

09.04.2025

**Vorlage zur Beschlussfassung**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.05.2025

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Vorlage zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-20 für das Gelände der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 08.04.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1120/VI der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Die BVV möge beschließen:

- den Bebauungsplan XXI-20 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB;
- die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XXI-20 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG.

Die BA-Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic  
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

---

## Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1120/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Vorlage zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-20 für das Gelände der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplanes XXI-20 (Anlage 1), billigt die beigefügte Begründung (Anlage 2) und stimmt dem Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-20 (Anlage 3) zu.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

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

D. Begründung:

siehe Anlage 2

E. Rechtsgrundlage:

§ 36 Abs. 2 Buchstabe b und m, Abs. 3 BezVG i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 AGBauGB, § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen



Anlage 2  
zur BA-Vorlage  
Nr. 1120/VI

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
Abteilung Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung



## **Bebauungsplan XXI-20**

(Kleingartenanlage „Am Kienberg“)

für das Gelände der Kleingartenanlage „Am Kienberg“  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

# Inhalt

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>4</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG .....	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....	5
2.1 STADT- UND LANDSCHAFTSRÄUMLICHE EINBINDUNG .....	5
2.2 GEOLOGIE .....	5
2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	6
2.4 REALNUTZUNG .....	6
2.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	7
2.6 DENKMALSCHUTZ .....	7
2.7 GELTENDES PLANUNGSRECHT .....	7
2.8 ANGRENZENDE FESTGESETZTE UND IM VERFAHREN BEFINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	8
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	8
3.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG .....	8
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
3.3 STADTENTWICKLUNGSPLÄNE .....	9
3.3 LANDSCHAFTSPROGRAMM .....	10
3.4 KLEINGARTENENTWICKLUNGSPLAN BERLIN .....	11
3.5 SONSTIGE VOM SENAT BESCHLOSSENE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN .....	11
3.6 SONSTIGE VOM BEZIRK BESCHLOSSENE PLANUNGEN .....	12
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....	12
<b>II. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>14</b>
1. EINLEITUNG .....	14
1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS .....	14
1.2 DARSTELLUNG EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN .....	14
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	18
2.A BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES .....	18
2.B PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	24
2.C MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH .....	24
2.D ANDERWEITIGE PLANUNGSALTERNATIVEN .....	24
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	24
3.1 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN .....	24
3.2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG .....	25
3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	25
1. INTENTION DER PLANUNG .....	27
2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	27
2.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/PRIVATE GRÜNFLÄCHE .....	27
2.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE .....	28
2.3 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN .....	28
2.4 ÖFFENTLICHE GEHRECHTE .....	29
<b>IV. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....</b>	<b>29</b>
<b>V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>31</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT .....	31
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND DIE SOZIALE INFRASTRUKTUR .....	31
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- BZW. INVESTITIONSPLANUNG .....	32
4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT .....	32

<b>VI. VERFAHREN .....</b>	<b>33</b>
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	33
2. BESCHLUSS ZUR ÜBERPRÜFUNG/ÄNDERUNG VON PLANUNGSZIELEN UND ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES.	33
3. MITTEILUNG DER GEÄNDERTEN PLANUNGSABSICHT .....	33
4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB.....	34
5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB .....	36
6. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	42
7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB .....	43
8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB.....	44
9. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB .....	46
10. BESCHLUSSFASSUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES .....	47
<b>VI. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>48</b>

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### *1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung*

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. II/389/93 vom 2. November 1993 wurde durch das Bezirksamt Marzahn die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-20 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 60 vom 10. Dezember 1993 bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Biesdorf, nördlich der Cecilienstraße, unmittelbar angrenzend an den Wuhlelandschaftsraum. Er hat eine Größe von ca. 13,5 ha und beinhaltet ursprünglich die Fläche der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ sowie ein südlich an die Ringelnatzsiedlung angrenzendes, inzwischen bebautes Wohngebiet, zwischen der Hans-Fallada-Straße und der Joachim-Ringelnatz-Straße (heute Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft degewo).

