlich geprägten Strukturen des umgebenden Siedlungsraumes und eine Grünverbindung im Übergang zum Landschaftsraum Elsensee mit den sich anschließenden Landschaftsschutzgebieten („Kaulsdorfer Seen“, „Barnimhang“) gewährleisten.

Aufgrund des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft, der sensiblen Lage des Plangebiets am Elsensee und der Bebauung einer bisherigen Freifläche wird der Bebauungsplan 10-80 von Beginn an und werden nunmehr die Bebauungspläne 10-80a, 10-80b mit Umweltprüfung durchgeführt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Für den Bebauungsplan 10-80 lag eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung von 2015 vor, jedoch war zu diesem Zeitpunkt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80a noch nicht Bestandteil des Plangebietes. Dieser Teil wurde erst mit der Erweiterung des Geltungsbereiches 2020 aufgenommen und später als Bebauungsplan 10-80a abgetrennt. Der abgetrennte Bebauungsplan 10-80a berührt gemäß Mitteilung der zuständigen Senatsverwaltung keine dringenden Gesamtinteressen Berlins.

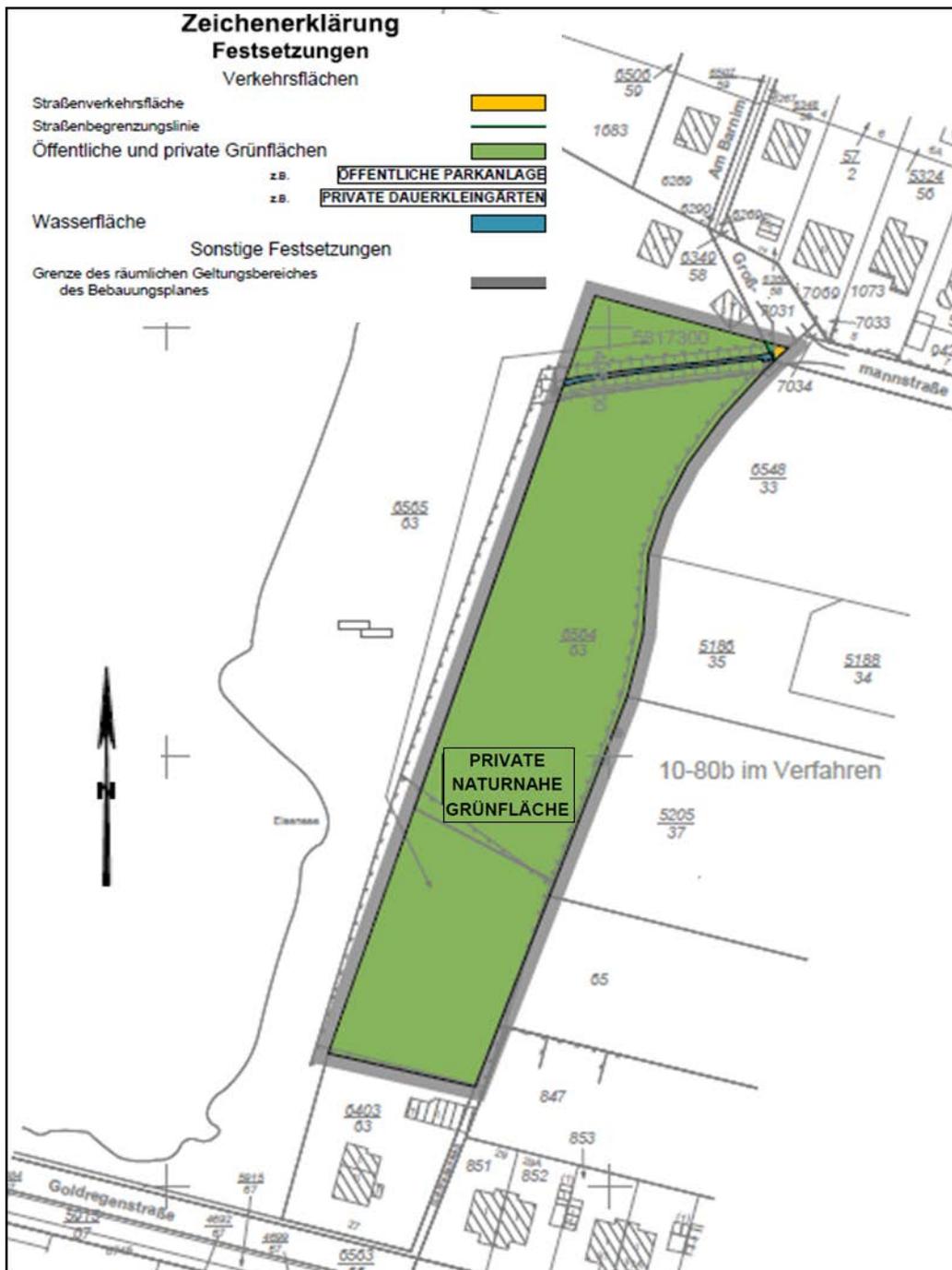
In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 wurde die Teilfläche am westlichen Rand (nunmehr Bebauungsplan 10-80a) aufgenommen, um hier das Ziel der geplanten Grünfläche im Übergang zum Elsensee zu sichern. Für die in den Geltungsbereich einbezogene westliche Erweiterungsfläche liegt ein Bauvorbescheid zur Errichtung von 6 Wohnhäusern mit jeweils drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach vor, für den eine Zurückstellung und eine Veränderungssperre (10-80/35) erlassen wurde.

Im Zuge der Aktualisierung der Gutachten zu den Arten und Biotopen sind 2021 die Feldlerchenreviere nochmals bestätigt und zusätzlich ist der Nachweis von Trockenrasenbiotopen auf rd. 24.000 m² erbracht. Auf Grund der noch nicht abgeschlossenen Suche nach Flächen für die umzusetzenden Trockenrasenbiotopie bzw. nötiger Befreiungen auf der Stufe des Bebauungsplanes, des fehlenden Zusammenschlusses der Eigentümerinnen und Eigentümer für den Abschluss der städtebaulichen Verträge nach dem Berliner

Modell der kooperativen Baulandentwicklung und der nötigen Bodenneuordnung war eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zeitlich nicht abzusehen. Für die erlassene Veränderungssperre sind jedoch Fristen zur Festsetzung des Bebauungsplanes einzuhalten, weshalb die Aufteilung des Bebauungsplans 10-80 in die beiden Bebauungspläne 10-80a und 10-80b erforderlich war. Der Bebauungsplan 10-80a besteht aus der nachträglich aufgenommenen westlichen Teilfläche zum Elsensee.

Im Sinne einer hohen Transparenz des Verfahrens fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 10-80a vom 30.01.2023 bis einschließlich 06.02.2023 statt. Dieser Zeitraum wurde in der Berliner Zeitung vom 27.01.2023 bekannt gegeben und die Erbbauberechtigte gesondert informiert. Auf die Möglichkeiten zur Einsichtnahme vor Ort und im Internet wurde hingewiesen sowie zur Stellungnahme aufgefordert.

Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 10-80a sind die Sicherung des überplanten Teils der Großmannstraße und der privaten naturnahen Grünfläche, wie der folgenden Darstellung zu entnehmen ist.



Es gingen Stellungnahmen des Anwalts der Erbbaurechtheimerin (Erbbaurechtheimerin), eines Anwohners und der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) ein. Im Wesentlichen stehen sich dabei die Belange der baulichen Nutzung und der Erhalt der Grünfläche gegenüber. Folgende Argumente aus den geäußerten Belangen lassen sich zusammenfassend darstellen:

- Planerfordernis, Vorwurf der Verhinderungsplanung,
- Ungleichbehandlung, Sonderopfer,
- Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan Berlin,
- Abwägung, privater Belang.

Planerfordernis, Vorwurf der Verhinderungsplanung

Entgegen der vorgetragenen Ansicht der Erbbaurechtheimerin ist der Bebauungsplan auch nach nochmaliger Prüfung für die städtebauliche Ordnung erforderlich und beinhaltet eine positive

Planungskonzeption. Der mit den Bebauungsplänen 10-80a, b zu entwickelnde landschaftsgeprägte Wohnstandort soll sich harmonisch in den gewachsenen Siedlungsraum einfügen und die besonderen ortsbildprägenden Strukturen aufnehmen. Der Ortsteil Mahlsdorf stellt sich zusammen mit den Ortsteilen Kaulsdorf und Biesdorf als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort mit den typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen dar. Diese vorherrschenden kleinteiligen Bebauungsstrukturen werden überwiegend bestimmt durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser in Ergänzung von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern an den Hauptverkehrsachsen, wie hier dem Hultschiner Damm. Für die landschaftliche Prägung des Ortsteiles ist neben den aufgelockerten Bebauungsstrukturen mit Ziergärten der Elsensee mit dem sich anschließenden freien Landschaftsraum typisch. Den Bebauungsplänen 10-80a, b liegt eine städtebauliche Grundkonzeption zugrunde, die sich an diesen vorzufindenden Strukturen orientiert, indem es die den Ortsteil prägenden landschaftlichen und städtebaulichen Elemente für die angestrebte Siedlungserweiterung aufnimmt. Wobei dem Wohnbedarf folgend die Strukturen am Hultschiner Damm eine verdichtete Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern ermöglichen sollen, um somit auch ein differenzierteres Wohnungsangebot bereitzustellen und Straßen begleitend gleichzeitig eine lärmschützende Wirkung zu entfalten. Es schließen sich Wohnbauflächen für kleinteilige Baukörper und Grünflächen im Übergang zum Elsensee und in den freien Landschaftsraum sowohl im Bebauungsplan 10-80b als auch im Bebauungsplan 10-80a an. Diese städtebauliche Abstufung soll gleichzeitig einen sanften Übergang zum Landschaftsraum durch die Ausbildung eines Siedlungssaum unterstützen.

Der Bebauungsplanentwurf 10-80 (heute 10-80b) enthielt bereits 2017, also vor Aufnahme der heutigen Plangebietsfläche des 10-80a, eine naturnahe Grünfläche im Übergang von den Bauflächen zum Elsensee. Mit der beabsichtigten Errichtung von 6 Wohnhäusern mit jeweils drei Vollgeschossen, ausgebautem Dach und Grundflächen von jeweils ca. 347 m² widersprach das von der Erbbaurechtnnehmerin geplante Vorhaben schon den Zielen des Bebauungsplanes 10-80. Denn dieser sah im Übergang zum Elsensee die Sicherung einer Grünfläche und nicht einer Wohnbebauung, mit derart von der Umgebung abweichenden Nutzungsmaßen vor.

Eine Gemeinde darf auch städtebauliche Ziele verfolgen, die die Bewahrung der vorhandenen Situation zum Inhalt haben und nicht der Veränderung durch Aufnahme bestimmter Nutzungen dienen. Auch ein solcher Plan enthält ein positives planerisches Ziel zur zukünftigen Funktion der betreffenden Fläche und stellt nicht nur auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung ab. Die sensible, naturräumliche Ortsrandlage im Übergang zum Landschaftsraum des Elsensees mit Anschluss an die Landschaftsschutzgebiete als Biotop- und klimawirksames Freiraumverbundsystem und die angestrebte wertvolle Pufferfunktion für die im Übergang zu den am Gewässer- und Uferbereich des Elsensees geschützten Biotopen und Siedlungssaum verdeutlichen die Gründe zur Festsetzung der privaten naturnahen Grünfläche. Der öffentliche Belang zur Schaffung von Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin und dem damit verbundenen Wohnraumbedarf soll zum Schutz der Grünfläche und des prägenden Ortsbildes auf Grundlage der mit dem Bebauungsplan 10-80a verfolgten städtebaulichen Ziele hier zurückgesetzt werden. Es stehen dafür innerhalb des Bezirks noch ausreichend Standorte/Wohnbaupotenziale zur Verfügung, die nicht in einem derart landschaftlich sensiblen Bereich liegen.

Ungleichbehandlung, Sonderopfer

Von der Erbbaurechtnnehmerin wird vorgetragen, ihr werde vollständig und ausschließlich, die Bereithaltung von Grünflächen für das vormals einheitliche Plangebiet auferlegt. Die Aufteilung in die Bebauungspläne 10-80a und 10-80b diene somit auch dem Ziel, das "Sonderopfer" der Bereithaltung von Grünflächen für

das vormals einheitliche Plangebiet vollständig und ausschließlich der Erbbaurechtnnehmerin aufzuerlegen. Es erfolge keine Zuordnung von Baugebieten für die Erbbaurechtnnehmerin, das Bezirksamt behandle nicht alle Grundstückseigentümer gleich, obwohl kein Sachgrund erkennbar sei, den Bebauungsplan 10-80a des einstigen einheitlichen Plangebiets vollständig von der Bebauung auszuschließen.

Die Grünflächen im Übergang zum Elsensee sind, wie oben bereits dargelegt, erforderlich und werden nicht vollständig und ausschließlich zu Lasten der Erbbaurechtnnehmerin gesichert, wie den weiteren Ausführungen zu entnehmen ist.

Die überplante Grünfläche ist auf Grund ihrer Lage im Übergang zum Elsensee anders als die zu entwickelnden Bauflächen zu betrachten und ist nicht mit diesen vergleichbar. Es handelt sich bei den Plangebietsflächen der Bebauungspläne 10-80a und 10-80b aus städteplanerischer Sicht nicht um ein einheitlich zu entwickelndes Gebiet. Grund für die unterschiedliche Behandlung ist die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Grundkonzeption, wie oben bereits erläutert. Die private Grünfläche ist durch die Nähe zum Gewässer auch weder als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan 10-80b vorgefundenen Trockenrasenbiotope oder Feldlerchenreviere geeignet, noch soll sie den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan 10-80b als Maßnahme- oder Ausgleichsfläche dienen.

Insbesondere im Übergang zum Elsensee und den damit verbundenen Landschaftsschutzgebieten soll städtebaulich ein Siedlungssaum ausgebildet und im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes eine Pufferfläche auch gemäß Landschafts- und Artenschutz Programm (LaPro) gesichert werden. Es sind im Bebauungsplan 10-80a und angrenzend im Bebauungsplan 10-80b Grünflächen geplant, die die besondere städtebauliche Qualität mit dem Erhalt zusammenhängender Grünflächen im Übergang zum Elsensee und Landschaftsraum gewährleisten. Die naturräumliche Ortsrandlage der bestehenden Grünfläche unmittelbar am Elsensee ist prägender Bestandteil der städtebaulichen Struktur. Die Grünflächen schaffen hier einen sanften Übergang von der östlichen Siedlung in den sensiblen Landschaftsraum mit dem Gewässer und übernehmen so auch eine Verbindungsfunktion. Die den Elsensee umgebenden Frei- und Vegetationsflächen dienen zusätzlich als Pufferfläche für die im direkten Gewässer- und Uferbereich geschützten Biotope, wie bspw. "Röhricht- und Schilfgesellschaften" und "Gebüsche nasser Standorte". Die bestehende Freifläche soll erhalten und durch die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung als Grünfläche durch die Freihaltung von Bebauung unterstützt werden.

Die Kontaktaufnahme mit den anderen Eigentümerinnen und Eigentümern für den nötigen Zusammenschluss zur Entwicklung des Plangebietes und den Abschluss städtebaulicher Verträge, um eine Baurechtszuteilung zu erwirken, ist von der Erbbaurechtnnehmerin nicht verfolgt worden.

Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan Berlin

Die Einwendung der Erbbaurechtnnehmerin richtet sich gegen die Festsetzung im Bebauungsplan 10-80a als Grünfläche mit Verweis auf den Flächennutzungsplan Berlin (FNP), der hier Wohnbaufläche darstellt. Die BLN hingegen begründet mit der Sensibilität des Elsensees, der umgebenden Freiflächen und Biotope die Notwendigkeit eine Grünfläche hier zu sichern und knüpft daran auch die Plangebietsfläche des Bebauungsplans 10-80b, auf der keine bzw. eine ausschließlich zum Hultschiner Damm ausgerichtete höhere Bebauung erfolgen solle.

Der FNP stellt für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 10-80a überwiegend Wohnbauflächen (W3) mit landschaftlicher Prägung sowie Grünfläche dar. Die im Bebauungsplan 10-80a überplante Grünfläche ist kleiner als 3 ha und somit gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 aus den Darstellungen einer Wohnbaufläche W3 entwickelbar. Der FNP nimmt die konkrete örtliche Abgrenzung der dargestellten Grünfläche um den Elsensee und den Übergang zu den dargestellten Wohnbauflächen (W3) nicht vor. Die geringe Detailschärfe und damit verbundene Gestaltungsspielräume dürfen auf der konkreteren Planungsebene mit dem Bebauungsplan ausgefüllt werden.

Bereits mit der FNP-Änderung erfolgte die Festlegung, dass die anliegenden übergeordneten Grünzüge zu erhalten und die Belange der Freiraumvernetzung zu berücksichtigen sind. Insbesondere im Übergang zum Landschaftsraum des Elsensees mit Anschluss an die Landschaftsschutzgebiete (LSG) „Kaulsdorfer Seen“, „Barnimhang“ und vielfältige Anknüpfungspunkte an übergeordnete Park- und Grünanlagen soll die städtebaulich prägende Ortsrandlage durch die Einfügung in die vorhandene Landschaftsstruktur mittels Pufferfläche gemäß LaPro (Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindungssystem) gesichert werden.

Die Anregungen bezüglich des Bebauungsplans 10-80b sind der dortigen Abwägung vorbehalten. Zur Erschließung neuer Wohnbaupotenziale wurde jedoch ein FNP-Änderungsverfahren mit dem Ziel der Arrondierung und Erweiterung der umgebenden Wohnbauflächen durchgeführt. Die 2016 wirksam gewordene FNP-Änderung bildet nunmehr die planerische Ausgangssituation der zukünftigen Festsetzungen.

Abwägung, privater Belang

Es wurde durch die Erbbaurechtnnehmerin vorgetragen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes kein Ergebnis ordnungsgemäßer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sei. Sie beabsichtige auf der Fläche zu bauen, dies sei dem Bezirksamt durch den Bauvorbescheid bekannt. Der Übergang zum Landschaftsraum begründe keine Rechtfertigung für den schweren Eingriff in das Eigentumsrecht. Weshalb in der Abwägung der städtebauliche Belang an der Ausbildung eines Siedlungssaumes kein solches Gewicht haben könne, dass die privaten Belange weggewogen werden könnten.

Grundsätzlich ist zu entgegnen, dass die abschließende Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch nicht erfolgt. In der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben. Die sich gegenüberstehenden privaten Belange an der privaten Nutzung und Verwertung des Grundstücks und dem öffentlichen Belang am Erhalt einer Grün- und Freifläche sind nochmals im weiteren Verfahren zu prüfen. Dies erfolgt bis hin zur Abwägungsletztentscheidung mit dem Beschluss über den Bebauungsplan in dem die Belange der Eigentümerin, des Eigentümers und der Erbbauberechtigten in die Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander einzustellen sind.

