

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 27.02.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-7 für das Gelände der Kleingartenanlage „Erholung“ und die Grundstücke „An der Wuhle“ 81A, 81B, 81C, 83 und 83A sowie Verkehrsflächenabschnitte auf der Falkstätter Straße und der Drausnitzer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 14.01.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1029/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. 1029/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-7 für das Gelände der Kleingartenanlage „Erholung“ und die Grundstücke „An der Wuhle“ 81A, 81B, 81C, 83 und 83A sowie Verkehrsflächenabschnitte auf der Falkstätter Straße und der Drausnitzer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1 & 2) 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; 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB, § 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB, §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

D. Begründung:

I. Verfahrenszusammenfassung

Das Bezirksamt beschloss am 05.02.2007 mit der Vorlage Nr. 32/II die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-7. Zielstellung des Bebauungsplanes waren die Sicherung einer durchgehenden Grünfläche zwischen Dammheide und Wuhletal, Schaffung einer fußläufigen Durchwegung, Sicherung der Kleingartenanlage (KGA), Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Sicherung erforderlicher Straßenverkehrsflächen. Diese Ziele werden nach wie vor angestrebt.

Eine erste frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand erstmals vom 06.01.2003 bis einschließlich 06.02.2003 statt. Mit der BA-Vorlage Nr. 779/II vom 07.10.2003 wurde die Auswertung beschlossen.

II. Planungsinhalt

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Grünfläche zwischen Dammheide und Wuhletal, Schaffung einer fußläufigen Durchwegung, Sicherung der KGA, Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Sicherung erforderlicher Straßenverkehrsflächen. Der Bebauungsplan soll die dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Nutzbarkeit des Grünraums erweitern und dazu beitragen, erlebbare Naherholungsräume zu sichern und dabei biotische Lebensgrundlagen zu schützen. Des Weiteren sollen notwendige Anpassungsmaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vorbereitet werden. Diese Maßnahmen betreffen den Straßenverlauf entlang „An der Wuhle“. Hier besteht zurzeit eine Straßenverengung und Sackgassensituation, die das Durchkommen von Rettungsfahrzeugen unmöglich macht.

III. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die letzte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.08.2022 bis einschließlich 01.09.2022 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 29.07.2022 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Dies geschah hauptsächlich über das Internet. Zusätzlich erfolgte eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform „Mein Berlin“.

Neben der Präsentation der Planung im Internet waren die Unterlagen in dieser Zeit auch in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung einsehbar.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit ableitbare Auswirkungen und Erkenntnisse für das Plangebiet werden in das weitere Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Die abgegebenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen:

- die planungsrechtliche Sicherung der KGA;
- Erweiterung der Straßenverkehrsfläche;
- die geplante GRZ.

Die planungsrechtliche Sicherung der KGA.

Größtenteils wurden Grundzustimmungen zur planungsrechtlichen Sicherung der KGA abgegeben. Unter anderem wurden der gemeinschaftliche Zusammenhalt, der Naherholungseffekt und die ökologischen Vorteile der Grünfläche hervorgehoben. Die Grundzustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Erweiterung der Straßenverkehrsfläche.

Von Anwohnerinnen und Anwohnern wurde die Notwendigkeit einer Erweiterung der Straßenverkehrsfläche bezweifelt. Ob und inwieweit eine Verkehrsflächenerweiterung notwendig ist, wird hinsichtlich der Entwässerungsthematik und der Wegführung für den Rettungsverkehr im weiteren Verfahren eruiert. Des Weiteren würde eine durchgehende Straße zu einer höheren Lärmbelastung führen. Ebenso würden Fußgängerinnen und Fußgänger Sicherheit einbüßen. Die Notwendigkeit einer Öffnung für den allgemeinen MIV und etwaige Übernahmeansprüche werden im weiteren Verfahren geprüft. Ebenso wird untersucht, inwieweit der Verdacht einer erhöhten Lärmbelastung und Einschränkungen in der Sicherheit gerechtfertigt ist. Da für die vorgesehene Verkehrsflächenerweiterung ein Privatgrundstück genutzt werden muss, wurde darauf hingewiesen, dass bei Inanspruchnahme privater Flächen Entschädigungsansprüche entstehen.

Die geplante GRZ.