Aufgrund des entfallenen Planerfordernisses des bereits fertig gestellten Wohngebietes wurde zwischenzeitlich der Geltungsbereich mit Bezirksamtsbeschluss vom 27.11.2018 auf die Fläche der Kleingartenanlage reduziert. Damit fokussiert sich das Bebauungsplanverfahren ausschließlich auf die Sicherung der Kleingartenanlage.

Anlass der Planung ist das Bestreben des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, geeignete Kleingartenanlagen im Bezirk planungsrechtlich und damit langfristig zu sichern.

Die Förderung des Kleingartenwesens und der Schutz der Kleingartenanlagen ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Denn trotz der Bestrebungen von Senat und den Bezirken, mittels Nachverdichtung Wohnraum für die wachsende Stadt zu schaffen, darf im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung der Schutz von wichtigen Grünflächen nicht vernachlässigt werden. Betrachtet man die Entwicklung unter dem Aspekt, dass die Nachverdichtung Berlins zum größten Teil mittels Geschosswohnungsbau realisiert wird, einer Wohnform, die dem einzelnen Bewohner nur einen minimalen Anteil an Grünfläche bietet, ist es umso wichtiger, geeignete Kleingartenanlagen langfristig zu schützen. Denn sie erfüllen in besonderem Maße die Funktion von Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin mit ihrem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten.

Kleingärten erfüllen darüber hinaus als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Zusätzlich haben Kleingartenanlagen auf Grund ihres hohen Vegetationsanteils eine wichtige stadtklimatische Aufgabe und tragen zur Luftreinhaltung bei. Durch ihre hohe Biodiversität stärken sie urbane Ökosysteme und dienen als Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen.

Die Kleingartenanlage (KGA) „Am Kienberg“ hat hierbei eine besonders hohe Bedeutung im Übergangsbereich zwischen der Wuhle, den Gärten der Welt, dem Kienbergpark und der Großsiedlung. Deshalb ist die Sicherung der ganzjährigen öffentlichen Begehbarkeit und Durchwegbarkeit der Anlage, einschließlich der Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes, ein prioritäres Anliegen der Planung.

Nicht zuletzt ist die Anlage in ihrer Funktion als prägender und identitätsstiftender Ort gewachsen und übernimmt im Bezirk wichtige soziale Funktionen, wie die Stärkung des Gemeinwesens, von Familien, Alleinerziehenden und Rentnerinnen und Rentnern, unterstützt die Förderung von ehrenamtlichem Engagement und besitzt integrative Wirkung.

Da der Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Außenbezirk aus gesamtstädtischer Sicht auch die innerstädtischen Bezirke mit Kleingärten mitversorgen muss, trägt die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans XXI-20 dazu bei, eine angemessene Ausstattung des Bezirks sowie der gesamten Stadt mit Kleingärten nachhaltig zu sichern.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange.

## ***2. Beschreibung des Plangebietes***

### ***2.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung***

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Biesdorf nördlich der Cecilienstraße, angrenzend an den Wuhlelandschaftsraum und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gärten der Welt und dem Kienbergpark.

Er umfasst die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ mit einer Fläche von 13,5 ha.

Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an die in den neunziger Jahren errichtete zwei- bis dreigeschossige Ringelnatzsiedlung sowie das kleinteiligere Siedlungsgebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das südwestlich angrenzende Wohngebiet an der Cecilienstraße wurde 2019 errichtet und umfasst bis zu sechsgeschossigem Wohnungsbau in geschlossener Bauweise entsprechend der nördlich gelegenen Ringelnatzsiedlung.

Östlich und nordöstlich des Plangebietes verläuft der Wuhlegrünzug. Rund um den nördlich des Plangebietes gelegenen Kienberg, einer 112 m hohen, künstlich geschaffenen Erhebung, befindet sich auf einer Fläche von 60 ha der Kienbergpark, einer der vielfältigsten und attraktivsten frei zugänglichen Parks in Berlin.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich am nördlichen Fuß des Kienbergs die Parkanlage „Gärten der Welt“, deren Gelände sich im Zuge der hier durchgeführten Internationalen Gartenbauausstellung (IGA) im Jahr 2017 auf eine Fläche von nunmehr 43 ha ausgedehnt hat.