Die mit der Festsetzung gesicherte Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a ist abgeleitet aus der prägenden städtebaulichen Ortsrandlage und gleichzeitig Ziel der oben bereits ausführlich erläuterten städtebaulichen Gesamtkonzeption. Mit der Freihaltung von Bebauung bleibt die Grünfläche Bestandteil des Biotop- und klimawirksamen Freiraumverbindungssystems im Übergang zum Landschaftsraum des Elsensees mit Anschluss an die Landschaftsschutzgebiete. Der Fläche kommt zudem eine wertvolle Pufferfunktion für die im Übergang zu den am Gewässer- und Uferbereich des Elsensees geschützten Biotopen zu.

Die Bebauungsabsichten der Erbbaurechtnnehmerin sind dem Bezirksamt bekannt, weshalb die Veränderungsperre 10-80/35 erlassen wurde. Im Bestand stellt sich die überplante, im privaten Besitz liegende Teilfläche als eingezäunte, unzugängliche Grün- und Freifläche dar, die als Pferdeweide genutzt wird. Gebäude sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ist § 35 BauGB. Der Bebauungsplan nimmt mit der geplanten Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche keine eigentumsverdrängende Planung oder einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung vor, weil diese weiterhin mit der geplanten Festsetzung vereinbar ist.

Die Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche begründet nicht die Verwertung z.B. für Wohngebäude oder Bauflächen. Deshalb steht der Verwertung des privaten Eigentums hier der öffentliche Belang am Erhalt der Grünfläche gegenüber. Dem Schutz der Grünfläche in ihrer Pufferfunktion zu den sensiblen Seeuferbereichen und als Biotop- und klimawirksame Freiraumverbindung und des prägenden Ortsbildes ist auf Grundlage der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele gegenüber den baulichen und wertsteigernden Nutzungsinteressen der Eigentümerin, des Eigentümers und der Erbbauberechtigten die höhere Priorität einzuräumen.

Die BLN unterstützt die Grünfläche im Übergang zum Elsensee, fordert jedoch gleichzeitig die Unterschutzstellung (Landschafts-/Naturschutzgebiet) des Elsensees und seiner Umgebung auf Grund des vorzufindenden Arteninventars bzw. gibt Vorschläge zur Ansiedlung gefährdeter Arten u.ä. Für den Schutz der sensiblen Flächen wird u.a. für das Plangebiet eine Übernahme in öffentliches Eigentum angeregt.

Die geplante Festsetzung einer privaten Grünfläche beinhaltet nicht die Festsetzung des Eigentums der Fläche sondern lediglich die Nutzung. Die geplante Zweckbestimmung „private Grünfläche“ beinhaltet eine für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche, was den vorgetragenen Vorstellungen der BLN entspricht. Im Übergang zum Elsensees soll nach nochmaliger Prüfung auch keine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, obwohl ein Bedarf an öffentlich (nutzbaren) Grünflächen besteht. Der beizubehaltenden Funktion dieser Grünfläche am Elsensee, die die BLN mit den ausführlichen Darstellungen deutlich belegt, soll der Vorrang gegenüber einer öffentlichen Grünfläche eingeräumt werden, die mit einem Eingriff in die privaten Eigentümerrechte und tatsächliche Nutzung einhergehen würde. Ein Siedlungssaum mit den ortsbildprägenden, landschaftstypischen Grünstrukturen ist, wie in den angrenzend vorzufindenden unterschiedlich ausgeprägten grünen Randbereichen des Elsensees, auch ohne öffentliche Grünfläche und Einschränkung in die private Nutzung der Fläche zu erreichen. Durch die Zweckbestimmung private naturnahe Grünfläche ist zudem der Rahmen einer möglichen Ausgestaltung vorgegeben, indem keine Baukörper zulässig sein sollen.

Die geforderte Übernahme in öffentliches Eigentum zur Sicherung des sensiblen Raumes wird mit dem Bebauungsplan nicht verfolgt, weil unabhängig vom Bebauungsplan gesetzliche Schutzanforderungen bezüglich Arten, Biotopen, Wasser, Denkmale u.s.w. auf Grundlage der dafür geltenden Gesetze bestehen. Zusätzlich kann der Bebauungsplan auch keine Unterschutzstellung z.B. eines Landschafts- und Naturschutzgebietes vornehmen, weil dies dem Fachplanungsrecht vorbehalten ist.

Im Ergebnis konnte der Bebauungsplan 10-80a mit dem Ziel der Sicherung einer privaten naturnahen Grünfläche weitergeführt werden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten nach §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB bereits die Möglichkeit zum Bebauungsplan 10-80 Stellung zu nehmen. Jedoch enthielt nur die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB die Teilfläche des Bebauungsplanes 10-80a, so dass diese für den später abgetrennten Geltungsbereich als frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu werten ist. Es bestand die Notwendigkeit der Beteiligung der Behörden für den Bebauungsplan 10-80a nach § 4 Abs. 2 BauGB und diese fand parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Im Vorfeld der Beteiligungen sind sowohl der Rohrpfuhlgraben als auch die davon nördlich gelegene Teilfläche vom Bebauungsplan 10-80a durch BA-Beschluss Nr. 0353/VI am 31.01.2023 abgetrennt und nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 am 10.02.2023, S. 592 veröffentlicht.

Der geöffnete Rohrpfuhlgraben stellt eine natürliche Grenze auch für die nördlich davon gelegene Teilfläche in der Biotop- und Nutzungsstruktur dar. Zusätzlich ist der geöffnete Rohrpfuhlgraben ein Gewässer 2. Ordnung, das unabhängig vom Bebauungsplan dem Wasserrecht (Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz) unterliegt. Die Abgrenzung im Norden bildet nunmehr die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 6564/63 der Flur 2.

Bestandteil des BA-Beschlusses ist gleichzeitig die Sicherung einer privaten naturnahen Grünfläche als Ziel des Bebauungsplanes 10-80a.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 8, S. 787 vom 24.02.2023 und in der Berliner Zeitung vom 03.03.2023 wurde die Auslegung des mit Umweltbericht geführten Bebauungsplanes 10-80a vom 06.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023 bekannt gemacht. Die Veröffentlichungen enthielten die Hinweise zur Beteiligung, der zusätzlichen Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin.de“ und welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

3.1. Schwerpunkte der Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum Bebauungsplan 10-80a (Planzeichnung Anlage 2) gingen Stellungnahmen der BLN und der anwaltlichen Vertretung einer Eigentümerin des angrenzenden Bebauungsplanes 10-80b ein. Der beigefügten Tabelle in der Anlage 3 sind die Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge detailliert zu entnehmen.

Im Wesentlichen lassen sich folgende Belange zusammenfassend aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB hier wiedergeben:

- Planerfordernis, keine Verhinderungsplanung, Abwägung
- Trennung der Bebauungspläne, Ausgleichsfläche
- Erweiterung der Grünfläche, Ablehnung der Wohnbauentwicklung im Bebauungsplan 10-80b.

• Planerfordernis, keine Verhinderungsplanung, Abwägung

Der anwaltliche Vertreter der o.g. Eigentümerin bekräftigt mit seinen Ausführungen in der Stellungnahme die Auffassung der Plangeber setze sich mit dem durch die betroffene Erbbaurechtnnehmerin geäußerten Vorwurf der Verhinderungsplanung, zum Planerfordernis und der Abwägung auseinander. Dazu sind weitere Argumente mit entsprechend höchstrichterlichen Entscheidungen dargelegt. Danach liege eine Verhinderungs- bzw. Negativplanung dann vor, wenn die Planung in Wirklichkeit die mit den Festsetzungen

zulässigen Nutzungen nicht will. Es bestünde ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, denn auch positive Planungsziele können durch negative Festsetzungen erreicht werden. Mit der geplanten Festsetzung eines qualitätsvollen Übergangs zum Elsensee mittels großzügiger Pufferfläche und zur Sicherung eines behutsamen Überganges zum Landschaftsraum mit Anschluss an das LSG „Kaulsdorfer Seen“ lägen auch die notwendigen städtebaulichen Gründe vor. Diese allgemeinnützige Zielsetzung ließe an der Planrechtfertigung der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche keinen Zweifel. Zudem habe der Plangeber sich ausführlich mit den Belangen des betroffenen Grundstückseigentümers auseinandergesetzt und habe eine mangelfreie Abwägungsentscheidung nach Einschätzung der angrenzenden Grundstückseigentümerin getroffen.

Dementsprechend ist hierzu auf die Ausführungen unter dem Punkt 2 zu verweisen. Nach nochmaliger Prüfung der vorgetragenen Argumente soll an der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche festgehalten werden. Zusätzlich ist nochmals der dokumentierte Planungswille hervorzuheben, weil bereits im vormaligen Bebauungsplanentwurf 10-80 eine Grünfläche im Übergang zum Elsensee enthalten war. Also bestand der planerische Wille zur Sicherung einer Grünfläche schon vor Aufnahme des heutigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-80a und schon vor Einreichung des geplanten Vorhabens, für das eine Veränderungssperre erlassen wurde.

• **Trennung der Bebauungspläne, Ausgleich für Eingriffe**

Gemäß Stellungnahme der angrenzenden Eigentümerin sei die getroffene Entscheidung die beiden benachbarten in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne zu trennen, obwohl sie auf einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept zur Entwicklung eines landschaftsgeprägten Wohnstandortes beruhen, rechtsfehlerfrei. Die Sicherung der Entwicklung einer durchgehenden Grünvernetzung sei ein überzeugender städtebaulicher Grund und auch Abwägungsbelang.

Die BLN argumentiert es könne der Pufferraum zum sensiblen Ökosystem des Elsensees zu klein sein. Hierzu werden sehr umfängliche Begründungen u.a. zum Arten-, Biotop- und Wasserschutz angeführt und eine Betrachtung der Komplexität (Ökosystem, Biotoptypen u.s.w.) der beiden Bebauungspläne einschließlich des Elsensees und dessen Umgebung sei anzustreben.

Wie bereits ausführlich dargestellt, liegt den Bebauungsplänen ein gemeinsames städtebauliches Konzept zugrunde. Wie bei der Abstufung der Baumassen vom Hultschiner Damm in Richtung Elsensee, soll auch bei den Grünflächen eine Abstufung der Nutzung stattfinden. Es sind im Bebauungsplan 10-80a und angrenzend im Bebauungsplan 10-80b Grünflächen geplant, die die besondere städtebauliche Qualität zusammenhängender Grünflächen im Übergang zum Elsensee und Landschaftsraum weiterhin gewährleisten und eine durchgehende Grünvernetzung sichern. Zum sensiblen Elsensee ist eine private naturnahe Grünfläche und im Übergang zum neuen Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche geplant. Damit soll die zum Elsensee ausgerichtete Grünfläche der privaten Nutzung und die dem Wohngebiet zugeordnete Grünfläche der öffentlichen Nutzung vorbehalten werden.

Das Umfeld des Sees wird durch den Bebauungsplan 10-80a nur zu einem geringen Bruchteil überplant. Der Elsensee ist nicht Bestandteil des Plangebietes. Er unterliegt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen dem Naturschutz- und Wasserrecht (Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz, Wasserschutzgebietsverordnung).

Die Auswirkungen der Baulandentwicklung innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-80b sind dort im Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die nötige Suche nach Ausgleichsflächen für die geschützten Trockenrasenbiotope und die Feldlerchenreviere sind dort noch nicht abgeschlossen. Die mit dem Bebauungsplan 10-80a überplante Fläche dient dabei nicht als Maßnahme- oder

Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 10-80b, wie oben im Punkt 2 bereits ausgeführt, ist sie dafür nicht geeignet. Auch andere Ausgleichsmaßnahmen sollen hier nicht verortet werden, um Eingriffe in die privaten Eigentümerrechte und tatsächliche Nutzung zu vermeiden.

• **Erweiterung der Grünfläche, Ablehnung der Wohnbauentwicklung im Bebauungsplan 10-80b**

Die BLN begründet mit der Sensibilität des Elsensees, der umgebenden Freiflächen und Biotope die Notwendigkeit weitaus größere zusammenhängende Grünflächen zu sichern. Dies soll über die Plangebietsfläche hinaus auch den Bebauungsplan 10-80b erfassen und dort bis hin zur Nicht-Bebaubarkeit führen. Gleichzeitig solle die Unter-Schutzstellung (LSG/NSG) des Elsensees und seiner Umgebung verfolgt werden.

Die Abwägung zur Baulandentwicklung im Bebauungsplan 10-80b unter Beachtung der Eingriffe und Auswirkungen, die vorgetragene eintretende Schädlichkeit einer Umsetzung der Wohnbauflächen im Bebauungsplan 10-80b ist dem dortigen Aufstellungsverfahren vorbehalten. Hier ist auf die im FNP dargestellte Wohnbaufläche und den Wohnraumbedarf in der wachsenden Stadt Berlin zu verweisen. Zur Erschließung neuer Wohnbaupotenziale wurde ein FNP-Änderungsverfahren mit dem Ziel der Arrondierung und Erweiterung der umgebenden Wohnbauflächen durchgeführt. Die FNP-Änderung bildet nunmehr die planerische Ausgangssituation der zukünftigen Festsetzungen.

Der Elsensee ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem unterliegt die Unterschutz-Stellung als Landschafts- und/oder Naturschutzgebiet dem Bundesnaturschutzgesetz einschließlich der darin verankerten Instrumente und nicht dem Baugesetzbuch. Die Stellungnahme der BLN mit der Anregung wurde an die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet.

3.2. Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden

Die Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abwägung im Einzelnen sind der beigefügten Tabelle in der Anlage 4 zu entnehmen. Zusammenfassend sind folgende Belange von wesentlicher Bedeutung:

- Flächennutzungsplan Berlin, Grünverbindung, öffentliche Zugänglichkeit
- Wasserschutzgebietsverordnung, Pferdeweide.

• **Flächennutzungsplan Berlin, Grünverbindung, öffentliche Zugänglichkeit**

Gemäß der Äußerung der zuständigen Senatsverwaltung ist der Bebauungsplanes 10-80a im FNP Teil einer Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung. Die geplante Festsetzung als Grünfläche steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des FNP, da gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 aus Wohnbauflächen u. a. auch eine Grünfläche im Regelfall entwickelt werden kann, wenn sie kleiner als 3 ha ist. Die im FNP als Grünflächen dargestellten östlichen Uferbereiche des Elsensees sowie den in symbolischer Breite dargestellten Grünzug, der vom Elsensee in östliche Richtung entlang der Großmannstraße verläuft, sichert der Bebauungsplan mit der privaten naturnahen Grünfläche, die auch den anliegenden übergeordneten Grünzügen und der Freiraumvernetzung dient.

Mit der 2016 wirksam gewordenen FNP-Änderung 06/14 Elsenstraße/Parler Straße wurde u. a. auch festgelegt, dass die anliegenden übergeordneten Grünzüge erhalten und im Rahmen der Wohnungsbauentwicklung zu qualifizieren sind. Dabei sind die Belange der Freiraumvernetzung und die anzustrebende öffentliche Zugänglichkeit der Erholungsbereiche zu berücksichtigen.

Der Pufferfunktion der Grünfläche im Übergang zum Elsensee und der anzustrebenden öffentlichen Zugänglichkeit gemäß FNP steht der Eingriff in die privaten Eigentümer- und Erbbaurechte in der Abwägung gegenüber. Hier soll dem privaten Belang am Erhalt des bestehenden Nutzungsrechtes sowie der Funktion (Pufferfläche zu den sensiblen Seeuferbereichen, Biotop- und klimawirksames Freiraumverbindungssystem) im Übergang zum Elsensee der Vorrang eingeräumt und keine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die nach FNP anzustrebende öffentliche Zugänglichkeit ist damit auf die östlich geplante öffentliche Grünfläche (Bebauungsplan 10-80b) beschränkt. Jedoch liegen dort mit den sich anschließenden und zu sichernden öffentlichen Straßen bzw. Wegen günstigere Voraussetzungen für die Nutzung durch die Allgemeinheit vor.

•Wasserschutzgebietsverordnung, Pferdeweide

Den Stellungnahmen der BWB und der Wasserbehörde ist die Lage der Plangebietsfläche in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Wuhlheide/Kaulsdorf zu entnehmen. Die BWB erheben Einwände bezüglich der Nutzung als Pferdeweide, weil laut WSGVO Wuhlheide/ Kaulsdorf § 7 Abs. 2 "Abwassereinleitungen in den Untergrund, einschließlich Abwasserversickerung, -verregnung und -verrieselung, mit Ausnahme der Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser..." verboten sind. Wenn dort dauerhaft Pferde weiden, gibt es Hinterlassenschaften, die einem Abwasser gleichen. Der Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung ist zu entnehmen, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen das Planungsziel, der planungsrechtlichen Sicherung einer privaten und als Pferdeweide genutzten Grünfläche, bestehen.

Hier ist klarzustellen, dass der Bebauungsplan eine Beschreibung der derzeitigen Nutzung enthält jedoch keine Beweidung festsetzt. Der Begründung ist bereits die Lage des Plangebiets in der weiteren Schutzzone III A im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf der WSGVO Wuhlheide/Kaulsdorf zu entnehmen. Das zu beachtende Verbot zum Aufbringen und Lagern von Nährstoffträgern nach § 7 Abs. 1 Nr. 15 WSGVO Wuhlheide/Kaulsdorf wird in der Begründung ergänzt. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, Berliner Wassergesetzes, der Wasserschutzgebietsverordnung u.s.w. stets auch ohne Bebauungsplan einzuhalten.

Hinsichtlich der Regenentwässerung des Plangebietes werden weitere sehr umfassende Erläuterungen zur Ermittlung des zu erwartenden höchsten Grundwasserstandes, Erkundungsbohrungen, der Einleitbeschränkung in ein Gewässer, Vorgehen bei Erkundung von schwebendem Grundwasser (Schichtenwasser) seitens der Wasserbehörde gegeben.

Weil im Bebauungsplan 10-80a eine private naturnahe Grünfläche und keine Baufläche gesichert werden soll, sind auf der Stufe des Bebauungsplanes keine Versickerungsanlagen oder Baugrunduntersuchungen erforderlich. Zudem besteht die Genehmigungspflicht für Versickerungsanlagen innerhalb des Wasserschutzgebietes und für die Einleitung in einen Regenwasserkanal im Einzugsgebiet eines Oberflächengewässers unabhängig vom Bebauungsplan.