Angemerkt wurde der zukünftige Wertverfall der bewohnten Grundstücke durch eine Herabsetzung der GRZ. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme privater Flächen die Einhaltung der GRZ stellenweise unmöglich macht. Die Anmerkungen werden geprüft und im weiteren Verfahren in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachämtern Lösungsansätze eruiert.

IV. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.2022 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren abzugeben. Die Beteiligungsunterlagen waren vom 01.08.2022 bis 01.09.2022 online als Download verfügbar. Es wurde um Stellungnahmen bis einschließlich 01.09.2022 gebeten.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag sind der Anlage 2 zu entnehmen. Daraus ableitbare Auswirkungen und Erkenntnisse für das Plangebiet werden in das weitere Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Die gemachten Äußerungen betrafen unter anderem:

- Regenentwässerung;
- Verkehrsflächenerweiterung.

Regenentwässerung

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einer Wasserschutzzone liegt und hier die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten seien. Diesem Belang wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanzeichnung hinzugefügt und der Begründungstext wird ergänzt. Ebenso solle die Regenentwässerung vor Ort mittels eines Gutachtens geprüft und konzeptionell umgesetzt werden. Entsprechend den Daten aus dem Umweltatlas ist davon auszugehen, dass ein Entwässerungsgutachten nicht notwendig ist. Im Falle einer Verkehrsflächenerweiterung werden Entwässerungsflächen vorgesehen.

Verkehrsflächenerweiterung

Einer Verkehrsflächenerweiterung wurde teils grundlegend zugestimmt. Allerdings wurde auch auf die finanziellen Auswirkungen hingewiesen, die durch einen Übernahmeanspruch entstehen könnten. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

V. Fazit der Abwägungen

Grundsätzlich führt das Ergebnis der Abwägungen der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen nicht zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-7.

Es werden im Verlauf des weiteren Verfahrens die Anmerkungen und die öffentlichen Belange nochmals geprüft. Ob hieraus die Notwendigkeit von Gutachten oder eine Änderung der Planungsziele resultiert, wird ebenso geklärt.

Die nachzuweisende Notwendigkeit der Verkehrsflächenerweiterung wird im weiteren Verfahren erneut geprüft. So weit erforderlich werden weitere Erläuterungen und Nachweise in der nächsten Stufe der Bearbeitung ergänzt und gemäß dem Planungsstand fortgeschrieben.

Bebauungsplan 10-7

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Veröffentlichung am 29.07.22 in der Tageszeitung wurde die Auslegung des Bebauungsplans 10-7 vom 01.08.22 bis einschließlich 01.09.22 örtlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 27.07.22 über die Auslegung benachrichtigt.

Die Stellungnahmen mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	TÖB/Bürger / Datum Stellungnahme	Stellungnahme	Abwägung
01	50Hertz/ 01.08.22	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Kenntnisnahme.
02	BSR/ 30.08.22	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.	Kenntnisnahme.
03	Bundeswehr/ 08.08.22	Sehr geehrte Damen und Herren, durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
04	BVG/ 01.08.22	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	Kenntnisnahme.
05	BWB/ 31.08.2022	Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich in den umliegenden öffentlichen Straßen bzw. in der geplanten Verkehrsflächenerweiterung Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme.

05.1		<p>Laut Begründung zum Bebauungsplan ist Ziel des Bebauungsplan 10-7 die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage. Eine Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen scheint aus unserer Sicht nicht vorgesehen.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Planungsgebiet ist der bisherigen Nutzung gemäß ausreichend mit Trinkwasserleitungen erschlossen.</p> <p>Eine innere Erschließung kann aufgrund der geringen Wegebreite nicht erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Hinweis zur Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird der Begründung hinzugefügt.</p>
05.2		<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Abschnitte der öffentlichen Straßen Drausnitzer Straße, Falkstätter Straße und Straße An der Wuhle. Diese Straßen besitzen zum großen Teil keine Anlagen der Regenentwässerung. Im Zuge eines geplanten Straßenausbaus oder -umbaus gilt, dass das anfallende Regenwasser vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden soll.</p> <p>Für die Versickerung von Regenwasser in öffentlich gewidmete Straßen sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,00 m erforderlich.</p>	<p>Bei etwaigem Straßenausbau werden die Regenentwässerungsmöglichkeiten geprüft. Eine dezentrale Entwässerungsmaßnahme vor Ort ist vorgesehen und wird im Rahmen der Verkehrsflächenerweiterung geplant. Die Verortung und Größe der benötigten Entwässerungsflächen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.</p>
05.3		<p>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