Südlich der Cecilienstraße grenzt die Großsiedlung mit bis zu zehngeschossigen Gebäudeblöcken an.

### ***2.2 Geologie***

Das Plangebiet ist naturräumlich der Grundmoräne Barnim zuzuordnen. Das Gelände gehört zur „Ostbrandenburgischen Platte“ mit der Hochfläche des Barnim, die am Ende der letzten Eiszeit entstand.

Der Standort war bis in die 60er Jahre Bestandteil des Rieselfeldgutes Hellersdorf und danach Ackerland.

Die Fläche ist nicht im Wasserschutzgebiet lokalisiert, der Grundwasser-Flurabstand liegt größtenteils bei 20-30 m, nur im äußersten Osten im Wuhletal beträgt der Abstand ca. 2 m. Das Wuhletal gilt als grundwasserabhängiges Biotop, die Schutzwürdigkeit des Bodens insbesondere der KGA als hoch bis sehr hoch. Bei den Bodengesellschaften dominiert die Rostbraunerde, die geringe Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist vor allem mit dem anthropogenen Einfluss der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner zu begründen. Altlasten und konkrete Hinweise für schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

### ***2.3 Eigentumsverhältnisse***

Die KGA „Am Kienberg“ ist eine landeseigene Fläche und befindet sich im bezirklichen Fachvermögen des Fachbereichs Grünflächen. Die öffentlichen Verkehrsflächen unterliegen dem Fachbereich Straßen.

Die Fläche des teilweise verrohrten Ringelnetzgrabens ist Eigentum der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Gewässerbehörde.

### ***2.4 Realnutzung***

Der Bebauungsplanbereich wird als Kleingartenanlage genutzt. Diese befindet sich südlich des Kienbergs auf dem Westhang des Wuhletales. An ihrer Nordostseite verläuft der Biesdorf-Marzahner Grenzgraben. Die Kleingartenanlage wurde 1983 gegründet und verfügt über 260 Parzellen auf 13,5 ha, von denen 22 Parzellen für die Kleintierzucht genutzt werden. Die Parzellen haben jeweils eine Größe von 350 bis 400 m<sup>2</sup>.

Im Jahre 2002 bewarb sich die KGA „Am Kienberg“ als erste Ostberliner Kleingartenkolonie für den 20. Bundeswettbewerb „Gärten im Städtebau“. Sie wurde als erste Anlage Berlins mit einer Goldmedaille ausgezeichnet.

Die Kleingartenanlage weist eine sehr klare und strenge Struktur auf, die durch einheitliche Parzellengrößen, Stellung und Größe der Lauben, einheitlich gestaltete Wege und Einfriedung durch Hecken geprägt ist.

Die Anbindung an öffentliches Straßenland erfolgt durch die Joachim-Ringelnetz-Straße und die Hans-Fallada-Straße. Die Anbindung der einzelnen Parzellen ist durch verschieden breite, unbefestigte interne Erschließungswege gekennzeichnet. Motorisierter Individualverkehr wird in der Anlage unterbunden. Parkplätze befinden sich im westlichen Randbereich der Anlage.

Auf dem Gelände der Kleingartenanlage befindet sich ein öffentlich nutzbarer Spielplatz. Weiterhin ist ein Naturlehrpfad vorhanden.

Im Norden und Osten wird die Anlage von attraktiven Wegebeziehungen flankiert, die im Rahmen der landschaftsbaulichen Maßnahmen zur IGA-Errichtung realisiert wurden und an den Kienbergpark und die Gärten der Welt angebunden sind.

## ***2.5 Technische Infrastruktur***

Die Kleingartenanlage ist nicht an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossen; die Entsorgung erfolgt über abflusslose Sammelgruben. Die Anlage verfügt über Tiefbrunnen und ein eigenständiges Pumpwerk zur Eigenwasserversorgung der Parzellen.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die äußere Erschließung des Standortes ist damit gesichert; eine innere Erschließung kann aus hydraulischer Sicht entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die Anlagen der BWB sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Die Anlagen und die dazugehörigen Sicherheitsstreifen dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG weist darauf hin, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen herzustellen ist.