Die umfassenden Erläuterungen sind im Bebauungsplan 10-80b für die mögliche Entwicklung der Bauflächen einschließlich verkehrlicher Erschließung dort einzustellen und zu berücksichtigen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Im Bestand stellt sich die überplante Teilfläche als eingezäunte, unzugängliche Grün- und Freifläche dar, die als Pferdeweide genutzt wird. Gebäude sind auf der Fläche nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Bebauungsplanes. Die Grünfläche ist zusammen mit den westlich anschließenden Seen, Grün- und Freiflächen sowie der östlichen Brachfläche (Bebauungsplan 10-80b) als sogenannter Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück Großmannstraße 2, 4 befindet sich in privatem Eigentum und ist mit einem Erbbaurecht belegt. Das Grundstück reicht mit dem Elsensee und angrenzenden Bereichen weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80a hinaus.

Die Festsetzung einer Grünfläche steht einer Verwertung für Wohngebäude oder Bauflächen entgegen. Dem Schutz der bestehenden Grünfläche und des prägenden Ortsbildes ist auf Grundlage der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele sowie der Funktion (Pufferfläche zu den sensiblen Seeuferbereichen, Biotop- und klimawirksames Freiraumverbindungssystem) gegenüber den baulichen und wertsteigernden Nutzungsinteressen der Erbbaurechtnnehmerin und ggf. der Eigentümerin/des Eigentümers die höhere Priorität einzuräumen. Der Bebauungsplan greift mit der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche nicht in die ausgeübte Nutzung ein. Zudem nimmt der Bebauungsplan auch keine eigentumsverdrängende Planung der ausgeübten Nutzung vor, weil diese weiterhin mit der geplanten Festsetzung vereinbar ist.

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung sind zurzeit nicht zu erkennen. Ein Ankauf der Fläche ist wegen der weiteren privaten Nutzbarkeit nicht erforderlich. Die geplante Festsetzung lässt auch keine Gründe die einen Übernahmeanspruch begründen könnten erkennen. Auf die vorliegende Abwägung ist hierzu zu verweisen, in der die privaten Belange hinsichtlich der weiteren Nutzbarkeit des Grundstücks eingestellt wurden.

5. Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Beteiligungen der Öffentlichkeit soweit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt haben, die auch nach nochmaliger Prüfung, zu einer Änderung der Planung führen würde. Die Begründung wird ergänzt und aktualisiert.

Da nicht sicher abzusehen ist, ob die durch die Veränderungssperre 10-80/35 vorgegebenen Fristen mit der Festsetzung des Bebauungsplanes einzuhalten sind, soll parallel die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr nach § 17 Abs. 2 BauGB verlängert werden. Nach § 17 Abs. 5 BauGB tritt die Veränderungssperre jedoch außer Kraft, sobald der Bebauungsplan 10-80a rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Es sind mit dem Bebauungsplan keine dringenden Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs.1 AGBauGB berührt, so dass eine Einstufung nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB vorliegt. Deshalb ist eine Festsetzung des Bebauungsplanes ohne vorherige Anzeige der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung möglich. Eine entsprechende Beschlussvorlage ist vorbereitet. Auf der Grundlage der vorgenommenen Abwägung beschließt das Bezirksamt in einer gesonderten Beschlussvorlage den Entwurf des Bebauungsplanes 10-80a, der der Bezirksverordnetenversammlung anschließend zur Beschlussfassung vorzulegen ist. Nach deren Beschlussfassung setzt ihn das Bezirksamt als Rechtsverordnung fest und es folgt die Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung, wie Entschädigungsansprüche, sind zurzeit nicht zu erkennen. Ein Ankauf der Fläche ist wegen der weiteren privaten Nutzbarkeit nicht erforderlich. Die geplante Festsetzung lässt auch keine Gründe die einen Übernahmeanspruch begründen könnten erkennen. Ebenso sind keine Auf die vorliegende Abwägung ist hierzu zu verweisen, in der die privaten Belange hinsichtlich der weiteren Nutzbarkeit des Grundstücks eingestellt wurden.

Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Einwender äußerten Anregungen und/oder Hinweise im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Lfd. Nr. 1: BLN - Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Lfd. Nr. 2: anwaltliche Vertretung einer angrenzenden Eigentümerin im Bebauungsplan 10-80b

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1.1	Stellungnahme	Zunächst einmal möchten wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (BLN e. V. Hrsg. 2023) verweisen. Weiterhin möchten wir folgendes anmerken.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die vorgetragenen Einwendungen sind in die Abwägung eingegangen. Dabei ist darauf zu verweisen, dass die hier vorgetragenen Belange/Hinweise im Wesentlichen eine Wiederholung darstellen. Die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes 10-80b wird darin abgelehnt und Bedenken zur Umsetzung der privaten naturnahen Grünfläche geäußert.
1.2	Naturnahe Grünfläche	<p>1. Zur Begründung des B-Plankomplexes</p> <p>1.1 Zur „Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung“ Wir begrüßen die gemeinsame konzeptionelle Bearbeitung der B-Plangebiete 10-80a und 10-80b. Jedoch haben wir folgende schwere Bedenken.</p> <p>1.1.1 Vorbemerkung Wir begrüßen die geplante Festsetzung des B-Plangebietes 10-80a als „naturnahe“ „Grünfläche“. Damit soll offenbar einer Maximierung der im B-Plankomplex 10-80 geplanten starken Ökosystem-Beeinträchtigung, östlich des FFH-Lebensraumes Elsensee, durch eine Anschlussbebauung an das B-Plangebiet 10-</p>	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Grün- und Freiflächen um den Elsensee sind typische und tragende Gestaltungselemente des Ortsbildes. Für die landschaftliche Prägung des Ortsteiles ist neben den aufgelockerten Bebauungsstrukturen mit Ziergärten der Elsensee mit dem sich anschließenden freien Landschaftsraum charakteristisch. Die überplante Grünfläche stellt sich als Pufferfläche, eingebunden in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem dar und sichert den Übergang zum Landschaftsraum des Elsensees mit Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kaulsdorfer Seen“. Dieses

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>80b, nach den Maßgaben für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB vorgebeugt werden.</p> <p>Mit dem B-Plan 10-80a würde ein Übergangsraum zum FFH-Lebensraum Elsensee vor einer Bebauung gesichert werden, der eine Pufferwirkung (gegenüber dem Elsensee) haben soll.</p>	<p>LSG verfügt über vielfältige Anknüpfungspunkte an das LSG „Barnimhang“ und übergeordnete Park- und Grünanlagen. Der Fläche kommt zudem eine wertvolle Pufferfunktion für die im Übergang zu den am Gewässer- und Uferbereich des Elsensees geschützten Biotopen zu. Zur Pufferfläche im Detail ist auf die weiteren Ausführungen, z.B. lfd. Nr. 1.3 und 1.8 zu verweisen. Auch im östlich angrenzenden Teil des Bebauungsplans 10-80b soll eine Grünfläche festgesetzt werden, um die angestrebte Pufferfunktion zu unterstützen und die Grünverbindungsfunktion zu sichern.</p>
1.3	Pufferwirkung	<p>Jedoch ist die Pufferung ein Hinweis auf eine (mögliche) Schädlichkeit einer Umsetzung der Planung im B-Plangebiet 10-80b gegenüber seinem Umfeld. Zudem ist uns nicht klar, ob die Pufferwirkung ausreichen wird.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Der FNP stellt für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 10-80a überwiegend Wohnbauflächen (W3) mit landschaftlicher Prägung sowie Grünfläche dar. Die Freifläche an der sensiblen, naturräumlichen Ortsrandlage im Übergang zum Landschaftsraum des Elsensees und den damit verbundenen Landschaftsschutzgebieten soll als städtebaulich prägendes Element des Ortsbildes erhalten werden. Zusätzlich soll eine Pufferfunktion für die im Übergang zu den am Gewässer- und Uferbereich des Elsensees geschützten Biotope erhalten und durch die Freiraumverbindung für den Kaltlufthaushalt erhalten werden. Für die Einfügung in die vorhandene Landschaftsstruktur soll diese Pufferfläche auch die landschaftstypischen Freiflächen im Übergang zu Landschaftsräumen sichern helfen. Im Bebauungsplan 10-80b soll die Chance auf der Grundlage des FNP genutzt werden innerhalb des Siedlungsgebietes ein landschaftsgeprägtes Wohngebiet für die Bereitstellung dringend benötigten</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
			<p>Wohnraums zu entwickeln. Die sensible Lage des Plangebietes und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft waren Anlass das Verfahren (10-80 bzw. jetzt 10-80a und 10-80b) von Beginn an mit Umweltprüfung durchzuführen. Die Auswirkungen einer Umsetzung der Wohnbauflächen im Bebauungsplan 10-80b ist dem Umweltbericht und der dortigen Abwägung vorbehalten. Die Pufferfläche verfolgt hier andere Funktionen, wie oben dargelegt. Die Stellungnahme mit den Anregungen wurde an die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet und wird auch in den Bebauungsplan 10-80b eingestellt.</p>
1.4	Private Grünfläche	<p>Hinzu kommt, dass die beabsichtigte Festsetzung einer Privatheit der „naturnahen“ Grünfläche im Plangebiet 10-80a keine wirkliche Naturnähe oder Naturverträglichkeit garantiert, womit auch die Pufferwirkung bereits durch die Modalitäten der Binnennutzung dieser Fläche (zurzeit Pferdeweide) in Frage steht (siehe BLN e. V. Hrsg. 2023).</p> <p>Insgesamt könnte der Pufferraum zu dem chemisch sensiblen FFH-Ökosystem des Elsensees zu klein sein. Mit einer Ausweitung dieses Raumes nach Osten könnten die schädlichen Auswirkungen durch eine Bebauung und durch eine zu intensive Nutzung der geplanten Rest-Grünfläche des Plangebietes 10-80b sowie durch eine zu intensive Beweidung der Elsensee-Umgebung einschließlich des B-Plangebietes 10-80a verringert werden.</p>	<p>Diesem Belang wird teilweise gefolgt.</p> <p>Das Umfeld des Sees wird durch den Bebauungsplan 10-80a nur zu einem geringen Bruchteil überplant. Der Elsensee ist nicht Bestandteil des Plangebietes. Er unterliegt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen dem Naturschutz- und Wasserrecht (Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz, Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf). Die Schutzerfordernisse des Sees, des Umfeldes und der hier überplanten Fläche sind durch die Lage in der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf (WSGVO), Schutzzone IIIA und den Wassergesetzen unabhängig vom Bebauungsplan geregelt, auf die in der Begründung verwiesen ist.</p> <p>Die überplante Fläche wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Der Bebauungsplan setzt keine Beweidung der Fläche fest. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 7 WSGVO ist z.B. eine gewerbliche Großtierhaltung unzulässig. Der Hinweis zum Aufbringen und</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
			<p>Lagern von Nährstoffträgern nach § 7 Abs. 1 Nr. 15 WSGVO wird zusätzlich in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung als private Grünfläche bezeichnet nicht das Eigentum in der Hand einer Privatperson. Die Eigentumsform der Grünfläche wird mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die geplante „private“ Grünfläche hat zum Ziel/beinhaltet, dass eine für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche gesichert werden soll. Zusätzlich soll mit der Zweckbestimmung „naturnahe“ und der in der Begründung vorgenommenen näheren Erläuterung der Funktion der privaten Grünfläche die Pufferwirkung gesichert werden. Die sensible Lage im Übergang zum Landschaftsraum des Elsensees ist mit den abgestuften Nutzungsarten und Dichtemaßen im Bebauungsplan 10-80b, auf den auch der hiesige Bebauungsplan 10-80a reagiert, berücksichtigt. Eine Ausweitung des Pufferraums nach Osten, über die dort geplante öffentliche Grünfläche hinaus, ist dem dortigen Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung vorbehalten. Im Bebauungsplangebiet 10-80b sind mit dem Umweltbericht auf der Grundlage der nötigen Untersuchungen dort die Eingriffe und vermeintlich schädliche Auswirkungen darzulegen und gehen ggf. in die Abwägung zum Bebauungsplan 10-80b ein.</p>
1.5	<p>B-Plan 10-80b</p> <p>Schädliche Auswirkungen geschützte</p>	<p>Die schädlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung im B-Plangebiet 10-80b beginnen bereits mit der Inanspruchnahme, d. h. Zerstörung von Individuen gesetzlich geschützter Biotope (siehe Planland Hrsg. 2021: Biotoptypenkarte) und sie setzen sich im Untergrund und/oder über den Rohrpfehl-Graben Mahlsdorf</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Fläche zur Bebauung im Bebauungsplangebiet 10-80b ist wiederholt auf die dortige Abwägung zu verweisen. Die dortigen Auswirkungen sind auch im dortigen Bebauungsplan - wie oben bereits erläutert -</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	Biotope/ Wasser	hydraulisch hin zum Elsensee fort (siehe u. a. das Grund- und Oberflächen-Wasser-Einzugsgebiet des Elsensees). Wohin soll das B-Plangebiet 10-80b entwässern, wenn nicht in Grundwasser-Fließrichtung auf die mesotrophe, gesetzlich geschützte Grundwasser-Blänke Elsensee und auf das Wasserwerk Kaulsdorf zu?	darzulegen bzw. abzuwägen. Hierzu sind selbstverständlich die Vorgaben des Wasserrechtes (EU-Wasserrahmenrichtlinie, Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz, Wasserschutzgebietsverordnung) bzw. der Naturschutzgesetze bei der Planung, sowie auch außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Sowohl für das Regenwasser als auch für die Trockenrasenbiotopie liegen noch keine abschließenden Lösungsansätze vor, was zur Teilung des Bebauungsplans 10-80 führte.
1.6	Eingriffe B-Plan 10-80	<p>Die Lebewelt des B-Plangebiet-Komplexes 10-80 und darüber hinaus (z. B. Elsensee) ist mit ihrem Erhaltungszustand der wichtigste Indikator für die Güte ihrer Lebensgrundlage - der Biotopie. Die Lebensgrundlage erstreckt sich ausgehend vom Luftraum, über die z. T. gesetzlich geschützten Biotopie, wie nährstoffarme, sickerfreudige „Sand-Trockenrasen-Standorte“, ungedecktes Grundwasser, als temperatur- und chemisch sensibles Ökosystem (Wasserschutzgebiet) bis zum nährstoffarmen und daher mesotrophen geschützten Biotop vom FFH-Lebensraumtyp 3140 Elsensee (FFH- und Wasser-rahmenrichtlinie der EU).</p> <p>Wie können negative ökologische Folgen der geplanten Eingriffe vermieden, zumindest aber minimiert werden? Wie können nicht vermeidbare negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf die die naturschutzfachliche Wertigkeit des B-Plangebietes 10-80 und seines Umfeldes vor Ort vollständig ausgeglichen werden? Wie funktioniert eine humanistische Permakultur des B-Plangebietes 10-80 und darüber hinaus unter den auch langfristigen Anforderungen an den Schutz von</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>In der Stellungnahme werden sehr häufig beide Bebauungsplangebiete (10-80a, 10-80b) als ein Komplex herangezogen. Jedoch darf im Bebauungsplan 10-80a die Abwägung des 10-80b nicht vorweggenommen werden. Deshalb können die geäußerten Belange nur in die Abwägung für den 10-80a eingestellt und demzufolge kann auch nur eine teilweise Berücksichtigung erfolgen.</p> <p>Mit der geplanten Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche löst der Bebauungsplan 10-80a keine Verdrängung der vorzufindenden Frischweiden oder einen Eingriff nach BauGB und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aus. Wie zuvor bereits ausgeführt, sind die Fragen und Eingriffe im angrenzenden Bebauungsplan 10-80b zu untersuchen, darzulegen und ggf. abzuwägen. Dies kann im Sinne der Schaffung dringend benötigten Wohnraums auch bedeuten, dass kein vollständiger Ausgleich aller durch den Bebauungsplan 10-80b ermöglichten Eingriffe erfolgen wird.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Biologischer Vielfalt, Klima, Wasser und Böden – unseren Lebensgrundlagen? Nach welchen Nachhaltigkeitsstandards würde eine Neubebauung realisiert werden? Wie steht es um die Anwendung des Nachhaltigkeits-Prinzips „global denken“ – (haupt)stadt-(um)land-regional planen – „lokal handeln“?</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanes 10-80b sind z.B. geeignete Flächen für die zu ersetzenden Trockenrasenbiotope zu suchen bzw. es sind bei nicht ausreichend geeigneten Flächen Befreiungen für die verbleibenden nicht zu ersetzenden Trockenrasenbiotope unter Beteiligung der Naturschutzverbände erforderlich.</p>
1.7	Ausgleich B-Plan 10-80b	<p>Probleme des Ausgleiches und der Zulässigkeit der Planung Die geplante Bebauung stößt bereits auf das Problem der Nichtausgleichbarkeit der Zerstörung der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope. Das liegt an folgenden Aspekten. Die geschützten Biotope (eigentlich Ökosysteme) – hier „Sand-Trockenrasen“ – bilden zusammen mit benachbarten, z. T. gesetzlich nicht geschützten, aber z. T. ebenfalls naturschutzfachlich bedeutsamen Ökosystemen Ökosystem-Komplexe – sogenannte Landschafts-Ökosysteme. Wie innerhalb eines Ökosystems, so bestehen auch zwischen benachbarten voneinander verschiedenen Ökosystemen ökologische Beziehungen. Die benachbarten Ökosysteme beeinflussen und bereichern sich wechselseitig.</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan 10-80a wird die vorhandene Grünfläche gesichert und mit der Zweckbestimmung eine Bebauung ausgeschlossen. Mit der geplanten Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche wird im Bebauungsplan 10-80a den vorgetragenen Belangen bereits gefolgt. Die Trockenrasenbiotope befinden sich im Bebauungsplangebiet 10-80b. Wie mehrfach erläutert, sind die aufgeworfenen Probleme, Wertigkeiten und Auswirkungen dort zu bewerten. Zusätzlich ist auf den dringend erforderlichen Wohnungsbau als in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belang, wie bereits dargelegt, zu verweisen.</p>
1.8	Landschafts-Ökosystem B-Plan 10-80	<p>Das Landschafts-Ökosystem ist daher mehr wert als die Summe seiner Teile (Einzel-Ökosysteme; siehe Tabelle 1). Tabelle 1: Überregionale Gefährdung (Finck et al. 2017) von Biotoptypen(-Komplexen) des B-Plangebietes 10-80 sowie Bewertung nach Planland (Hrsg. 2021) und BLN e. V.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Bei dem Bebauungsplangebiet 10-80a handelt es sich überwiegend um Frischweiden verarmter Ausprägung, die nicht dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNfSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln unterliegen. Dies ist der Erfassung und Bewertung von 2021, auf die hier Bezug genommen wird, und dem Umweltbericht zu entnehmen. Auch nach</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung																																																	
		<table border="1" data-bbox="499 236 1341 911"> <thead> <tr> <th data-bbox="499 244 667 336">Biotoptyp(en)¶ (Finck-et-al.-2017)α</th> <th data-bbox="667 244 730 336">Rote¶ Liste¶ Dα</th> <th data-bbox="730 244 813 336">Rote¶ Liste¶ NO-TLα</th> <th data-bbox="813 244 882 336">Wert- pkte.α</th> <th data-bbox="882 244 972 336">Schutz- status*α</th> <th data-bbox="972 244 1059 336">Bewer- tung*α</th> <th data-bbox="1059 244 1341 336">Bemerkungen¶ *)-Planland-(Hrsg.-2021)**α</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="499 336 667 411">Trockenrasen- auf- silikatischem- Un- tergrund (1a)α</td> <td data-bbox="667 336 730 411">1-2α</td> <td data-bbox="730 336 813 411">1α</td> <td data-bbox="813 336 882 411">38α</td> <td data-bbox="882 336 972 411">§α</td> <td data-bbox="972 336 1059 411">sehr¶ hochα</td> <td data-bbox="1059 336 1341 411">α</td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 411 667 486">Sandtrockenrasen- (1b)α</td> <td data-bbox="667 411 730 486">1-2α</td> <td data-bbox="730 411 813 486">2α</td> <td data-bbox="813 411 882 486">17α</td> <td data-bbox="882 411 972 486">§α</td> <td data-bbox="972 411 1059 486">sehr- hochα</td> <td data-bbox="1059 411 1341 486">α</td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 486 667 545">Halbtrocken-¶ rasen-(2a)α</td> <td data-bbox="667 486 730 545">1-2α</td> <td data-bbox="730 486 813 545">2α</td> <td data-bbox="813 486 882 545">(22)α</td> <td data-bbox="882 486 972 545">-α</td> <td data-bbox="972 486 1059 545">mittel**α</td> <td data-bbox="1059 486 1341 545">**)· Obergrenze·: „23· Punkte“· (hoch-ab-24·Wertpunkte)α</td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 545 667 695">(halb)ruderales¶ Halbtrockenra- sen· als· „Ruderal- standorte· 39.06“?· ***· (2b)α</td> <td data-bbox="667 545 730 695">2-3α</td> <td data-bbox="730 545 813 695">3α</td> <td data-bbox="813 545 882 695">(22)α</td> <td data-bbox="882 545 972 695">-α</td> <td data-bbox="972 545 1059 695">(mittel)α</td> <td data-bbox="1059 545 1341 695">Ruderalität· als· Hinweis· auf· na- türliche· Kiesvorkommen· im· san- digen· Urstromtal?· (vgl. anthropo- gene·Veränderungen),¶ ***· Scharon· (Hrsg.·2015),· Plan- land· (Hrsg.·2021)α</td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 695 667 845">Stellungnahme¶ BLN e. V. zu¶ Komplex (2a, b) mit oder an (1a, b):α</td> <td data-bbox="667 695 730 845">(2+/- 1)α</td> <td data-bbox="730 695 813 845">(2+/-1)α</td> <td data-bbox="813 695 882 845">(z. T.· >·23)· ****α</td> <td data-bbox="882 695 972 845">(-?)α</td> <td data-bbox="972 695 1059 845">(hoch)¶ ¶ (sehr- hoch)α</td> <td data-bbox="1059 695 1341 845">****)· Höherwertigkeit von (2a, b) bei pflanzen- und/ oder tierökolo- gischer Helferwirkung für (1a, b)¶ ?)· bei (Teil-)Lebensstätten-Funk- tion für geschützte bzw. gefähr- dete Tierartenα</td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 845 667 911">(Ackerbrache¶ auf Sandboden)α</td> <td data-bbox="667 845 730 911">2-3α</td> <td data-bbox="730 845 813 911">3α</td> <td data-bbox="813 845 882 911">α</td> <td data-bbox="882 845 972 911">α</td> <td data-bbox="972 845 1059 911">α</td> <td data-bbox="1059 845 1341 911">α)· 10-80· war· Sandacker;· jetzt· wertvolleres· Dauergrünlandα</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="499 922 1341 1284">Es ist daher nicht fragmentarisch, sondern, wenn überhaupt nur als Biotopkomplex (Landschafts-Ökosystem) ausgleichbar. So gibt es zum einen klimatische und stoffliche Wechselwirkungen. Trockenrasen finden durch die Nachbarschaft anderer Offenland-Biotope, wie z. B. Halbtrockenrasen eine Einbettung in eine größere und dadurch insgesamt trockenwärmere Offenlandschaft und weniger beeinträchtigende Randeffekte, wie sie durch eine enge Nachbarschaft zu völlig von ihnen verschiedenen Haupt-Biototypen, wie Wäldern oder Siedlungen entstehen.</p>	Biotoptyp(en)¶ (Finck-et-al.-2017)α	Rote¶ Liste¶ Dα	Rote¶ Liste¶ NO-TLα	Wert- pkte.α	Schutz- status*α	Bewer- tung*α	Bemerkungen¶ *)-Planland-(Hrsg.-2021)**α	Trockenrasen- auf- silikatischem- Un- tergrund (1a)α	1-2α	1α	38α	§α	sehr¶ hochα	α	Sandtrockenrasen- (1b)α	1-2α	2α	17α	§α	sehr- hochα	α	Halbtrocken-¶ rasen-(2a)α	1-2α	2α	(22)α	-α	mittel**α	**)· Obergrenze·: „23· Punkte“· (hoch-ab-24·Wertpunkte)α	(halb)ruderales¶ Halbtrockenra- sen· als· „Ruderal- standorte· 39.06“?· ***· (2b)α	2-3α	3α	(22)α	-α	(mittel)α	Ruderalität· als· Hinweis· auf· na- türliche· Kiesvorkommen· im· san- digen· Urstromtal?· (vgl. anthropo- gene·Veränderungen),¶ ***· Scharon· (Hrsg.·2015),· Plan- land· (Hrsg.·2021)α	Stellungnahme¶ BLN e. V. zu¶ Komplex (2a, b) mit oder an (1a, b):α	(2+/- 1)α	(2+/-1)α	(z. T.· >·23)· ****α	(-?)α	(hoch)¶ ¶ (sehr- hoch)α	****)· Höherwertigkeit von (2a, b) bei pflanzen- und/ oder tierökolo- gischer Helferwirkung für (1a, b)¶ ?)· bei (Teil-)Lebensstätten-Funk- tion für geschützte bzw. gefähr- dete Tierartenα	(Ackerbrache¶ auf Sandboden)α	2-3α	3α	α	α	α	α)· 10-80· war· Sandacker;· jetzt· wertvolleres· Dauergrünlandα	<p data-bbox="1361 244 2139 805">nochmaliger Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde hat sich an dieser Einschätzung nichts geändert. Zudem liegt die überplante Grünfläche zwischen den überwiegend trockenen Standorten (Trockenrasenbiotope) des Plangebietes 10-80b und den westlich gelegenen feuchtegeprägten Standorten am und um den Elsensee. Die vorherrschenden Strukturen östlich und westlich der geplanten privaten Grünfläche unterscheiden sich in ihrer Ausprägung wesentlich, weshalb sie als Pufferfläche zwischen diesen dient und in dieser Funktion auch erhalten bleiben soll. Die vorgetragenen Belange z.B. die Trockenrasenbiotope, Halbtrockenrasen usw. sind Gegenstand des Bebauungsplans 10-80b, und wie bereits mehrfach ausgeführt, werden sie in den dortigen Bebauungsplan eingestellt.</p>
Biotoptyp(en)¶ (Finck-et-al.-2017)α	Rote¶ Liste¶ Dα	Rote¶ Liste¶ NO-TLα	Wert- pkte.α	Schutz- status*α	Bewer- tung*α	Bemerkungen¶ *)-Planland-(Hrsg.-2021)**α																																														
Trockenrasen- auf- silikatischem- Un- tergrund (1a)α	1-2α	1α	38α	§α	sehr¶ hochα	α																																														
Sandtrockenrasen- (1b)α	1-2α	2α	17α	§α	sehr- hochα	α																																														
Halbtrocken-¶ rasen-(2a)α	1-2α	2α	(22)α	-α	mittel**α	**)· Obergrenze·: „23· Punkte“· (hoch-ab-24·Wertpunkte)α																																														
(halb)ruderales¶ Halbtrockenra- sen· als· „Ruderal- standorte· 39.06“?· ***· (2b)α	2-3α	3α	(22)α	-α	(mittel)α	Ruderalität· als· Hinweis· auf· na- türliche· Kiesvorkommen· im· san- digen· Urstromtal?· (vgl. anthropo- gene·Veränderungen),¶ ***· Scharon· (Hrsg.·2015),· Plan- land· (Hrsg.·2021)α																																														
Stellungnahme¶ BLN e. V. zu¶ Komplex (2a, b) mit oder an (1a, b):α	(2+/- 1)α	(2+/-1)α	(z. T.· >·23)· ****α	(-?)α	(hoch)¶ ¶ (sehr- hoch)α	****)· Höherwertigkeit von (2a, b) bei pflanzen- und/ oder tierökolo- gischer Helferwirkung für (1a, b)¶ ?)· bei (Teil-)Lebensstätten-Funk- tion für geschützte bzw. gefähr- dete Tierartenα																																														
(Ackerbrache¶ auf Sandboden)α	2-3α	3α	α	α	α	α)· 10-80· war· Sandacker;· jetzt· wertvolleres· Dauergrünlandα																																														