05.4		<p>Das Gelände liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Kaulsdorf / Wuhlheide. Die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/ Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 muss eingehalten werden.</p> <p>Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung II D 1 muss mit einbezogen werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten sowie das Hinweisblatt zum Bauen im Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Einhaltung der Technischen Vorschriften und die Berücksichtigung der Merk- und Hinweisblättern werden als Hinweis in den Begründungstext übernommen.</p> <p>Der Hinweis zur Wasserschutzgebietsverordnung ist bereits in der Begründung vorhanden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanzeichnung übernommen.</p>
05.5		<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Relevant für das nachfolgende Bauverfahren. Es werden mit dem Bebauungsplanverfahren keine Eingriffe vorbereitet.</p>

06	Feuerwehr Berlin/ 16.08.22	Da die Belange der BauO Berlin hiervon nicht betroffen sind, bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine weiteren Bedenken, da hier die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage „Erholung“ das wesentliche Ziel ist.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die zuständige Feuerwehr wurde zusätzlich am 14.03.2023 explizit um eine Stellungnahme bezüglich der Dringlichkeit einer Öffnung der Sackgassensituation in der Straße „An der Wuhle“ für die Passierbarkeit von Rettungsfahrzeugen gebeten. In dieser Stellungnahme teilte sie mit, dass eine durchgehende Befahrbarkeit der Straße „An der Wuhle“ im Sinne des § 14 BauO Bln (Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten ermöglichen) erstrebenswert sei. Verzögerungen bei Rettungseinsätzen könnten so verhindert werden. Vorgeschlagen wurde eine Lösung durch umlegbare Poller, da hierbei eine Durchfahrt für den öffentlichen Verkehr auszuschließen sei.</p> <p>Auch die zuständige Polizeidirektion wurde um eine Stellungnahme gebeten. Sie äußerte sich zustimmend zu einer Öffnung der Straße für den Rettungsverkehr. Eine Öffnung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wurde ebenfalls für nicht nötig erachtet. Der Einsatz von umlegbaren Pollern wurde ebenfalls als Lösungsoption nahegelegt. Ob die bisherige Breite der Verkehrsfläche an dieser Stelle (erste Schätzung ca. 3 m) ausreicht, um auch als Aufstellfläche für größere Einsatzfahrzeuge zu fungieren, muss im weiteren Verfahren geprüft werden.</p> <p>Eine lebensbedrohliche Einsatzlage aufgrund der Sackgassensituation sei laut beiden Behörden bislang nicht aufgetreten.</p> <p>Eine deutliche Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen wird erfolgen. Eine Umwandlung des privaten Teilgrundstücks in öffentliche Verkehrsfläche kann nur mit dem Nachweis der Notwendigkeit erfolgen.</p>
07	GLP/ 03.08.22	Sehr geehrte Damen und Herren, dem BP 10-7 stehen Belange der Raumordnung nicht entgegen.	Kenntnisnahme.

08		Sehr geehrte Damen und Herren, das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
09	LAGetSi/ 25.08.22	Sehr geehrte Damen und Herren, die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	Kenntnisnahme.

10	LDA/ 22.08.22	<p>Sehr geehrter Herr Thomas, die o. g. Planung berührt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.</p> <p>Jedoch werden durch die Planung bodendenkmalpflegerische Belange berührt. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wuhle und des Wuhlesees. Diese Gebiete sind seit längerem als Siedlungsgebiete der Ur- und Frühgeschichte bekannt, was in unmittelbarer Nähe des Plangebiets durch die Fundstellen 1250 und 1254 belegt ist. Aus den uns vorliegenden Kartierungen ist ersichtlich, dass der Bereich des Plangebietes bislang nur locker durch Kleingärten bebaut wurde. Entsprechend ist bei Bodeneingriffen mit dem Auftreten weiterer Bodeneingriffe zu rechnen. Daher sind alle Bodeneingriffe frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.</p>	<p><u>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</u></p> <p>Ebenso wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>
11	SenFin/ 02.09.22 (nach Fristverlängerung)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Da bei der Straßenverkehrserweiterung jedoch auch private Flurstücke als Verkehrsflächen betroffen sind, sollte bei den finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung eine Aussage zu möglichen Entschädigungsansprüchen aufgenommen werden.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Im weiteren Verfahrensverlauf wird die Notwendigkeit einer Verkehrsflächenerweiterung mit den zuständigen Ämtern und Behörden sowie einem eventuellen Übernahmeanspruch seitens des derzeitigen Eigentümers geprüft. Hieraus können finanzielle Auswirkungen entstehen, welche in der Begründung dargelegt werden.</p>