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1.9	Landschafts- Ökosystem B-Plan 10-80	<p>Zum anderen sind nicht wenige, in einem bestimmten Biotoptyp nistende Tierarten auf die Nachbarschaft von bestimmten andersartigen Ökosystemen, als Helferhabitate bzw. -biotope angewiesen. So nisten manche Tiere in dem einen Biotoptyp und finden ihre Nahrung (z. T.), wie z. B. tierische Beute und oder Pollen und Nektar in benachbarten Biotopen anderen Typs. Besonders ausgeprägt ist dies bei größeren Tierarten, wie z. B. bei amphibisch lebenden Arten (Lurche, Libellen) und bei terrestrisch lebenden Wirbeltierarten, wie z. B. bei Vögeln, wie im Falle des B-Plangebietes 10-80b bei der Feldlerche oder dem Bluthänfling. Zu dem Biotopkomplex besiedelnden Tierarten gehören auch besonders geschützte und/oder gefährdete Tierarten. Kleinlandschaften sind in größere Landschaften integriert. Damit besitzen kleinere Landschaften auch eine ökologische Bedeutung für ihre Umgebung, welche im Falle einer Realisierung des Entwurfes des B-Plans 10-80b mit der geplanten Bebauung in Frage gestellt wird. Jedes Ökosystem und damit auch Landschafts-Ökosystem ist individuell, also einmalig und schon deshalb nicht ersetzbar. Dies findet seinen Ausdruck auch in der qualitativen und quantitativen Zusammensetzung der jeweiligen Lebensgemeinschaft.</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>Mit der geplanten Sicherung der privaten naturnahen Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a wird diesen Belangen teilweise bereits Rechnung getragen. Hinsichtlich des Bebauungsplanes 10-80b sind die Hinweise im dortigen Verfahren zu berücksichtigen. Dies wird im Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB bezüglich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander und der Kumulierung der Auswirkungen benachbarter Plangebiete nachzuweisen sein.</p>
1.10	B-Plan 10-80 externe Lebensräume	<p>Berücksichtigung der Belange des Schutzes externer Lebensräume</p> <p>Das Plangebiet 10-80 bildet über sich hinaus ökologisch u. a. mit den FFH-Lebensraum-Typen 3140 und 3150 in Form des Elsensees und nahegelegener Gewässer einen Bestandteil eines größeren Landschafts-Ökosystems. Die Seen stehen dabei als ökologische Senken im Mittelpunkt dieses Landschafts-Ökosystems. Sie sind die</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Elsensee ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unterliegt unabhängig vom Bebauungsplan und den Eigentumsverhältnissen dem angesprochenen Schutz, wie oben bereits ausgeführt.</p> <p>Mit der geplanten Sicherung der privaten naturnahen Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a wird diesen Belangen</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Spiegelbilder (Indikatoren) der ökologischen Verhältnisse ihrer Einzugsgebiete.</p> <p>Das Wasser, welches im B-Plangebiets-Komplex 10-80 versickert oder nicht versickert hat nach Menge und Qualität (Temperatur, Chemie) einen Einfluss auf den Erhaltungszustand der FFH-Lebensraum-Typen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das B-Plangebiet auf einem ungedeckten Grundwasserleiter liegt, welcher die genannten Gewässer speist (siehe auch unten).</p> <p>Es ist fraglich, ob in diesem Zusammenhang, die Nichtbebauung des B-Plangebietes 10-80a, welche wir begrüßen, als Puffer zum Schutz der sensiblen Lebensraumtypen ausreicht.</p> <p>Dabei ist wiederum zu berücksichtigen, dass der durch Nährstoff-Armut mesotrophe Elsensee durch Wasserkörper-Einengung infolge von Dürren und einer erhöhten Wasserförderung durch das Wasserwerk Kaulsdorf sowie durch weitere Einflüsse der direkten Nutzung und der Umgebungsnutzung entgegen den Verschlechterungsverboten von Wasserrahmen- und FFH-Richtlinie der EU bereits vorbelastet ist, sich in einem fraglichen Erhaltungszustand befindet und keine zusätzlichen Belastungen verträgt.</p> <p>Im Gegenteil, die genannten Richtlinien fordern die Verbesserung des Erhaltungszustandes hin zu einem mindestens guten ökologischen Potenzial des Sees, als künstlich entstandener Grundwasser-Blänke bzw. einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand des Grundwassers bzw. einen guten Erhaltungszustand des FFH-Lebensraum-Typs. Dabei ist Letzterer der entscheidende Ausweis (Bioindikator) der Zielerreichung bzw. der Zieleinhaltung.</p>	<p>teilweise bereits Rechnung getragen. Hinsichtlich des Bebauungsplanes 10-80b ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Weiterhin sind auch zwischen den Gewässern und den Gewässer-Randbiotopen einerseits und dem Plangebiet 10-80 Lebensraum-Komplexbeziehungen zu erwarten. Beispiele hierfür liefert die Fauna der besonders und z. T. streng geschützten Amphibien (siehe Scharon Hrsg. 2015) und Libellen, aber eventuell auch Blüten besuchender Insekten, wie Bienen und Schmetterlinge.</p>	
1.11	Insektenerfassung B-Plan 10-80	<p>Das Beispiel der Auenwald-Winkeleule und anderer Insekten Eine Art, welche zwischen dem weichholzaunenartigen komplexen Sekundär-Lebensraum z. B. am Elsensee und dem B-Plangebiet 10-80 vermittelt ist die deutschlandweit gefährdete und in Berlin vom Aussterben bedrohte (Gelbrecht et al. 2022) Auenwald-Winkeleule (Schmetterlinge: Eulenfalter: Mesogona oxalina). Ihre Larven fressen nachts an Blättern von verschiedenen Laubgehölzen (nach Koch 1984), wie solchen von Weidengewächsen (Salicaceae, Rosenbauer et al. 2008) und verstecken sich tagsüber im sandigen Rohboden. Die flugaktiven (Rosenbauer et al. 2008) Falter saugen Nektar aus Blüten, welche in einiger Entfernung von den Larvenhabitaten stehen können. Diese wärmeliebende Art, welche nordwestlich von Berlin ihre nordwestliche Verbreitungsgrenze hat (nach Rosenbauer et al. 2008) Art wurde im Ostteil des B-Plangebietes 10-80b ans Licht gelockt (Scharon Hrsg. 2015) und an einer Stelle nachgewiesen, wo nordwestlich davon, am nördlichen Rand des B-Plangebietes eine Pappel stand (zur Verbreitung und Ökologie siehe auch Rosenbauer et al. 2008). Für den Erhalt der durch Verschulden des Menschen auf Sekundärhabitats angewiesenen Art ist eine Habitatpflege</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt. Der Elsensee ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit der geplanten Sicherung der privaten naturnahen Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a wird diesen Belangen teilweise bereits Rechnung getragen, im Detail lfd. Nr. 1.12. Hinsichtlich des Bebauungsplanes 10-80b ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>erforderlich. Eventuell reicht der Komplex aus Elsensee und B-Plangebiet 10-80a als Lebensraum für diese Art.</p> <p>Doch sicherlich leben einige andere Schmetterlingsarten schwerpunktmäßig innerhalb des B-Plangebietes 10-80(b) und nutzen dort Habitat-Komplexe aus verschiedenen Biotoptypen. Besonders gut lässt sich dies an Tagfaltern, aber auch an Wildbienen, wie Hummeln beobachten, welche die Blüten vieler verschiedener Pflanzenarten besuchen und dabei z. T. weit fliegen (polylektische Arten).</p>	
1.12	Erfassung Grabwespen, Bienen, Nachfalter B-Plan 10-80	<p>Unzureichende Begutachtung</p> <p>In Gutachten werden nur bestimmte Artengruppen erfasst und andere nicht. Im Falle des B-Plangebiete-Komplexes 10-80 fehlen Untersuchungen zu gesetzlich besonders geschützten Artengruppen, wie zur Überfamilie der Apoidea (Grabwespen und Bienen) sowie zu Libellen. Auch wurden die Nachfalter nicht nochmals untersucht, obwohl sich in dem B-Plangebiet nach Planland (Hrsg. 2021) eine Entwicklung in Sinne der Verstärkung der Ausprägung der naturschutzbedeutsamen Trockenrasen vollzogen hat.</p> <p>Dadurch gelangen eventuell Vorkommen bestimmter prioritär zu schützender Arten nicht zur Kenntnis (vgl. die Schmetterlingserfassungen Scharon Hrsg. 2015: nicht wenige gefährdete insbesondere Nachfalter-Arten und Natur+Text Hrsg. 2021: nur Tagfalter und dabei eher gewöhnliche Arten). Dadurch werden sie bei Ausgleichsmaßnahmen nicht gezielt mitberücksichtigt.</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>Mit der geplanten Sicherung der privaten naturnahen Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a wird diesen Belangen teilweise bereits Rechnung getragen. Die Festsetzung und umfangreichen Untersuchungen lassen keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erkennen, die vermuten lassen, dass der Vollzug des Bebauungsplans 10-80a in Frage steht. Zusätzlich zu den vorliegenden Untersuchungen (letztmalig 2021/2022) im Rahmen des Bebauungsplanes 10-80 sind die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Deshalb ist im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung ein Hinweis zur Einhaltung der Artenschutzbestimmungen unabhängig vom Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplanes 10-80b ist wiederholt auf die obigen Ausführungen zu verweisen. Zusätzlich ist zu vermerken, dass eine lückenlose Ermittlung des Arteninventars im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Vielmehr ist zu prüfen,</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
			<p>ob naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, dem Bebauungsplan entgegenstehen. Gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der weitere Untersuchungsbedarf für den Bebauungsplan 10-80b im dortigen Bebauungsplan zu entscheiden.</p>
1.13	<p>Entwicklung von Vegetation, Flora und Fauna B-Plan 10-80</p>	<p>Nutzungsintensivierung, Klimawandel und wachsende Artenschutz-Verantwortung Der komplexe Ökosystem-Ausschnitt „B-Plangebiet 10-80“ wurde auf der Basis seiner sandigen Böden (siehe Geoportal Berlin: Geologische Karte 1874 - 1937) durch den bisherigen Klimawandel in seiner trockenwarmen Ausprägung gestärkt. Der Extrem-Niederschlag Ende Juni 2017 kann sich nicht nur als Luftwäsche, sondern gegenüber Nährstoffen im Boden auch als Bodenwäsche ausgewirkt haben. Die nachfolgenden Jahre waren in ihrem Ausmaß noch nie erlebte Dürrejahre, in denen die Produktivität der Standorte gering war und mit denen eher trockene Wärme vertragende Arten der Mager- und Trockenrasen zurechtkamen. Diese haben sich daher eher vermehrt und ausgebreitet (siehe z. B. die starke Vermehrung der Trockenrasen-Pflanzenart <i>Jasione montana</i> in der Zeit der Dürre im Nord-Nordwesten des B-Plangebietes 10-80b). Auch milde feuchte Winter mit zeitweise frühlingshaften Temperaturen könnten eventuell eine stärkere Mineralisierung der Streu und eine Auswaschung von Nährstoffen ohne eine nennenswerte Nährstoff-Aufnahme in Pflanzen begünstigen.</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt. Mit der geplanten Sicherung der privaten naturnahen Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a wird diesen Belangen teilweise bereits Rechnung getragen. Hinsichtlich des Bebauungsplanes 10-80b ist wiederholt auf die obigen Ausführungen und den dortigen Umweltbericht zu verweisen.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Der Fortgang der Entwicklung von Vegetation, Flora und Fauna in dem B-Plangebiet 10-80 sollte im Rahmen eines Monitorings erfasst werden.</p>	
1.14	<p>B-Plan 10-80b Wespen bes. geschützte Arten nachgewiesen</p>	<p>Beispiele aus der Gruppe der Grabwespen So konnten in jüngster Zeit beiläufig die gesetzlich besonders geschützten Arten Kreiselswespe, <i>Bembix rostrata</i> (Apoidea: Crabonidae) und die Heuschreckensandwespe, <i>Sphex funeraria</i> (Apoidea: Sphecidae) im B-Plangebiet 10-80b nachgewiesen werden (A. Ratsch unveröff.). Beide wärmeliebende Grabwespen-Arten graben in Offenbodenstellen Erdnester für ihre Larven, fressen als erwachsenes Tier (Imago) Pollen und Nektar und als Larve vom Elterntier eingetragene gelähmte Insekten. Beide Arten benötigen daher komplex strukturierte Ökosysteme. Die Heuschreckensandwespe trägt für ihre Larven Langfühlerschrecken (Saltatoria: Ensifera), darunter auch im Plangebiet 10-80 nachgewiesene (Scharon Hrsg. 2015), in Berlin vom Aussterben bedrohte (Machatzki et al. 2005) Feldgrillen in das Nest ein. Diese besonders wärmeliebende Sandwespe war in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ausgestorben (Saure und Ziska 2005) und hat sich infolge des Klimawandels, wie auch einige andere Insektenarten nach Norden ausgebreitet. Sie komplettiert nun die Lebensgemeinschaft durch die Aufstockung der Nahrungskette über der, durch den Klimawandel in Berlin gewachsenen Zahl der Heuschrecken-Arten.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Hierfür ist insbesondere auf die lfd. Nr. 1.12 zu verweisen.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1.15	B-Plan 10-80b gefährdete Arten	<p>Beispiele gesetzlich nicht geschützter aber gefährdeter Arten Jedoch welche Ausnahmereischeinungen an Arten sind auf Habitate im B-Plangebiet 10-80b angewiesen, kaum umsiedelbar und bei einer Unkenntnis ihres Vorkommens der Vernichtung anheimgegeben? Wo und wovon lebte die von M. Moeck im B-Plangebiet 10-80 wohl zufällig gefundene, in Berlin vom Aussterben bedrohte Rüsselkäfer-Art <i>Cyphocleonus dealbatus</i> (siehe Scharon Hrsg. 2015)? Auch im heutigen Naturschutzgebiet „Biesenhorster Sand“ wurden erst infolge mehrjähriger, viele Insekten-Artengruppen umfassender Untersuchungen Artengruppen und Arten gefunden für die dieses Gebiet eine besonders herausragende, z. T. weiträumig evtl. einmalige Bedeutung als Lebensraum hat (siehe Fachgruppe Entomologie Hrsg. 2005).</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Hierfür ist insbesondere auf die lfd. Nr. 1.12 zu verweisen.</p>
1.16	Arten-spektrum-	<p>Erhöhung der Vollständigkeit des Artenspektrums Bestimmte Störungen, verteilt im Raum und über die Zeit, wie z. B. eine extensive Beweidung (Tritt, selektiver Verbiss, Tierfäkalien; vgl. Mahd oder Begehungen) bereichern und erhalten die Ökosystemstruktur und damit die Artenvielfalt. Hinzu kommt das temporäre Zulassen des sukzessiven Aufkommens einiger junger Gehölze als ergänzende Requisiten oder (Teil-) Lebensstätten. Dies nützt den Raupen mancher Schmetterlingsarten oder Brutvogelarten, wie eventuell dem Bluthänfling, der vor wenigen Jahren an der Parler Straße, als möglicher Brutvogel (A. Ratsch unveröff.: A-Revier) nachgewiesen wurde (vgl. Planland Hrsg. 2021).</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Hierfür ist insbesondere auf die lfd. Nr. 1.12 zu verweisen.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1.17	B-Plan 10-80 Schutz der Landschaft	<p>1.2. Erhalt der bestehenden „besonderen ortsbildprägenden Struktur“</p> <p>1.2.1 Schutz der lebendigen Landschaft</p> <p>Die „besonderen ortsbildprägenden Strukturen“, einschließlich der „städtebaulichen Abstufung“ liegen mit dem Ist-Zustand vor, welcher durch den B-Plan 10-80 (a und b) geschützt werden sollte. Einzig der Entwurf des kleinräumigen B-Plans 10-80a erfüllt bisher dieses Erfordernis.</p> <p>Gegen den Schwund der Biologischen Vielfalt (z. B. „Insektensterben“ alias -ausrottung) werden mittlerweile vielerorts mühsam Blühflächen angelegt und gepflegt. Im Falle des B-Plangebiete-Komplexes 10-80 liegt bereits fast gratis eine solche bunt blühende Fläche, als mittlerweile Extensiv-Dauergrünland der naturschutzwürdigen und -bedürftigen Extraklasse vor. Sie soll aber durch die geplante bauliche Um- und Übernutzung in einem hohen Maße degradiert werden. Dabei sind neben den mehr oder weniger trocken-mageren Standorten die besondere Größe, der insbesondere südwest-nordöstlich verlaufende standörtliche Gradient und die standörtliche Komplexität die Ursache für ein hohes Maß des Reichtums auch an gesetzlich geschützten und überregional gefährdeten Arten, welche es zu erhalten gilt.</p> <p>Erst das Nebeneinander von Trocken- und Halbtrockenrasen sowie anderen Blühfluren ermöglicht die Besiedlung der Fläche mit Arten, die in jeweils nur einem dieser Biotoptypen alleine keine ausreichende Lebensgrundlage finden würde (siehe oben). Durch die Größe der Fläche spielen negative Randeffekte nur eine marginale Rolle.</p> <p>Diese naturschutzfachliche Bedeutung gipfelt in das Vorkommen des überregional gefährdeten, Insekten benötigenden Offenland-</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>Mit der geplanten Sicherung der privaten naturnahen Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a wird diesen Belangen teilweise bereits Rechnung getragen.</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplanes 10-80b ist wiederholt auf die obigen Ausführungen und den dortigen Umweltbericht zu verweisen.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Bewohners Feldlerche, welche mit ihrem Gesang den „Ort“ insbesondere akustisch „prägt“, wenn er feldlerchenfreundlich genutzt wird. Hinzu kommen die Insekten fressenden streng geschützten Fledermäuse, wie der Große Abendsegler, welche das Gebiet auf der Jagd nach Insekten überfliegen sowie die Nichtwirbeltiere (Evertebraten) fressenden, ebenfalls besonders oder streng geschützten Amphibien und eventuell auch Libellen.</p>	
1.18	B-Plan 10-80b Feldlerche	<p>2. Konsequenzen für die Behandlung des Plangebietes 10-80 2.1 Problematischer Ausgleich für die Feldlerche auf dem Barnimhang Der Feldlerche sollen ausgleichsweise neue Ansiedlungsmöglichkeiten im LSG „Barnimhang“ durch Lerchenfenster angeboten werden (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf mdl.). Solche Fenster bieten sich auf Äckern mit jährlicher Neuansaat von Feldfrüchten an, besonders auch, wenn die Feldfrüchte spät geerntet werden und weil die Vegetation der Fenster, als Brachen vielfältig ist, dadurch den Lerchen mehr Nahrung bietet und weil sich diese Fenster für Lerche und Landwirt erkennbar von der Kultur unterscheiden. Jedoch erkennen auch Prädatoren diese Fenster. Zudem wird zurzeit nur der private Westacker mit solchen Kulturen bestellt. Die Äcker östlich des Kressenweges, welche sich im öffentlichen Eigentum befinden, sind mit ausdauernden Kulturen (Knautgras- und Luzerne-Saat) bestellt. Diese sollen der Verunkrautung der vormaligen jährlichen Wechselkulturen (Getreide, Raps) entgegenwirken (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf mdl.). Die erste Mahd dieser Feldfrüchte findet für die Feldlerche zu früh, etwa Anfang Juni statt. Lerchen-fenster müssten hier schon am</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Bezüglich des wiederholten Nachweises der beiden Feldlerchenreviere im Bebauungsplangebiet 10-80b ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen. Es besteht zwar die Absicht die Feldlerchenreviere auf dem Barnimhang auszugleichen, jedoch ist dies im Bebauungsplan 10-80b zu klären. Da eine abschließende Klärung und Sicherung der Maßnahme z.B. durch den nötigen städtebaulichen Vertrag noch nicht erfolgt ist, war die Teilung des Bebauungsplanes 10-80a und 10-80b geboten.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Anfang der Brutsaison auffallend abweichende und eventuell nur aufwändig zu bewirtschaftende Sonderkulturen, die bei der ersten Mahd nicht mitgemäht werden (z. B. Grasinseln im Luzernefeld?) darstellen.</p> <p>Die Mahd dieser eventuellen Grasinseln müsste dann eventuell nach der Beräumung des Mähgutes der zweiten Mahd der Luzerne in einem Sonderdurchgang erfolgen. Der (Futter)wert dieses Altgrases wäre sicherlich suboptimal.</p> <p>Die Wahl des auf dem Unterhang befindlichen Luzernefeldes wäre eventuell günstiger, weil hier möglicherweise die Sanddecke und damit die Drainage der Bodenfeuchtigkeit sowie die Bodentemperatur höher wäre, als auf den lehmigeren Grasfeldern auf den mittleren und oberen Hängen.</p> <p>Für die Verortung der Lerchenfenster sollte auch beachtet werden, dass die Feldlerche eine Effektdistanz gegenüber stark befahrenen Straßen, je nach der Verkehrsstärke, von 300 bis 500 Metern aufweist (Garniel und Mierwald 2010). Je näher in dieser Distanz die Fenster an eine solche Straße heranrücken, desto schlechter ist die „Habitateignung“.</p> <p>In dem mit Getreide bestellten privaten Westacker befand sich in einem der vergangenen Jahre wohl daher das einzige festgestellte Feldlerchen-Revier etwa in der Feldmitte (A. Ratsch unveröff.). In den mit ausdauernden Kulturen bestellten östlichen Äckern wurden im selben Jahr keine sicheren Feldlerchen-Revier festgestellt (A. Ratsch unveröff.).</p> <p>Durch die Mitte des Areals der östlichen Felder verläuft auch ein Fußweg, als Sonderstörung. Zudem sind die östlichen Felder dicht mit Feldmäusen besiedelt, und diese ziehen viele Prädatoren an.</p>	

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Weiterhin werden diese Felder in einem unbekanntem Ausmaß von Menschen, z. T. mit nicht angeleiteten Hunden begangen. Einer Umstellung der dauerhaften Ackerkulturen (Knaulgras, Luzerne) in Annuelle (Getreide, Raps) steht wiederum folgender Aspekt entgegen. Es ist wahrscheinlich, dass die ausdauernden Kulturen weniger Phosphat, als Pflanzen-Nährstoff, in den nährstoffarmen, phosphatlimitierten FFH-Lebensraum Elsensee entlassen, als Kulturen mit häufigem Umbruch und mit Mineraldüngung. Hinzu kommt bei Letzteren auch noch der Pestizideinsatz. Uns ist also zurzeit unklar, wie ein Ausgleich für die Feldlerche auf dem Barnimhang gelingen kann.</p>	
1.19	<p>B-Plan 10-80b Trockenrasen biotope</p>	<p>2.2 Ausgleich ohne Biotope- und Flächensplitting als landschaftliche Einheit</p> <p>Im Falle des B-Plangebiets 10-80b müsste der Ausgleich für dessen eingriffsraumspezifische Binnenstruktur ganzheitlich, als Einheit (Komplex) aller naturschutzfachlich bedeutsamen Teile (Ökosysteme) erfolgen. Der Ausgleich würde dadurch auch Platz und unter Umständen, als nur einschürige Spätmahd-Fläche, einen optimalen Lebensraum für die zwei auszugleichenden Feldlerchen-Revier bieten.</p> <p>Eine Abtrennung der geschützten Sandtrockenrasen-Insektenlebensräume von ihren gesetzlich nicht geschützten Helferhabitaten, wie z. B. den blütenreichen „ruderalen Halbtrockenrasen“ und zudem eine Aufteilung der Trockenrasen in voneinander isolierte kleinere Teilräume in einer eventuell noch dazu anderen landschaftlichen Umgebung, mit eventuell größeren</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Für die im Bebauungsplangebiet 10-80b nachgewiesenen Trockenrasenbiotope sind im dortigen Verfahren Lösungen zu suchen. Es liegen noch keine abschließenden Lösungsansätze vor, was zur Teilung des Bebauungsplans 10-80 führte.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		negativen Randeffekten, würde den Erfolg des Ausgleiches in Frage stellen.	
1.20	Ausgleichs-B-Plan	2.3 Rechtliche Sicherung eines Ausgleichs durch einen Ausgleichs-B-Plan Zudem sollte das Ausgleichsgebiet durch einen Ausgleichs-Bebauungsplan rechtlich gesichert werden.	Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Für die im Bebauungsplangebiet 10-80b nachgewiesenen Trockenrasenbiotope und Feldlerchenreviere sind im dortigen Verfahren Lösungen zu suchen. Ggf. bietet sich eine öffentlich-rechtliche Sicherung des Ausgleichs auch über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag und weitere geeignete Instrumente (z.B. Baulasten) an.
1.21	B-Plan 10-80b	2.4 Fragliche Zulässigkeit der Planung in der vorliegenden Ausprägung Ohne die Gewährleistung eines wirklichen Ausgleiches sehen wir die vorliegende Zielstellung der B-Planung für den B-Plangebiets-Komplex 10-80 und hier insbesondere für das Teil-Plangebiet 10-80b als nicht zulässig an.	Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Auf die obigen Ausführungen ist zu verweisen.
1.22	Landschaft-/Naturschutzgebiet	2.5 Sicherung der Biologischen Vielfalt und ihrer Leistungen in einem Schutzgebiet Die in den Kapiteln 2.1, 2.2 und 2.3 genannten Bedingungen sind schwer oder nicht erfüllbar. Daher sollten zumindest große Teile des B-Plangebiets-Komplexes 10-80 zusammen mit der Grube, in welcher sich u. a. der Elsensee befindet, als ein Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht ausgewiesen werden. Beide Teilflächen liegen nach SenStadt (Hrsg.) (2012) (FNP) in dem Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaulsdorf.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Mit der geplanten Sicherung der privaten naturnahen Grünfläche wird diesen Belangen im Bebauungsplan 10-80a bereits Rechnung getragen. Hinsichtlich des Bebauungsplans 10-80b ist auf die obigen und folgenden Ausführungen zu verweisen. Der Elsensee ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Unterschutz-Stellung als Landschafts- und/oder Naturschutzgebiet unterliegt dem Bundesnaturschutzgesetz einschließlich der darin verankerten Instrumente und nicht dem Baugesetzbuch.