12	SenSBW/ 08.09.22 (nach Fristverlängerung)	Für den Geltungsbereich des B-Plans stellt der FNP Grünfläche mit Symbol „Parkanlage“ dar. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Sicherung der Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist aus dem FNP entwickelbar. Die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung durch Festsetzung eines Wohngebiets (WR) für eine ca. 5.000 m ² große Teilfläche im Westen ist gemäß Entwicklungsgrundsatz 6 bzw. AV FNP Nr. 11.3.2 aus dem FNP entwickelbar (untergeordnete Grenzkorrektur bzw. Sicherung vorhandener Baulicher Anlagen auf einer Grünfläche kleiner als 3 ha, über die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden ist). Voraussetzung ist, dass die Funktion und Wertigkeit der Grün- und Freiflächen gewahrt bleibt. Dabei ist sicherzustellen, dass die flächige Grünverbindung zwischen Wuhle und Dammheide erhalten bleibt und dauerhaft gesichert wird.	Kenntnisnahme. Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist in der Begründung bereits dargelegt.
13	SenUMVK - Abt. I Immissionsschutz - Lärminderungsplanung I C/ 18.08.22	Sehr geehrte Damen und Herren, zum Bebauungsplan 10-7 habe ich keine Hinweise.	Kenntnisnahme.
14	SenUMVK - Seveso-III- Betriebsstandorte, Industriegebietsausweisungen/ 18.08.22	Sehr geehrter Herr Thomas, die vom Bebauungsplanentwurf erfasste Fläche liegt nicht innerhalb angemessener Abstände zu Betriebsbereichen mit Pflichten nach der Störfallverordnung. Die Zuständigkeit des Bereichs SenUVK I C ist damit nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
15	SenUMVK- Abt. V - Tiefbau/ 31.08.22	Von den Fachbereichen gab es keine Hinweise bzw. Einwendungen.	Kenntnisnahme.

16.1	SenUMVK- Abt. IV B (Verkehrsbelange)/ 02.09.22 (nach Fristverlängerung)	Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise sollten jedoch berücksichtigt bzw. beachtet werden:	Kenntnisnahme.
16.2		Direkte Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz Berlins sind nicht zu erwarten, da sie den Geltungsbereich weder überschneiden noch tangieren. Die direkte Erschließung des Bebauungsplans erfolgt stattdessen über das Nebennetz, bei dem die Zuständigkeit beim jeweiligen Bezirk liegt. Ebenso sind durch das Vorhaben keine signifikanten Mehrbelastungen zu erwarten, da mit der Aufstellung des B-Plans im Wesentlichen keine Neubebauung, sondern die Sicherung bestehender Nutzungen beabsichtigt ist.	Kenntnisnahme.
16.3		Auch wenn der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung- und bericht - und somit auch indirekt ohne verkehrliche Untersuchung - durchgeführt wird, ist eine textliche Erläuterung zu den verkehrlichen Auswirkungen in der Begründung dennoch mitaufzuführen (z.B. in einem Unterkapitel oder in einem Absatz). Dies sollte entsprechend noch ergänzt werden.	Dem Belang wird gefolgt und die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der Planung werden in die Begründung aufgenommen. Dies geschieht in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern. Durch eine eventuelle Öffnung der Straße „An der Wuhle“ für den Durchgangsverkehr könnte mit einer Erhöhung der Lärmimmissionen gerechnet werden. Es wird geprüft werden, ob die zu erwartende Erhöhung der Lärmbelastung verhältnismäßig und nutzungs- und gebietsverträglich ist.
16.4		Nachfolgend werden redaktionelle Hinweise zur Begründung gegeben: Kapitel 2.4: <ul style="list-style-type: none"> • Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle sollte eher mit „in etwa 250 m Entfernung“ angegeben werden, da es sich um hier einen pauschal gerundeten Schätzwert handelt. • Der Bahnhof Lichtenberg dient auch als Regional- und Fernverkehrsbahnhof. 	Den Hinweisen wird gefolgt und die Begründung wird entsprechend angepasst.