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Zumindest der Elsensee ist mit seinem näheren Umfeld nach SenStadtUm (Hrsg.) (2016) (LaPro) für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (LSG) vorgesehen. Das B-Plangebiet 10-80 ist dort unter der Rubrik „Biotopvernetzung“, als Fläche zur „Entwicklung / Sicherung von sonstigen, für die biologische Vielfalt bedeutsamen Flächen und Artenresoirien“ dargestellt. Der Elsensee und der in ihn mündende Rohrfuhl-Graben Mahlsdorf ist unter dieser Rubrik für die „Pflege / Entwicklung flächiger und linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern“ vorgesehen.</p> <p>Im Geoportal Berlin ist in der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 (Umweltatlas)“ das Areal, welches unter Geoportal Berlin, in der Geologischen Karte 1874 -1937, als Fläche mit einem sehr hohen Grundwasserstand (anmoorige Bildung auf Sand) dargestellt ist und dass nach Osten bis etwa zur Parler Straße reicht, wie die Umgebung des Elsensees, als sehr hoch schutzwürdiges und gering versiegeltes Bodenareal dargestellt.</p> <p>Für große westlich gelegene Teile dieses Areal schreibt der Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin (SenStadt Hrsg. 2012) allgemeinverbindlich eine Grünfläche vor. Ein schmaler Streifen westlich der Parler Straße wird in dieser Quelle in einer Ausdehnung nach Osten bis an den Hultschiner Damm, als Gemeinbedarfsfläche mit einem hohen Grünanteil, ohne Spezifikation dargestellt.</p> <p>Das heißt der Senat wusste früher den sozial-ökologischen Wert zu würdigen. Nun soll es trotz einem naturschutzfachlich positiven Entwicklungstrend (nach Planland Hrsg. 2021: Aufweitung der</p>	

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Trockenrasen) einer Bebauung geopfert werden, welche noch dazu über das Maß der Umgebungsnutzung hinausgeht.</p> <p>Für eine gesunde, durchgrünte, biologisch und funktional vielfältige polyzentrale Großstadt der kurzen Energie sparenden Wege wäre eine Ausweisung der vorgenannten Gebiete als Landschaftsschutzgebiet mit dem Elsensee-Bereich als integriertem Naturschutzgebiet sinnvoll.</p>	
1.23	Außenbereich; FNP	<p>2.6 Behandlung des B-Plangebietes-Komplexes 10-80 als Außenbereich</p> <p>Für den Teil-Bebauungsplan 10-80b des B-Plankomplexes 10-80 sehen wir einen Gradienten der Abnahme des Charakters eines baulichen Außenbereiches gemäß § 35 BauGB, der etwa von West nach Ost verläuft (vgl. SenStadt Hrsg. 2012 die Gliederung in der Darstellung des älteren FNP).</p> <p>Wir unterstützen die Einschätzung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf (mdl.), dass es sich bei dem B-Plangebiet 10-80 um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt auch deshalb, weil auch die östlichen Teilflächen eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzen, welche nicht 1:1 ausgleichbar ist (siehe oben).</p> <p>Von etwa Südwest nach Nordost verläuft auch der logische Gradient der Abnahme der besonders hohen Schutzbedürftigkeit des ungedeckt Grundwasser führenden Bodens, deren Schwerpunkt der nutzungssensible nährstoffarme und daher mesotrophe Zustand des Elsensees, als FFH-Lebensraumtyp 3140 und Grundwasser-Blänke im Wasserschutzgebiet bildet (siehe auch BLN Hrsg. 2023 und oben).</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>Wie der Begründung bereits zu entnehmen ist, handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet 10-80a um einen sog. Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Elsensee und seine Umgebung sind überwiegend nicht Gegenstand des Bebauungsplanes 10-80a. Unabhängig von dieser Einschätzung und von den Bebauungsplänen in Aufstellung sind die Schutzbedürftigkeit gemäß z.B. Wasserschutzgebietsverordnung, Bundesnaturschutzgesetz u.s.w. zu beachten und auch in das Bebauungsplanverfahren 10-80b und die Bewertung der Auswirkungen der Planung einzustellen.</p> <p>Mit der Einleitung des Bebauungsplanes 10-80 im Januar 2015 wies der zu diesem Zeitpunkt gültige Flächennutzungsplan Berlin (FNP) für das Plangebiet Grünflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil aus. Zur Erschließung neuer Wohnbaupotenziale für den dringend benötigten Wohnbedarf wurde jedoch ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel der</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Die naturschutzrechtlich geschützte Grube mit der Vertiefung Elsensee gehört zu dem Kernbereich einer ehemaligen vom Wasser geprägten Landschaft (eiszeitliche Auswehungs-Pfanne „Kaulsdorf-Mahlsdorfer Busch“), deren Ausläufer im B-Plangebiet 10-80b über die Parler Straße hinausgingen (siehe Geoportal Berlin: Geologische Karte 1874 - 1937). Dem entsprechend ist dieser Bereich im Geoportal Berlin: Planungshinweise zum Bodenschutz (Umweltatlas), als „sehr schutzwürdiges“ Bodenareal dargestellt. Der zu erwartende natürliche Grundwasser-Spiegel und damit die Gefährdung von Gebäuden durch Grundwasser liegen hier sehr hoch.</p> <p>Umgekehrt ist hier auch die Gefährdung des Grundwasser-Ökosystems, mit seiner sensiblen kühlstenothermen Lebewelt sowie der grundwasserabhängigen Oberflächen-Gewässer, wie dem Elsensee durch eine Intensivierung der Nutzung (Versiegelung, Versickerung von thermisch und chemisch belastetem Abwasser) besonders hoch.</p> <p>Dem zollten auch frühere Flächennutzungs-Planungen Rechnung (SenStadt Hrsg. 2012: „Grünfläche“ westlich der Parler Straße). Zwischen der Parler Straße und dem Hultschiner Damm sah dieser FNP eine Gemeinwohl-Nutzung mit einem hohen Grünanteil vor. Eine spontane öffentliche Nutzung, wie die Wahrnehmung der alternativen kontrastierenden Landschaft, wie die spielerische Naturerfahrung und das Hundeausführen liegt bereits jetzt vor (siehe auch die Forderung nach einem „Bürgerhaus“ und der Flächenbedarf für die spezifische Naturerfahrung und für die Bildung für nachhaltige Entwicklung - BNE).</p>	<p>Arrondierung und Erweiterung der umgebenden Wohnbauflächen.</p> <p>Der FNP weist für das Gebiet zwischen Hultschiner Damm und Elsensee eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung sowie Grünfläche u.a. im östlichen Uferbereich des Elsensees sowie den in symbolischer Breite dargestellten Grünzug, der vom Elsensee in östliche Richtung zur Großmannstraße verläuft, dar. Die FNP-Änderung bildet nunmehr die planerische Ausgangssituation für die zukünftigen Festsetzungen.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Dabei müssen die gesetzlich geschützten Trockenrasen und ihre Komplexe u. a. mit ruderalen Halbtrockenrasen erhalten bleiben. Die Planung sollte nicht zuletzt daher gemäß einem Human, „Animal“ und Plant „aided Design“ and Management (vgl. Hauck und Weisser 2015) erfolgen.</p>	
1.24	FNP	<p>2.7 Bewertung der Planungsabsicht Mit der geplanten Bebauung des Gebietes 10-80b ist eine starke Abwertung seiner mehr oder weniger hohen (siehe Scharon Hrsg. 2015) und nach Planland (Hrsg, 2021) gestiegenen und potenziell weiter steigenden Naturschutz-Bedeutung, verbunden mit negativen Auswirkungen auf den FFH-Lebensraum Elsensee, als Grundwasser-Blänke zu erwarten. Daher lehnen wir zumindest das geplante Übermaß an Bebauung ab und fordern eine dem Naturschutz angemessene Entwicklung des Gebietes 10-80 (vgl. die Planung einer Grünfläche für den B-Plan 10-80a).</p> <p>2.8 Änderung der Flächennutzungs-Planung Wir fordern eine Rückkehr der Planung, welche dem alten FNP (SenStadt Hrsg. 2012) sowie neu erkannten Anforderungen an die nachhaltig zukunftsfähige Entwicklung entspricht.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Wie unter lfd. Nr. 1.23 bereits ausgeführt ist auf der Grundlage des FNP eine Wohnbebauung im Bebauungsplan 10-80b zu entwickeln. Bezüglich geforderter Änderungen im Bebauungsplan 10-80b ist auf die obigen Ausführungen zum dortigen Verfahren zu verweisen.</p>
1.25		<p>3. Alternativen zu einer Wohnbebauung im B-Plangebiet 10-80b</p> <p>3.1 Stärkung der ländlichen Räume der Hauptstadt-Region Die Basis einer zukunftsfähigen Berliner und Brandenburger Wirtschaft (Boden, Energie, nachwachsende Rohstoffe, einschließlich Nahrung) liegt schwerpunktmäßig im ländlichen Raum des Landes</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Verweis auf Abwägung zur lfd. Nr. 1.24</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Brandenburg. Sie muss aus Gründen der Abwehr der akuten Gefahr des Zusammenbruchs der Leistungsfähigkeit des globalen Ökosystems und damit unserer Lebensgrundlage, ab sofort und sehr zügig nachhaltig zukunftsfähig entwickelt werden. Dazu gehören auch die regionale Verarbeitung und Vermarktung der Rohstoffe im Rahmen einer regionalen Stoff-Kreislaufwirtschaft der kurzen Energie sparenden Wege. In Verbindung mit einer auszubauenden und weiter zu entwickelnden Biologischen Agroforst-und Paludikultur-Landwirtschaft und präventiven Gesundheitswirtschaft (Naherholung) ergibt sich für den ländlichen Raum ein erhöhter Arbeitskräfte-Bedarf und das sich bereits abzeichnende Potenzial einer Umkehr der Landflucht, verbunden mit der Nachnutzung brach gefallener Grundstücke und Gebäude und somit von hochwertig wieder zu nutzender „grauer Energie“ (Recycling). Dabei gilt das Prinzip der gesunden Mensch-Natur-Verteilung, welches sich im ländlichen Raum besser verwirklichen lässt, als in einer wachsenden Großstadt.</p>	
1.26	<p>Modernisierung großer Städte</p>	<p>3.2 Entlastung und sozial-ökologische Modernisierung großer Städte Mit einer nachhaltig zukunftsfähigen Stärkung der ländlichen Räume lässt sich auch die Stadt, als biodiverser und gesunder Ort erhalten und entwickeln. Auch für den Wohnungs-Neubau im städtischen Raum sollten erstrangig versiegelte Flächen aufgestockt und Straßenverkehrsflächen, einschließlich Parkplätze reduziert werden. Jedoch sollten die Baukapazitäten dringend in die sozial-ökologische Modernisierung des Gebäudebestandes gesteckt werden.</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt. Mit der Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a im Übergang zum Landschaftsraum des Elsensees wird die Stadt als biodiverser und gesunder Ort gestärkt. Zum Wohnungsneubau im städtischen Raum ist auf die Entwicklung von Wohnbaufläche im Bebauungsplan 10-80b und auf die umfangreichen obigen Ausführungen zu verweisen.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1.27	Klimawandel	<p>3.3 Erhalt polyfunktionaler öffentlicher Naturräume in der Großstadt</p> <p>Zu einer polyzentralen Stadt mit polyfunktionalen und biodiversen Zentren der kurzen Energie sparenden Wege im Klimawandel gehört auch der Erhalt größerer polyfunktionaler Grünflächen mit einer Funktion, als Refugium und Trittstein für Arten, mit einer stadtklimatischen Ausgleichsfunktion sowie mit einer Funktion als Naturerfahrungsraum für Jung und Alt und als Raum für die Erholung. Das betrifft auch das Gebiet der Kaulsdorf-Mahlsdorfer Seen mit dem Plangebiet 10-80. Letzteres sollte als LSG ausgewiesen werden (siehe auch oben).</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>Mit der geplanten Sicherung der privaten naturnahen Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a wird diesen Belangen teilweise durch den Erhalt der Pufferfläche im Übergang zu den am Gewässer- und Uferbereich des Elsensees geschützten Biotopen, der landschaftstypischen Freifläche im Übergang zum Landschaftsraum bereits Rechnung getragen. Zudem unterstützt die Freiraumverbindung auch den Kaltlufthaushalt. Zur Entwicklung von Wohnbaufläche im Bebauungsplan 10-80b ist auf die umfangreichen obigen Ausführungen zu verweisen.</p> <p>Der Elsensee ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Unterschutz-Stellung als Landschafts- und/oder Naturschutzgebiet unterliegt dem Bundesnaturschutzgesetz einschließlich der darin verankerten Instrumente und nicht dem Baugesetzbuch. Die Stellungnahme mit der Anregung wurde an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet.</p>
1.28		<p>4. Ausblick - Diskussion</p> <p>4.1 Grundsatz</p> <p>Die Nutzung des Plangebietes 10-80 sollte mit den Anforderungen an den Naturschutz vereinbar sein (vgl. Hauck und Weisser 2015: „Animal-aided design“).</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>Verweis im Detail auf Abwägung lfd. Nr. 1.4 ff.</p>
1.29	Landwirtschaft	<p>4.2 Entfallen einer konventionellen Landwirtschaft</p> <p>Geschützte Biotope, im Komplex mit Helferhabitaten, in der Form von mittlere Dauer-Grünland (als Waldersatz?; vgl. Permakultur) trockensandiger Standorte, mit Vorkommen besonders geschützter und/oder gefährdeter Tierarten, über ungedecktem Grundwasser, im</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Eine landwirtschaftliche Nutzung ist weder im Bebauungsplan 10-80a noch im Bebauungsplanes 10-80b geplant.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		Wasserschutzgebiet mit FFH-Senken-Lebensräumen (Gewässern), im Klimawandel, machen eine Rückkehr zu einer, zumal konventionellen Landwirtschaft mit einem Chemieeinsatz (Mineraldünger, Pestizide) vernünftigerweise unmöglich.	
1.30	Ausgleich	<p>4.3 Strukturierungspotenzial für den artenschutzrechtlichen Ausgleich</p> <p>Mit einer schonenden Requisitierung des Offenlandes durch Strukturen, wie Stein- und Starkholz-Haufen ließen sich unter anderem die deutschlandweit vom Aussterben bedrohte Vogelart Steinschmätzer sowie die streng geschützte Zauneidechse ansiedeln - beides Arten, für die berlinweit Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich gesucht werden.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Eine Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan 10-80a nicht geplant. Auch andere Ausgleichsmaßnahmen sollen hier nicht verortet werden, um Eingriffe in die privaten Eigentümerrechte und tatsächliche Nutzung zu vermeiden. Zum Bebauungsplan 10-80b ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen.</p>
1.31	Anforderungen Stadtquartier	<p>4.4 Sehr hohe Anforderungen an eine bauliche Nutzung</p> <p>Auch eine Nutzung als, zumal konventionelles Stadtquartier scheidet auf dieser Basis ebenfalls eher aus. Eine Errichtung zusätzlicher Straßen ist unter den gegebenen Bedingungen ethisch nicht zu verantworten. Die Grundflächenzahl dürfte daher auch eher sehr klein ausfallen. Für eventuell erhöhte Nutzflächenbedarfe kann dann nur die GFZ erhalten. Das oder die Bauwerke sollten eher einen nachhaltig zukunftsfähigen Gemeinwohlbelang dienen (vgl. „Bürgerhaus“) und mit dem Naturschutz vereinbar verortet sein. Eventuelle Bauwerke sollten den höchsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen.</p>	<p>Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Der Bebauungsplan 10-80a sichert eine private naturnahe Grünfläche, weshalb zur Bebauung und den anzuwendenden Standards auf obigen Ausführungen zum Bebauungsplan 10-80b zu verweisen ist.</p>
1.32		4.5 Zum Waldaspekt	Nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Ein Wald, als ortsbezogen potenziell natürliche Vegetation (siehe auch die stattfindende Sukzession) würde die örtliche Grundwasser-Neubildungsrate, bei gleich bleibenden Niederschlagssummen und diesbezüglich das Wasserdargebot für den Elsensee und für das Wasserwerk senken, dafür aber die kühlende Verdunstung und damit eventuell Niederschläge erhöhen. Besonders Vorwälder mit einem hohen Kiefern-Anteil senken die Grundwasser-Neubildungsrate auf nahezu Null (Quelle: Lysimeter-Station bei Eberswalde). Die Wasserbilanz-Änderung hängt von dem Verlauf der Entwicklung ab und ist unklar.</p> <p>Ein Wald wäre im Klimawandel aber einem erhöhten Stress ausgesetzt und bedarf daher eventuell einer anderen Gehölzarten-Zusammensetzung, als bisher potenziell gegeben (vgl. die Vorschriften zur Verwendung gebietseigenen Pflanz- und Saatgutes). Zunehmende Dürren könnten den Charakter der potenziell natürlichen Vegetation vom Wald hin zu einer Art Waldsteppe (vgl. Trockenrasen, siehe Gewässerbereiche als Oasen) verändern. Unklar ist hierbei, ob und in wie weit die oberflächlich anstehenden Sande von lehmig-mergeligen Substraten unterlagert sind.</p>	<p>Der Bebauungsplan 10-80a sichert eine private naturnahe Grünfläche. Im Bestand stellt sich die überplane Fläche als Frischweide verarmter Ausprägung dar.</p>
1.33		<p>4.6 Anforderungen an zukünftige Nutzungen</p> <p>Eine zukünftige Nutzung, einschließlich einer Nutzung, als Refugium für bestimmte Arten der biologischen Vielfalt wäre sicherlich eine Mischung aus verschiedenen Modalitäten, je nach dem Standort und extensiv. Wasser wäre ein limitierender Faktor und zu sparen sowie zu schützen. Aspekte des Naturschutzes, der naturbezogenen Erholung, der Bildung für nachhaltige Entwicklung in der Einheit von Theorie und Praxis sowie eher weniger Hunde, als Fleischfresser und</p>	<p>Dieser Belang ist teilweise bereits berücksichtigt.</p> <p>Mit der geplanten Sicherung der privaten naturnahen Grünfläche im Bebauungsplan 10-80a wird diesen Belangen teilweise bereits Rechnung getragen.</p> <p>Zur Entwicklung von Wohnbaufläche im Bebauungsplan 10-80b ist auf die umfangreichen obigen Ausführungen zu verweisen.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Störfaktor (siehe Bodenbrüter Feldlerche; siehe Fäkalien) dürften bzw. sollten eine herausragende Rolle spielen. Gartenabfälle werden auf den Grundstücken, wo sie anfallen, als Mulch und/oder Kompost wiederverwendet.</p> <p>Eine Schutz-, Pflege- und Entwicklungsplanung des Plangebiet-Komplexes 10-80 sollte gemäß einem Human, „Animal“ und Plant „aided Design“ and Management (vgl. Hauck und Weisser 2015) erfolgen.</p> <p>Auch für die integrierte pflegliche Nutzung bzw. schonende Pflege gilt, dass die falsche Dosis, am falschen Ort, zur falschen Zeit das Gift macht (vgl. Paracelsius).</p>	
1.34	Quellen	<p>5. Verwendete und weiterführende Quellen</p> <p>Bauer, H.-G., Bezzel, E. und Fiedler, W. (Hrsg.) unter Mitarbeit weiterer Autoren (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas - Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz. Sonderausgabe in einem Band. Wiebelsheim: AULA-Verlag, 808 + 622 Seiten</p> <p>BLN (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz) (Hrsg.) (2023): Vorentwurf des Bebauungs-plans 10-80a: Stellungnahme der BLN e. V. im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB, vom 06.02.2023 11 Seiten</p> <p>Fachgruppe Entomologie Berlin (Hrsg.) (2005): Ergebnisse der Untersuchungen zur Insektenfauna auf der Berliner Bahnbrache Biesenhorster Sand. Märkische Entomologische Nachrichten, Sonderheft 3</p> <p>Finck, P., Heinze, S., Raths, U., Riecken, U. und Ssymank, A. (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Dritte</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die verwendeten und weiterführenden Quellen sind teilweise, wie z.B. das LaPro, der FNP, Geoportal Berlin, FIS Broker Berlin von den Gutachtern, der Unteren Naturschutzbehörde für deren Einschätzung und im Umweltbericht genutzt worden.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>fortgeschriebene Fassung 2017. Naturschutz und Biologische Vielfalt 156, 637 Seiten, Kurzliste: Deckblatt_Kurzliste_deutsch2.docx, 16 Seiten</p> <p>Garniel, A. und Mierwald, U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, vertreten durch die Bundesanstalt für Straßenwesen, 115 Seiten, arbeitshilfe-voegel-und-strassenverkehr.pdf</p> <p>Gelbrecht, J., Kormannshaus, A., Krüger, B., Ockruck, F., Schulze, B., Theimer, F., Weisbach, P., Woelky, H., Woelky, O. und Woelky, M. (2022): Rote Liste und Gesamtartenliste der Großschmetterlinge (Lepidoptera: „Macrolepidoptera“) von Berlin, Stand: Dezember 2017. Märkische Entomologische Nachrichten, Sonderheft 7: 1 - 108</p> <p>Geoportal Berlin: Geologische Karte 1874 - 1937</p> <p>Geoportal Berlin: Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 (Umweltatlas)</p> <p>Hauck, T. E. und Weisser, W. W. (2015): AAD - Animal-Aided Design. bln-berlin.de/wp-content/uploads/2016/04/Animal-Aided-Design-Broschuere.pdf</p> <p>https://www.gesetze-im-internet.de/bartschv_2005/anlage_1.html</p> <p>Koch, Manfred (1984): Wir bestimmen Schmetterlinge. Ausgabe in einem Band. Leipzig/Radebeul: Neumann Verlag, 792 Seiten</p> <p>Machatzi, B., Ratsch, A., Prasse, R. und Ristow, M. (2005): Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken und Grillen (Saltatoria: Ensifera et Caelifera) von Berlin, Bearbeitungsstand: September 2004). In: Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Rote Listen der gefährdeten Pflanzen und Tiere von Berlin. CD-ROM</p>	

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Natur + Text GmbH (Hrsg.) (2021): Bebauungsplan 10-80 Parlerstraße. Faunagutachten, Artengruppen: Schmetterlinge und Springschrecken. Im Auftrag des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, 25 Seiten</p> <p>Planland - Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR (Hrsg.) (2021): Aktualisierung der faunistischen Untersuchungen und der Biotoptypenkartierung für den Bebauungsplan 10-80 in Berlin Marzahn-Hellersdorf - Ortsteil Mahlsdorf. Im Auftrag des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, 68 Seiten</p> <p>Rosenbauer, F., Gelbrecht, J., Lehmann, L., Karisch, T. und Sbieschne, H. (2008): Verbreitung und Habitatansprüche von <i>Mesogona oxalina</i> (Hübner, [1803]) im nordostdeutschen Tiefland (Lepidoptera, Noctuidae). Märkische Entomologische Nachrichten 10 (2): 165 - 176</p> <p>Saure, C. unter Mitarbeit von T. Ziska (2005): Rote Liste und Gesamtartenliste der Bienen und Wespen (Hymenoptera part.) von Berlin mit Angaben zu Ameisen, Bearbeitungsstand: September 2004. In: Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Rote Listen der gefährdeten Pflanzen und Tiere von Berlin. CD-ROM</p> <p>Scharon, J. (Hrsg.) unter Mitarbeit von C. Grabowski, M. Moeck und A. Ratsch (2015): Faunistisches Gutachten (Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Heuschrecken und Schmetterlinge) sowie Biotoptypenkartierung für die Fläche des Bebauungsplans 10-80 „Parler-/Großmannstraße“ in Berlin Marzahn-Hellersdorf. Im Auftrag des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, Abt. Wirtschaft und</p>	

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, 60 Seiten</p> <p>Schmid-Egger, C, unter Mitarbeit zahlreicher Fachleute (2010): Rote Liste der Wespen Deutschlands. AMPULEX 1/2010, 36 Seiten, im Internet</p> <p>SenStadt (Hrsg.) (2012): Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin, 1:50.000</p> <p>SenStadtUm (Hrsg.) (2016): Landschaftsprogramm von Berlin einschließlich Artenschutzprogramm, Proprogrammplan Biotop- und Artenschutz, 1:50.000</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>	
2.1	Sachverhaltsdarstellung	<p>Hiermit zeigen wir die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen der [...], (im Folgenden auch: die „Stellungnehmende“), [...], an. Bevollmächtigung wird versichert, Vollmacht erforderlichenfalls nachgereicht.</p> <p>Die [...] ist Eigentümerin von Grundstücksflächen im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen (Nachbar-) Bebauungsplanes 10-80b (Flurstücke 5134/36, 6547/33 und 6548/33). Wir beziehen uns auf die im Amtsblatt Nr. 8 vom 24.02.2023 auf Seiten 787-789 veröffentlichte „öffentliche Auslegung eines Bebauungsplanentwurfes“ des Bebauungsplanes 10-80a des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin aufgrund Bekanntmachung vom 21.02.2023 und geben hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ab:</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die in der Begründung zur öffentlichen Auslegung enthaltene Abwägung der Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p>
2.2	Trennung in B-Pläne 10-80a und 10-80b	<p>1. Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren weiterhin getrennt zu betrachten</p> <p>Auch aus Sicht der Stellungnehmenden ist es rechtsfehlerfrei, den Geltungsbereich des vormaligen Bebauungsplanes 10-80 in zwei</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Den Bebauungsplänen liegt ein gemeinsames städtebauliches Konzept zugrunde, das sich an den vorzufindenden Strukturen orientiert, indem es die den Ortsteil prägenden landschaftlich</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>eigenständige Plangebiete geteilt zu haben und weiterhin getrennt die Bebauungspläne 10-80a einerseits und 10-80b andererseits aufzustellen (hierzu die Planbegründung (Februar 2023), S. 60). Auch wenn den beiden benachbarten, im jeweiligen Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplänen 10-80a und 10-80b ein „gemeinsames städtebauliches Konzept zur Entwicklung eines landschaftsgeprägten Wohnstandortes zu Grunde [liegt]“ (hierzu die Planbegründung (Februar 2023), S. 5), ändert dies nichts daran, dass sich der Plangeber rechtsfehlerfrei für getrennte Aufstellungsverfahren entscheiden durfte, zumal die „Sicherung der Entwicklung einer durchgehenden Grünvernetzung“ (hierzu die Planbegründung (Februar 2023), S. 60) ein überzeugender städtebaulicher Grund und auch Abwägungsbelang (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) ist. Die Stellungnehmende begrüßt dieses Vorgehen ausdrücklich.</p>	<p>und städtebaulichen Elemente für die angestrebte Siedlungserweiterung aufnimmt. Im Detail Abwägung zu lfd. Nr. 1.2. Es sind im Bebauungsplan 10-80a und angrenzend im Bebauungsplan 10-80b Grünflächen geplant, die die besondere städtebauliche Qualität zusammenhängender Grünflächen im Übergang zum Elsensee und Landschaftsraum weiterhin gewährleisten und eine durchgehende Grünvernetzung sichern. Wie bei der Abstufung der Baumassen vom Hultschiner Damm in Richtung Elsensee, findet auch bei den Grünflächen eine Abstufung der Nutzung statt. Zum sensiblen Elsensee ist eine private naturnahe Grünfläche und im Übergang zum neuen Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche geplant. Damit soll die zum Elsensee ausgerichtete Grünfläche der privaten Nutzung und die dem Wohngebiet zugeordnete Grünfläche der öffentlichen Nutzung vorbehalten werden. Die den Elsensee umgebenden Frei- und Vegetationsflächen dienen außerdem als Pufferfläche für die im direkten Gewässer- und Uferbereich geschützten Biotope, wie bspw. "Röhricht- und Schilfgesellschaften" und "Gebüsch nasser Standorte". Eine prägende Raumwirkung entsteht zudem durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende lineare Vegetations- und Gehölzstruktur am Ostufer des Elsensees. Ihr Charakter soll erhalten und durch die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche und die Freihaltung von Bebauung unterstützt werden. Die Grünfläche bewahrt hier den sanften Übergang von der östlichen Siedlung in den Landschaftsraum mit dem Gewässer.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
2.3	Planerfordernis, städtebauliche Gründe	<p>2. Planerfordernis und städtebauliche Gründe für Festsetzung einer „Privaten naturnahen Grünfläche“ bestehen</p> <p>Der Plangeber beabsichtigt - aus Sicht der Stellungnehmenden ebenfalls rechtsfehlerfrei -, auf Grundlage von § 9 Nr. 15 BauGB mit dem Bebauungsplan 10-80a eine „Private naturnahe Grünfläche“ festzusetzen. Hierfür besteht ein Planerfordernis (vgl. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) und liegen die notwendigen städtebaulichen Gründe für eine solche Festsetzung ohne Weiteres vor, da ein qualitativvoller Übergang zum Elsensee mit einer großzügigen Pufferfläche, zur Sicherung eines behutsamen Überganges zum Landschaftsraum mit Anschluss an das LSG Kaulsdorfer Seen, geschaffen werden soll (hierzu die Planbegründung (Februar 2023), S. 5, 6, 13, 15, 49). Diese allgemeinnützige Zielsetzung lässt an der Planrechtfertigung der Festsetzung keine Zweifel, was die Stellungnehmende herausstellen will.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Neben der oben bereits beschriebenen Pufferfunktion und Grünverbindung besteht die angestrebte städtebauliche Funktion zur Ausbildung eines Siedlungssaumes für das Plangebiet im Erhalt der ortsbildprägenden, landschaftstypischen Grünstrukturen, wie in den angrenzend vorzufindenden unterschiedlich ausgeprägten grünen Randbereichen des Elsensees. Die Grünfläche soll entsprechend der Funktion als „private naturnahe Grünfläche“ festgesetzt werden. Zusätzlich stellt dies auch ein Beitrag zur Pflege und dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft dar, in dem verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten gemäß der Funktion im grünen Randbereich des Elsensee erhalten bleiben.</p>
2.4	Keine Verhinderungsplanung	<p>3. Abwägung rechtsfehlerfrei, keine bloße „Verhinderungsplanung“</p> <p>Der Plangeber setzt sich ausführlich mit den Belangen auch und gerade des vom Bebauungsplan 10-80a betroffenen Grundstückseigentümers auseinander (hierzu die Planbegründung (Februar 2023), S. 15-18) und trifft eine mangelfreie Abwägungsentscheidung.</p> <p>Der Stellungnehmenden erschließt sich nicht, mit welchen Argumenten der vom Bebauungsplan 10-80a betroffene Grundstückseigentümer - wie offensichtlich von dessen anwaltlicher Vertretung vorgetragen - eine „Verhinderungsplanung“ begründen will.</p> <p>Dieser Vorwurf ist nicht gerechtfertigt: „Die durch die Veränderungssperre gesicherte Planung stellt keine[,] gegen den</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>In Ergänzung zu den oben bereits ausgeführten Erläuterungen zum Planungsziel ist darauf zu verweisen, dass eine Gemeinde zudem auch städtebauliche Ziele verfolgen darf, die die Bewahrung der vorhandenen Situation zum Inhalt haben und nicht der Veränderung durch Aufnahme bestimmter Nutzungen dient. Auch ein solcher Plan stellt ein positives planerisches Ziel zur zukünftigen Funktion der betreffenden Fläche dar und ist nicht nur auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung ausgerichtet. Die zitierte Entscheidung bekräftigt diese Argumente nochmals.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf 10-80 (heute 10-80b) enthielt bereits 2017, also vor Aufnahme der heutigen</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verstoßende und daher unzulässige Verhinderungs- oder Negativplanung dar. Hierunter wird eine Planung verstanden, die sich darin erschöpft, einzelne Vorhaben auszuschließen, ohne dass die nach den Darstellungen bzw. Festsetzungen zulässigen Nutzungen in Wirklichkeit gewollt sind, sondern nur vorgeschoben werden, um andere Nutzungen zu verhindern (vgl. BayVGh, U. v. 19.11.2007 - 1 N 05.2521 - juris). Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit jeder Regelung in einem Bauleitplan neben der zulassenden (positiven) Wirkung grundsätzlich auch eine ausschließende (negative) Wirkung verbunden ist. Eine Regelung kann selbst dann unbedenklich sein, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht (vgl. BVerwG, B. v. 18.12.1990 - 4 NB 8/90 - DVBl. 1991, 445). Im Übrigen können positive Planungsziele auch durch negative Festsetzungen erreicht werden (vgl. BVerwG, B. v. 27.1.1999 - 4 B 129/98 - BayVBl 1999, 410)“, VGh München, U. v. 03.11.2015 - 2 N 14.2790 = BeckRS 2015, 5636.</p> <p>Gemessen an diesen - insbesondere höchstrichterlich ständig so entschiedenen - Vorgaben liegt hier ersichtlich keine „Verhinderungsplanung“ oder „Negativplanung“ vor. Der Plangeber hat ausführlich sowohl den mangelfreien Abwägungsvorgang als auch das mangelfreie Abwägungsergebnis dargelegt, weshalb es insbesondere aus - im weitesten Sinn - landschaftspflegerischen Gründen erforderlich und gerechtfertigt ist, eine „Private naturnahe Grünfläche“ festzusetzen und dieser Festsetzung gegenüber dem betroffenen Grundeigentum den Vorrang einzuräumen (hierzu die Planbegründung (Februar 2023), S. 15-18). Die Stellungnehmende will dieses Ergebnis ausdrücklich bestätigen.</p>	<p>Plangebietsfläche des 10-80a, eine naturnahe Grünfläche im Übergang von den Bauflächen zum Elsensee. Mit der beabsichtigten Errichtung von 6 Wohnhäusern mit jeweils drei Vollgeschossen, ausgebautem Dach und Grundflächen von jeweils ca. 347 m² widersprach das mit der Veränderungssperre belegte Vorhaben schon den Zielen des Bebauungsplanes 10-80. Denn dieser sah im Übergang zum Elsensee die Sicherung einer Grünfläche und nicht einer Wohnbebauung mit derart von der Umgebung abweichenden Nutzungsmaßen vor.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
2.5	Ausgleichsfläche für B-Plan 10-80b	<p>Soweit der vom Bebauungsplan 10-80a betroffene Grundstückseigentümer - wie von dessen anwaltlicher Vertretung offensichtlich vorgetragen - behauptet, die Festsetzung als „Private naturnahe Grünfläche“ gemäß § 9 Nr. 15 BauGB erfolge und diene als „Ausgleichsfläche für die im B-Plan 10-80b vorgefundenen Trockenrasenbiotope“ und/oder als „Maßnahme- oder Ausgleichsfläche“ für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-80b generell (hierzu die Planbegründung (Februar 2023), S. 17), tritt die Stellungnehmende dem entschieden entgegen. Dies entspricht weder sachlich den Tatsachen noch wäre ein solcher Zusammenhang rechtlich begründbar.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die private Grünfläche ist durch die Nähe zum Gewässer weder als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan 10-80b vorgefundenen Trockenrasenbiotope oder Feldlerchenreviere geeignet, noch soll sie den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan 10-80b als Maßnahme- oder Ausgleichsfläche dienen. Die überplante Grünfläche liegt zwischen den überwiegend trockenen Standorten (Trockenrasenbiotope) des Plangebietes 10-80b und den westlich gelegenen feuchtegeprägten Standorten am und um den Elensee. Die vorherrschenden Strukturen östlich und westlich der geplanten privaten Grünfläche unterscheiden sich in ihrer Ausprägung wesentlich, weshalb sie als Pufferfläche zwischen diesen dient und in dieser Funktion neben der Grünvernetzungsfunktion auch erhalten bleiben soll.</p>
2.6	Begründung Formulierung	<p>4. Anregung zur Korrektur und Klarstellung</p> <p>Der Stellungnehmenden erscheint die Aussage in der Planbegründung, „[b]eabsichtigt ist mit den Bebauungsplänen 10-80a und 10-80b[,] ein Wohngebiet zu entwickeln“, zumindest missverständlich (hierzu die Planbegründung (Februar 2023), S. 20). Zwar mag den beiden Bebauungsplänen im Ansatz ein gemeinsames städtebauliches Konzept zu Grunde liegen (hierzu die Planbegründung (Februar 2023), S. 5). Bauplanungsrechtlich korrekt wird aber mit dem Bebauungsplan 10-80a in dessen Plangebiet gerade kein Wohngebiet entwickelt, was für das weitere Aufstellungsverfahren möglicherweise korrigiert und klargestellt werden sollte.</p>	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend klargestellt.</p>

lfd. Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
2.7	Zusammenfassung	Zusammengefasst: Die Stellungnehmende begrüßt das (getrennt geführte) Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren 10-80a und das bislang gefundene Abwägungsergebnis ausdrücklich und hat keine Bedenken an einer rechtssicheren Festsetzung der „Privaten naturnahen Grünfläche“. Zudem hofft die Stellungnehmende auf ein zügig durchgeführtes Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 10-80b. Wir danken für die Berücksichtigung unserer Hinweise und stehen für Rückfragen selbstverständlich jederzeit und gern zur Verfügung.	Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
1.1	Berliner Feuerwehr	Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.	Diesem Belang wird gefolgt. Die Berliner Feuerwehr wird im Bebauungsplanverfahren beteiligt bzw. erfolgt die Beteiligung auf der nachfolgenden Planungsebene im Baugenehmigungsverfahren. Zusätzlich ist anzumerken, dass mit dem Bebauungsplan eine private naturnahe Grünfläche gesichert werden soll.
1.2		Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des Löschwasserbedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den/die Prüfenieur/in für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1 zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von maximal 96 m ³ /h bzw. 1.600 l/min über eine Dauer von 2 Stunden.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Wie der Stellungnahme der BWB (lfd. Nr. 4.1) zu entnehmen ist, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Einen Hinweis auf den nächstgelegenen Leitungsbestand bzw. für Trinkwasser im östlichen Abschnitt der Großmannstraße enthält die Begründung. Ggf. erforderliche Medien können in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß dem Bedarf eingeordnet werden. Auf die lfd. Nr. 1.1 ist zu verweisen.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Nähere Auskünfte zur Löschwasserversorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p> <p>Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige Löschwasserversorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p>	
1.3		<p>Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Diese gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung, siehe auch lfd. Nr. 1.1.</p>
1.4		<p>Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren auf Grund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 Abs. 3 Pkt. 4 - 5 und Abs. 4 Bauordnung Berlin (BauO Bln) Stellung nehmen: Gemäß des § 19 Abs. 1 „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüfingenieurin oder einem Prüfingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung, siehe auch lfd. Nr. 1.1.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach § 19 Abs. 2 BauPrüfV prüfen Prüfingenieurinnen und Prüfindenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.</p> <p>Prüfingenieurinnen und Prüfindenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.</p> <p>Im Übrigen gilt § 13 Abs. 3 der Bauverfahrensverordnung. Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur BauPrüfV folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Löschwasserversorgung (muss sichergestellt sein, s. oben), • Einrichtungen zur Löschwasserrförderung (nur ggf. erforderlich), • die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr), 	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung (ggf. erforderlich), • Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden (erforderlich), • Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung (ggf. erforderlich), • Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung (ggf. erforderlich), • betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung (ggf. erforderlich), • betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung (ggf. erforderlich). <p>Wir möchten über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brandschutz auf Baustellen, • Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis, • Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, • Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG), • Photovoltaikanlagen. <p>Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.</p> <p>https://www.berliner-feuerwehr.de/ihresicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
2	BSR	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
3	BVG	Gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Auch seitens der Angebotsplanung ergehen keine Hinweise zu vorliegendem Bebauungsplanentwurf. Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
4.1	BWB	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen in der nördlich vom Bebauungsplan liegenden Großmannstraße/Straße Am Barnim geplant. Der Baubeginn steht noch nicht fest.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Begründung beinhaltet die Aussage, wo sich die nächsten Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen (außerhalb des Plangebietes) befinden. Es erfolgt zusätzlich eine Konkretisierung in der Begründung.
4.2		Laut Begründung ist Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche. Der Anschluss an Anlagen der BWB ist nicht geplant. Wir haben keine Belange, solange die Fläche des 10-80a nicht für die dezentrale Regenentwässerung des Bauungsplangebietes 10-80b benötigt wird.	nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Eine dezentrale Regenentwässerung innerhalb des Bebauungsplanes 10-80a für den Bebauungsplan 10-80b ist nicht geplant.
4.3		Das Gelände liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf. Die Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Wuhlheide/Kaulsdorf vom	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Hinweise zur Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) und zur Lage des Plangebietes in der Schutzzone IIIA sind in der Begründung zur