16.5		<p>Gemäß MobGE wurde der Radverkehrsplan 2021 beschlossen. Der dazugehörige Radverkehrsnetzplan weist entlang der Straße An der Wuhle eine Ergänzungsrouten für den Radverkehr aus. Dies sollte in die Begründung zum B-Plan aufgenommen werden. Die für eine Vorrangroute notwendigen Qualitätsstandards können voraussichtlich eingehalten werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis zum Radverkehrsnetzplan wird in die Begründung aufgenommen.</p>
16.6		<p>Die Verkehrsflächenerweiterung zu Lasten eines Privatgrundstückes in der Straße An der Wuhle zur Gewinnung notwendiger Flächen für Rettungsfahrzeuge, zu Fuß Gehende und Entwässerungsflächen, wird auch im Interesse der Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle dort verkehrenden Verkehrsarten begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zur Verkehrsflächenerweiterung wird zur Kenntnis genommen. Die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Entwässerungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine Öffnung für den allgemeinen MIV wird hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Lärmimmissionen geprüft. Die weiteren Planungen werden mit dem SGA abgestimmt.</p>

17.1	<p>Sen UVMK- Referat Gewässerschutz - II D/ 17.08.22</p>	<p>Grundsätzliche Einwände gegen die Planungsziele bestehen nicht, allerdings muss ich feststellen, dass das Planmaterial keine prüffähigen Aussagen zur Entwässerung des Plangebietes enthält. Im weiteren Verfahren muss die Niederschlagsentwässerung mittels eines Konzepts konkretisiert sowie umsetzungsfähige und wasserrechtlich zulassungsfähige Maßnahmen formuliert werden, die den erforderlich abflusswirksamen Flächenbedarf benennen, die Entwässerungsanlagen und die dafür erforderlichen Flächen im Plangebiet verorten. Es ist das sogenannte Versickerungsgebot nach § 36a Berliner Wassergesetz zu beachten (s.u.). Ich empfehle die vorgesehenen Maßnahmen mit der Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dem Belang wird teilweise gefolgt. Es handelt sich, abgesehen von Verkehrsflächenerweiterungen, um eine Bestandssicherung. Hier wurde die Entwässerung mit den bereits erfolgten Genehmigungen geprüft. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Ein Konfliktpotenzial bezüglich der dezentralen Entwässerung ist nicht anzunehmen. Daher sind die Teilflächen des Plangebiets, in dem Bestandsgebäude ohne bauliche Veränderungen und mit bereits vorhandener Erschließung sowie Einleiterlaubnis für Regenwasser planungsrechtlich gesichert werden, von dem Gebot des Nachweises eines Niederschlagsentwässerungskonzepts ausgenommen. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B. Hier gelten die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf, § 8 Schutz der Zone III B. Daran angrenzend befindet sich die Wasserschutzzone III A mit der Wuhle. Die versiegelte Fläche ist mit einer GRZ von 0,2 in dem reinen Wohngebiet relativ gering. Noch geringer ist die GRZ in der KGA anzunehmen. Ein Altlastenverdacht ist nicht gegeben. Der Ober- und Unterboden im Plangebiet besteht jeweils aus Feinsand und schwach schluffigen Sand. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1,5 m und 7 m laut Umweltatlas. Die Mächtigkeit der obersten stark bis mittel wasserdurchlässigen Schicht ab einer Tiefe von 1 m wird im Umweltatlas mit über 5 m unter der Geländeoberkante angegeben. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) des Plangebiets liegt gemäß Umweltatlas bei etwa 15 m unter Geländeoberkante. Es ist also davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser auf dem Gelände der KGA bzw. des WR verbleibt und die</p>
------	--	---	--