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		11.10.1999 muss eingehalten werden. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK), Abteilung II D 1, muss mit einbezogen werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten.	frühzeitigen Berücksichtigung der Anforderungen bereits enthalten. Die Wasserbehörde (SenUMVK, Abteilung II D) wird regelmäßig im Bebauungsplanverfahren beteiligt; siehe lfd. Nr. 21.
4.4		Laut Begründung zum o.g. Bebauungsplan wird die überplante Teilfläche derzeit als Pferdeweide genutzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf 10-80a soll eine private naturnahe Grünfläche festgesetzt werden. Mit der Festsetzung soll die bestehende private und als Pferdeweide genutzte und unbebaute Freifläche als private naturnahe Grünfläche erhalten und dauerhaft gesichert werden.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.
4.5		Für die Nutzung als Pferdeweide gibt es Einwände. Laut WSGVO Wuhlheide/Kaulsdorf, § 7 Abs. 2, sind "Abwassereinleitungen in den Untergrund, einschließlich Abwasserversickerung, -verregnung und -verrieselung, mit Ausnahme der Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser..." verboten. Wenn allerdings dauerhaft dort Pferde weiden, gibt es Hinterlassenschaften, die einem Abwasser gleichen. Dieser Tatbestand muss mit SenUMVK, Abteilung II D 1, geklärt werden.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan enthält eine Beschreibung der derzeitigen Nutzung, er setzt jedoch keine Beweidung fest. Die Begründung enthält den Hinweis zur Lage in der WSGVO, siehe lfd. Nr. 4.3. Zudem sind die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung, wie andere gesetzliche Grundlagen (z.B. zum Artenschutz, Baumschutz), unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten. Seitens der zuständigen und ebenfalls beteiligten Senatsverwaltung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, im Detail lfd. Nr. 21.1.
4.6		Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.	nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Die Technischen Vorschriften sind unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten. Gleichzeitig ist auf die lfd. Nr. 4.1. zu verweisen, wonach sich keine derartigen Anlagen der BWB im Plangebiet befinden.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
5	Bundeswehr	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
6	Polizei	keine Äußerung	
7	GL 5	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.04.2022. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 5.6 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR). Die vorgelegte Planung des 10-80a zur Sicherung einer Grünfläche ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Stellungnahme vom 11.04.2022 enthält die Aussage, dass den Bebauungsplänen 10-80a und 10-80b Belange der Raumordnung nicht entgegenstehen.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Begründung enthielt bereits Ausführungen zum Gestaltungsraum Siedlung und zum Ziel 5.6 des LEP HR.
8	Handwerkskammer	keine Äußerung	
9	IHK	keine Äußerung	
10	ITDZ	keine Betroffenheit	-
11	LAGetSi	keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevanten Aspekte Aus dem Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin sind keine immissionsschutzrecht-	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		lichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	
12.1	Vattenfall Strom	keine Äußerung	
12.2	Vattenfall Wärme	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Begründung enthält bereits diese Aussage.
13.1	Stromnetz Berlin	In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Begründung enthält dazu bereits die Aussage, dass sich in der Großmannstraße partiell Niederspannungsanlagen befinden.
13.2		Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden/innen nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
14	SenFin, I G 16	keine Bedenken	
15	SenWirtEnB, IV A 15	Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens 10-80a bestehen seitens der Senatsverwaltung für	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Anmerkungen oder Bedenken.	
16	SenKultEuropa, II B Ls	keine Äußerung	
17.1	Sen SBW, I B 24	Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt den ca. 0,5 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80a als Teil einer Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung dar. Die geplante Festsetzung als Grünfläche steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des FNP-es, da gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 aus Wohnbauflächen u. a. auch Grünflächen im Regelfall entwickelt werden können, solange sie kleiner als 3 ha sind und wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (AV FNP vom 20.07.2021).	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Entwickelbarkeit der Grünfläche ist in der Begründung bereits enthalten und wird durch die Erläuterungen nochmals bekräftigt.
17.2		Wie zuletzt in der Stellungnahme vom 27.02.2023 zur Mitteilung über die Reduzierung des Geltungsbereichs dargelegt, wird die Stellungnahme vom 26.06.2017 zur frühzeitigen Trägerbeteiligung des Bebauungsplans 10-80 bezüglich der dort geäußerten Freiraum- und Erholungsbelange aufrechterhalten: Mit der 2016 wirksam gewordenen FNP-Änderung 06/14 Elsenstraße/Parler Straße wurde u. a. auch festgelegt, dass die anliegenden übergeordneten Grünzüge erhalten und im Rahmen der Wohnungsbauentwicklung zu qualifizieren sind. Dabei sind die Belange der Freiraumvernetzung und	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan unterstützt mit der privaten naturnahen Grünfläche die anliegenden übergeordneten Grünzüge und die Freiraumvernetzung. Eine öffentliche Zugänglichkeit und öffentliche Nutzung der Fläche werden jedoch nicht angestrebt. Diese Funktion soll die angrenzende, im Bebauungsplan 10-80b geplante öffentliche Grünfläche übernehmen. Dabei findet auch für die Grünflächen, wie bei den Wohnbauflächen, eine Abstufung der Nutzung statt, in dem am sensiblen Elsensee eine private naturnahe Grünfläche und im Übergang zum neuen Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche gesichert werden sollen. Damit ist die zum Elsensee ausgerichtete Grünfläche der privaten Nutzung und die sich zum Wohngebiet einordnende Grünfläche der Öffentlichkeit zugeordnet.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>die anzustrebende öffentliche Zugänglichkeit der Erholungsbereiche zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen (vgl. FNP-Änderung 06/14 und AV FNP Pkt. 11.6).</p> <p>Dies betrifft den im FNP als Grünfläche dargestellten östlichen Uferbereich des Elsensees sowie den in symbolischer Breite dargestellten Grünzug, der vom Elsensee in östliche Richtung entlang der Großmannstraße verläuft.</p>	<p>Der Pufferfunktion der Grünfläche im Übergang zum Elsensee und der anzustrebenden öffentliche Zugänglichkeit gemäß FNP steht der Eingriff in die privaten Eigentümer- und Erbbaurechte in der Abwägung gegenüber. Hier soll dem privaten Belang am Erhalt des bestehenden Nutzungsrechtes sowie der Funktion im Übergang zum Elsensee der Vorrang eingeräumt und keine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die nach FNP anzustrebende öffentliche Zugänglichkeit ist damit auf die östlich geplante öffentliche Grünfläche (Bebauungsplan 10-80b) beschränkt. Jedoch liegen dort mit den sich anschließenden und zu sichernden öffentlichen Straßen bzw. Wegen günstigere Voraussetzungen für die Nutzung durch die Allgemeinheit vor.</p>
17.3		<p>Es ist zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen nichts vorzutragen.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>
18	SenUMVK, III B 1	keine Äußerung	
19	SenSBW, Wohnungsbauleitstelle, WBL 14	<p>keine Belange berührt Weil keine Wohnnutzung vorgesehen ist, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Begründung enthält den Hinweis zur Nichtanwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.</p>
20	SenUMVK, IV B	keine Äußerung	
21.1	Sen UMVK, II D 45	<p>Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung: Gegen das Planungsziel, der planungsrechtlichen Sicherung einer privaten und als Pferdeweide</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		genutzten Grünfläche, bestehen keine grundsätzlichen Einwände.	
21.2		Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III A im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf. Demnach sind die entsprechenden Ge- und Verbote der WSGVO Wuhlheide/Kaulsdorf und insbesondere das Verbot zum Aufbringen und Lagern von Nährstoffträgern nach § 7 Abs. 1 Nr. 15 WSGVO zu beachten. Grundsätzlich ist bei jeglichen Maßnahmen im Wasserschutzgebiet mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung enthält bereits die Aussagen zur Lage in der Schutzzone III A innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf und zur besonderen Sorgfalt. Der Hinweis zum Aufbringen und Lagern von Nährstoffträgern nach § 7 Abs. 1 Nr. 15 WSGVO wird zusätzlich aufgenommen.</p> <p>Zudem sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, Berliner Wassergesetzes, der Wasserschutzgebietsverordnung usw. unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten.</p>
21.3		<p>Bei zukünftigen baulichen Veränderungen im Plangebiet, analog zum Bebauungsplan 10-80b, gilt Folgendes:</p> <p>1) Das Plangebiet liegt im Bereich der Regenwasserkanalisation. Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Plangebiet in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen. Die Ableitung des Regenwassers ist auf ein natürliches Maß zu begrenzen und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschaften. Es ist zu beachten, dass die Vorgaben und Hinweise gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwasser-</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Es ist planerische Vorsorge im Bebauungsplan 10-80a getroffen, weil keine Entwicklung einer Baufläche erfolgt, sondern die Sicherung einer privaten naturnahen Grünfläche. Zudem besteht die Genehmigungspflicht für Versickerungsanlagen innerhalb des Wasserschutzgebietes und für die Einleitung in einen Regenwasserkanal im Einzugsgebiet eines Oberflächengewässers unabhängig vom Bebauungsplan.</p> <p>Die Hinweise zum Bebauungsplan 10-80b sind im dortigen Aufstellungsverfahren zu beachten.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>einleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-Be, Stand Juli 2021) einzuhalten sind.</p> <p>Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).</p> <p>Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potenzial zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p>	
21.4		<p>Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Hieraus ergeben sich bei der Bebauung prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:</p>	<p>nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes</p> <p>Im Bebauungsplan 10-80a wird eine private naturnahe Grünfläche gesichert, keine Baufläche oder Anlage zur Niederschlagswasserver-sickerung festgesetzt. Die Bestimmungen der WSGVO sind unabhängig von einem Bebauungsplan einzuhalten. Es obliegt somit der Vorhabenplanung, die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen und darauf</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Im Untergrund liegen Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können. - Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird teils als „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand. - Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) bzw. der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW), welcher sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig. - Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter 	<p>sach- und fachgerecht zu reagieren, bezüglich Bebauungsplan 10-80b, im Detail lfd. Nr. 21.2, 21.3.</p> <p>Dem DWA-Arbeitsblatt ist zudem zu entnehmen: „ In Wasserschutzgebieten gelten für das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser Sonderregelungen, die in diesem Arbeitsblatt nur grundsätzlich angesprochen sind....“</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden.</p> <p>- Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) ein Vorgehen zu entwickeln, das die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist.</p> <p>- Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegrünung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser erfolgen.</p>	
21.5		<p>Vorgehen bei der Erkundung von schwebendem Grundwasser:</p> <p>Es ist von großer Bedeutung, so früh wie möglich eine quantitative Basis zur Einschätzung des Vor-</p>	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan 10-80a wird eine private naturnahe Grünfläche gesichert, dafür sind keine Versickerungsanlagen oder Baugrund-</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>liegens und der Ausprägung von lokalen, potenziell hoch anstehenden schwebenden Grundwasserkörpern („Schichtenwasser“) zu erlangen. Dies ist die Voraussetzung, um im Folgenden gesicherte Grundwasserflurabstände ausweisen zu können, die wiederum die Voraussetzung für die Planung und Genehmigung von Versickerungsanlagen sind. Dabei wird folgendes Vorgehen empfohlen:</p> <p>Generell sollte bei stattfindenden Baugrunduntersuchungen eine Dokumentation von möglichen Hinweisen auf schwebende Grundwasserkörper erfolgen. Dazu gehören neben im Zuge von Bohrungen angetroffenen Grundwasserständen auch phänologische Merkmale wie z.B. Eisen-Mangan-Oxidausfällungen (Verockerung/Marmorierung) im Bodenprofil sowie Hinweise auf das Vorkommen von unter Grund- oder Stauwassereinfluss ausgebildeten Bodenarten wie Gley und Pseudogley. Der weitere Untersuchungsbedarf und die Untersuchungstiefe hängen wesentlich von den vor Ort angetroffenen Rahmenbedingungen ab und sind im Folgenden geschildert. Es handelt sich dabei um den vorläufigen, gegenwärtigen Bearbeitungsstand für vorgesehene allgemeine Anforderungen für vergleichbare Verfahren, die sich bis zur Veröffentlichung ggf. noch verändern können.</p>	<p>untersuchungen auf der Stufe des Bebauungsplanes erforderlich. Auf die obigen Ausführungen zum Bebauungsplan 10-80b ist zu verweisen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
21.6		<p>Szenario 1:</p> <p>Liegen an der Oberfläche potenziell wasserführende Sedimente mit einer Mächtigkeit > 1,2 m vor, gilt Folgendes: Pro angefangenem Hektar Fläche ist eine Erkundungsbohrung im Trockenbohrverfahren bis zum Erreichen der ersten geringdurchlässigen Schicht (z.B. Geschiebemergel) abzuteufen. Die geringdurchlässige Schicht darf dabei nicht durchstoßen werden. Die Bohrung ist zu einer Grundwassermessstelle mit einem Durchmesser von 2“ auszubauen. Die Grundwassermessstelle muss direkt oberhalb der undurchlässigen Schicht verfiltert sein.</p> <p>Die Einrichtung der Grundwassermessstelle erfolgt unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt der Errichtung tatsächlich Grundwasser angetroffen wird. Die Grundwassermessstellen sind so im Plangebiet zu verteilen, dass vorhandene oberflächennahe, potenziell grundwasserführende Schichten vollständig und repräsentativ erschlossen werden. Die Platzierung erfolgt nach Sachkunde des/r durchführenden geotechnischen Planers/in. In Absprache mit SenUMVK, II B 3, kann die Anzahl der Grundwassermessstellen reduziert werden, sofern plausibel dargestellt werden kann, dass eine repräsentative Erkundung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Die für Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung steht bei Bedarf beratend zur Verfügung. In diesen Messstellen ist über einen Zeitraum von mindestens einem Jahr der Grundwasserstand mit</p>	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Verweis auf lfd. Nr. 21.5</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Datenloggern täglich zu messen und digital aufzuzeichnen. Die Daten sind mindestens bis zur Erteilung der wasserrechtlichen Zulassung aufzubewahren und so früh wie möglich der für Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung zur Berechnung von Kenngrößen des lokalen Grundwasserkörpers zu übergeben. Weiterhin sind bei der Erkundung gewonnene geologische Daten zu übergeben, die in jedem Fall die horizontweise Korngrößenverteilung und Lagerungsdichte sowie Luftkapazität des bei der Einrichtung der Messstellen erbohrten Materials beinhalten müssen.</p> <p>Falls auf dem Grundstück mit einem (temporären) Einstau von Grundwasser in die Versickerungsanlage gerechnet werden muss, ist eine Drainage bzw. ein Drosselabfluss aus einer Rigole vorzusehen, welche dann ebenfalls eine Drainagefunktion übernimmt. Hierbei wird von der SenUMVK der in Abhängigkeit zur Einbautiefe stattfindende Abfluss von Grundwasser über die Drainagen berechnet und eine maximale Einbautiefe von Drainagen festgelegt.</p>	
21.7		<p>Szenario 2:</p> <p>Beträgt die Mächtigkeit der oberflächlich vorliegenden, potenziell wasserführenden Schicht weniger als 1,2 m, ist zur Sicherstellung einer grundwasserfreien Sickerstrecke für Maßnahmen der Regenwasserversickerung eine Drainage bis in eine</p>	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt. Verweis auf lfd. Nr. 21.5</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		Tiefe von maximal 100 cm bzw. bis maximal 10 cm oberhalb der zuoberst angetroffenen geringleitenden Schicht (i.d.R. Geschiebelehm/-mergel) vorzusehen. Es sind keine Messungen des lokalen Grundwasserspiegels erforderlich und es findet keine Betrachtung des lokalen Wasserhaushaltes in Bezug auf eventuell stattfindenden Grundwasserabfluss statt. Es muss berücksichtigt werden, dass eine Sickerstrecke von ≥ 50 cm in jedem Fall erforderlich und auch nur für den Regenwasserabfluss von gering belasteten Herkunftsflächen nach Einzelfallprüfung zulässig ist. Hier ist bis zum Vorliegen einer allgemeinen Regelung in jedem Fall Rücksprache mit der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung und der Oberen Wasserbehörde erforderlich.	
22	Sen UMVK, I C 301	keine Hinweise zur Planung	
23.1	SenUMVK, V	Es wurde folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A E; V B A; V B B; V B C; V B E; V B F; V C A; V C B; V C C; V C D; V C E; V D; V E. Von den Fachbereichen V B E, V E und V D gab es Hinweise bzw. Einwendungen.	
23.2	Sen UMVK, V B E 6	Belange der öffentlichen Beleuchtung sind für alle untenstehenden Vorgänge wie folgt aufzunehmen: - Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich	nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Es besteht in der zu sichernden privaten naturnahen Grünfläche kein Erfordernis einer öffentlichen Beleuchtung.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100, abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.</p> <p>Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des/r Verursachers/in. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (Berliner Straßengesetz). Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.</p>	
23.3	SenUMVK, V D 22	<p>Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenUMVK, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich für die Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>
23.4		<p>Allgemeiner Hinweis: Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffent-</p>	<p>nicht Gegenstand des Bebauungsplanes</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>lichen Straßenland oder in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenUMVK, Abteilung V - Tiefbau, gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger/innen übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger/in und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.</p>	<p>Inhalt des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen. Es besteht somit in der zu sichernden privaten naturnahen Grünflächen kein Erfordernis von Ingenieurbauwerken für öffentliche Verkehrsflächen.</p>
23.5	Sen UMVK, V E 01	<p>Kampfmittel: Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt. Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken. Radschnellverbindung: Fehlanzeige</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>
24	Landesdenkmalamt, LDA 2 TÖB 1	<p>Durch die Planung werden bodendenkmalpflegerische Belange berührt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine bronze- bis eisenzeitliche Siedlung mit dazugehörigem Gräberfeld, das durch archäologische Fundstellen belegt ist. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Begründung enthält den Hinweis zum archäologischen Verdachtsgebiet für eine frühestmögliche Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
		Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können. Andere Belang von Denkmalschutz und Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.	