			<p>Niederschlagsentwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt. Auch wenn sich das Plangebiet in einer Trinkwasserschutzzone befindet, ist somit davon auszugehen, dass ein Niederschlagsentwässerungsgutachten und -konzept nicht nötig ist. Bei etwaigen genehmigungspflichtigen Eingriffen nach Festsetzung des Bebauungsplans ist eine verträgliche Niederschlagsentwässerung nachzuweisen. Dies gilt etwa für die Verkehrsflächenerweiterung.</p>
17.2		<p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung). Sofern für den vorgesehenen Fußweg eine dezentrale Regenentwässerung umgesetzt wird, was unproblematisch möglich sein sollte, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dem Hinweis wird gefolgt. Es werden Flächen für den Umgang mit Regenwasser in der weiteren Planung vorgesehen und für die geplanten Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt.</p>

17.3	<p>Sobald zukünftig im Plangebiet Baumaßnahmen stattfinden, gilt folgendes:</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>Bei einem Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicher zu stellen. Eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück ist auch bei einer starken Überbauung oder Versiegelung möglich. Es liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers geeignete Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu wählen.</p> <p>Ist in Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation oder bei Direkteinleitungen eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund objektiver Rahmenbedingungen nicht umsetzbar, ist dies in Form eines Fachgutachtens zu begründen. Ist eine Einleitung gemäß dem Fachgutachten nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im quasi-natürlichen Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt im begründeten Ausnahmefall eine maximale Abflusspende von 2 l/(s*ha), im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, wird</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für zukünftige genehmigungspflichtige Vorhaben sind die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten. Ein Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
------	---	--

		<p>aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe auf 1 l/s begrenzt.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p>Begründung</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</p>	
--	--	---	--

		<p>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 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 Potential 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).</p> <p>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>	
--	--	---	--

17.4		<p>Grundwasserschutz</p> <p>Der B-Plans 10-7 sieht die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage Erholung sowie die Errichtung eines Fußwegs vor. Das Gebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf. Demnach sind die entsprechenden Ge- und Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf - WSchGebVO) zu beachten. Grundsätzlich ist bei jeglichen Maßnahmen 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> <p>Zur Niederschlagsentwässerung werden keine Aussagen getroffen, sodass zum jetzigen Zeitpunkt eine dahingehende Beurteilung nicht möglich ist. Eine Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser ist ausschließlich oberirdisch über die belebte Bodenzone und auf atlastenfreien Flächen möglich.</p>	Dem Belang wird gefolgt und der bereits bestehende Hinweis in der Begründung wird ergänzt.
18	SenWEB-Referat IV A/ 02.08.22	Sehr geehrter Herr Thomas, hinsichtlich des Bebauungsplans 10-7 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.	Kenntnisnahme.

19	Stromnetz/ 07.09.22 (nach Fristverlängerung)	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Bitte beachten Sie jedoch, dass sich in gekennzeichneten Straßenverkehrsflächen diverse 10kV-, 1kV- und Beleuchtungskabel sowie der Kabelverteilerschrank 05550 befindet.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>...</p> <p>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 zu beachten.</p>	Dem Belang wird gefolgt. Die Kabel und Anlagen im Plangebiet dienen der Versorgung der Bestandsgebäude und befinden sich größtenteils auf öffentlichen Verkehrsflächen. Der Anlagenbestand wird im weiteren Verfahren und bei Bauvorhaben berücksichtigt. Ein Hinweis zur Berücksichtigung der Richtlinien wird in die Begründung aufgenommen.
20	Vattenfall Wärme Berlin AG/ 17.08.22	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.	Kenntnisnahme.
21	SenSBW - WBL/ 23.08.22	<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebauliche Struktur vor Ort sowie eine Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert werden. Ergänzender Wohnungsbau ist nicht vorgesehen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sieht die Wohnungsbauleitstelle die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht gegeben. Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme.

22.1	NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH	<p>Sehr geehrter Herr Thomas,</p> <p>die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen</p>	Kenntnisnahme. Wird vor der Durchführung von Eingriffen in den Boden berücksichtigt.
------	---	---	--

		farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.	
22.2		Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.	Kenntnisnahme. Wird bei Bodeneingriffen berücksichtigt.
22.3		Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Abteilung Planung und Bau, Herrn Thomas, (...), abzustimmen.	Berücksichtigung. Nach Rücksprache mit Herrn Thomas (NBB), steht fest, dass die Leitungsbaumaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen sind.
22.4		Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Kenntnisnahme. Öffentliche Verkehrsflächen werden voraussichtlich planungsrechtlich gesichert. Weitere Unterbringungen technischer Infrastruktur sind aufgrund der Bestandssicherung nicht notwendig.
22.5		Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:	Berücksichtigung. Ein Hinweis zur Beachtung der Leitungsschutzanweisung wird in die Begründung aufgenommen.

		<p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p>	
22.6		<p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt. Bei einer etwaigen Geltungsbereichsänderung wird erneut Auskunft eingeholt.</p>

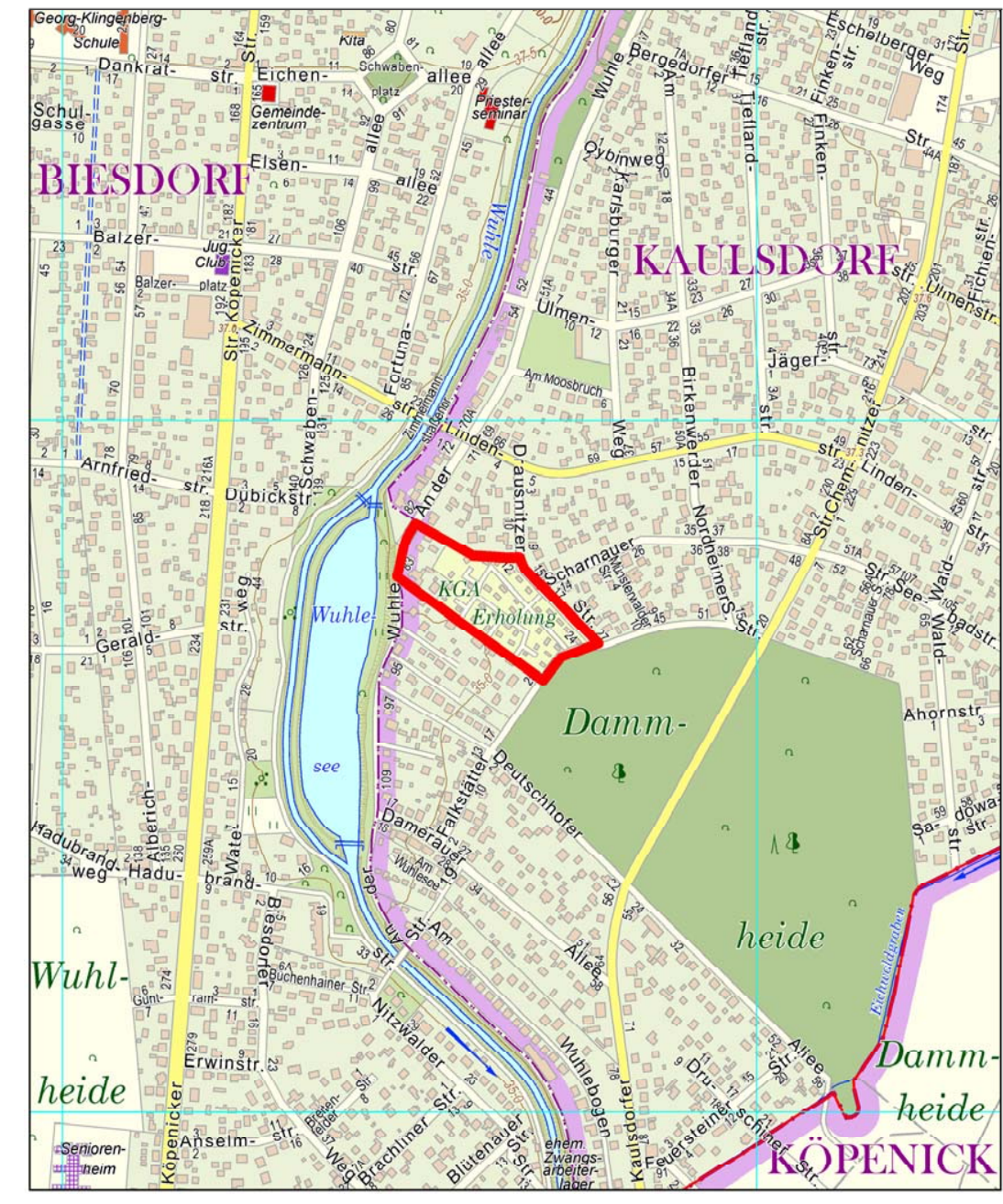
ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand vom Dezember 2021

Bebauungsplan 10-7

Kleingartenanlage Erholung

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Kaulsdorf

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- In dem WR sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
- In dem WR sind sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24m² nicht überschreiten. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Die Fläche "a" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.



Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: November 2021

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Gründflächen	sonstige
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauVVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,1
Reines Wohngebiet (§ 3 BauVVO)	WR	Grundfläche	z.B. 0,1
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. 0,1
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauVVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet (§ 5 BauVVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Mischgebiet (§ 6 BauVVO)	MI	zwingend	z.B. 0
Kerngebiet (§ 7 BauVVO)	MK	offene Bauweise	z.B. 0
Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 0
Industriegebiet (§ 9 BauVVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauVVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. 0
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVVO)	Wochenendhausgebiet	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. g/f
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVVO)	WR	Baufläche	z.B. (2) Abs. 2 Satz 1 BauVVO
Geschossflächenzahl	WF	Baugrenze	z.B. (2) Abs. 3 Satz 1 BauVVO
als Höchstmaß	WF	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	z.B. (2) Abs. 3 Satz 3 BauVVO
als Mindest- und Höchstmaß	WF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. (2) Abs. 3 Satz 3 BauVVO
als Höchstmaß	WF	Taufhöhe	z.B. TH 12,0 m über Gelände
als Mindest- und Höchstmaß	WF	Firsthöhe	z.B. FH 14,5 m über NN
Baumassenzahl	WF	Oberrante	z.B. OK 14,5 m über NN
Baumasse	WF	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 14,5 m über NN
Baumasse	WF	zwingend	z.B. OK 14,5 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	JUGENDFREIZEITHEM	Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen	Bereich ohne Einfahrt	z.B. STADTSTRASSE
öffentliche Parkfläche	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. STADTSTRASSE
Private Verkehrsfläche	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Adressentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Öffentliche und private Grünflächen	z.B. OFFENTLICHE PARKANLAGE
Flächen für die Landwirtschaft	UMSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft	z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Fläche für Wald	Trastation	Fläche für Wald	
Wasserfläche	Wasserfläche	Wasserfläche	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgestaltung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgestaltung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgestaltung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Sonstige Festsetzungen	Sonstige Festsetzungen	Sonstige Festsetzungen	
Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Umgestaltung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	Umgestaltung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	Umgestaltung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	HOTEL	Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NN)	z.B. 35,4
Sichtfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	Sichtfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	Sichtfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	
Umgestaltung der Flächen für Stellplätze	Umgestaltung der Flächen für Stellplätze	Umgestaltung der Flächen für Stellplätze	
Garagen	Garagen	Garagen	
Gemeinschaftsstellplätze	Gemeinschaftsstellplätze	Gemeinschaftsstellplätze	
Gemeinschaftsgaragen	Gemeinschaftsgaragen	Gemeinschaftsgaragen	
Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet	
Naturdenkmal	Naturdenkmal	Naturdenkmal	
Geschützter Landschaftsbestandteil	Geschützter Landschaftsbestandteil	Geschützter Landschaftsbestandteil	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	
Erhaltungsbereich	Erhaltungsbereich	Erhaltungsbereich	
Eintragungen als Vorschlag	Eintragungen als Vorschlag	Eintragungen als Vorschlag	
Gebäude	Gebäude	Gebäude	
Stellplatz	Stellplatz	Stellplatz	
Garage	Garage	Garage	
Hilfsanlage	Hilfsanlage	Hilfsanlage	
Hilfsanlage	Hilfsanlage	Hilfsanlage	
Hilfsanlage	Hilfsanlage	Hilfsanlage	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bebauungsverordnung (BauVVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Garagenbau und Durchfahrt	Landsesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Buchungsgrenze	
Prärie		Ortsbegrenzung	
Unterschiedliches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Gewässer		Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NN	Flurstücknummer, Flurstücknummer	z.B. 60, % Flur 10
Laubbäume, Nadelbäume		Grundstücknummer	z.B. 400
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	z.B. 0, 10, 20
Schornstein		Bordkante	z.B. 0, 10, 20
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Vermessung
Bezirksstadträtin
Fachbereichsleiterin Stadtplanung
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am
öffentlich ausgestellt
beschlossen.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt

Ambtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister
Bezirksstadträtin
Die Verordnung ist am
Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.
veröffentlicht worden.