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen 34116 und 55730 der Stromnetz Berlin GmbH. Jede Parzelle ist an das Stromversorgungsnetz angeschlossen.

## ***2.6 Denkmalschutz***

Das Landesdenkmalamt teilt mit, dass die Planung bodendenkmalpflegerische Belange berührt, da sich das Gelände in einem archäologischen Verdachtsgebiet befindet. Bauliche oder sonstige größere Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

## ***2.7 Geltendes Planungsrecht***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gelände der Kleingartenanlage. Das Grundstück der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist an ihrer westlichen Seite von öffentlichen Straßen begrenzt und grenzt nach Osten an den Wuhlelandschaftsraum.

Wesensmerkmal des Kleingartens ist zunächst die Nutzung fremden Landes, d.h. dass der Begriff durch Pachtverhältnisse, wie hier vorliegend, gekennzeichnet ist. Als Nutzung steht die Gartennutzung und nicht die bauliche Nutzung im Vordergrund.

Durch die Größe dieser Anlage ist ein unmittelbarer baulicher Zusammenhang zum angrenzenden Siedlungsgebiet nicht mehr gegeben. Es besteht eine deutliche Nutzungsgrenze zwischen der Wohnbebauung und den Dauerkleingärten. Die Bebauung des Plangebiets mit ausschließlich nicht zum Wohnen geeigneten Lauben grenzt sich stark von den das Gelände umgebenden Nutzungen ab. Somit ist keine zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung zu erkennen. Das Grundstück der KGA ist damit planungsrechtlich Außenbereich, so

dass die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet anhand des § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ unterliegt den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Die Bestimmungen werden deshalb erörtert.

Gemäß Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 1 BKleingG ist ein Kleingarten ein Garten, der

1. den Nutzerinnen und Nutzern zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind. Die vorhandenen Kleingartenlauben sind nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet.

Des Weiteren sind laut § 3 Abs. 2 BKleingG in einem Kleingarten nur Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

## ***2.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne***

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-16 an das Plangebiet.

Das Verfahren wurde bereits 1993 eingeleitet und wurde nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten nicht weitergeführt. Planungsziel ist die Sicherung des Gebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

## ***3. Planerische Ausgangssituation***

### ***3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung***

Grundsätze der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm (LePro 2007) für diesen Bereich sind die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche, und der Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, wobei die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität hat. Durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung sind verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. Berlin S. 182) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Bezüglich der Freiraumentwicklung werden folgende Aussagen getroffen: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Der Freiraumschutz ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Durch die Festlegung eines Freiraumverbundes werden Freiräume mit hochwertigen Funktionen räumlich vernetzt und vor raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Zerschneidung geschützt.

Grundsätze der Raumordnung werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### ***3.2 Flächennutzungsplan***

Das gesamte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 123) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Kleingarten- ausgewiesen.

Die ursprüngliche Ausweisung einer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet auf der südlichen Freifläche wurde als derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar deklariert. Aufgrund des Wohnungsbauvorhabens auf der 1,9 ha großen Fläche zwischen Ringelnatzsiedlung und Cecilienstraße wurde durch den Bezirk mit Schreiben vom 20.05.2016 für diese Fläche die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Für die beabsichtigte Bebauung wäre in diesem Bereich eine Änderung der FNP-Darstellung in Wohnbaufläche W1 erforderlich.

Im Schreiben vom 23.05.2017 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mitgeteilt, dass aufgrund der für die Wohnbaufläche bereits nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung derzeit keine Veranlassung für eine FNP-Änderung besteht und die Anpassung des FNP zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Da die Wohnbaufläche im weiteren Verfahren aufgrund des weggefallenen Planerfordernisses aus dem Geltungsbereich herausgetrennt wurde, ist die Frage der FNP-Änderung für das Bebauungsplanverfahren gegenstandslos.

### ***3.3 Stadtentwicklungspläne***

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima.

Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

#### *Stadtentwicklungsplan Klima 2.0*

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der StEP Klima wurde vom Senat von Berlin Ende 2022 beschlossen und löst damit den „StEP Klima konkret“ von 2011 ab. Als strategisches räumliches Konzept für den gesamten Berliner Stadtraum beschreibt der StEP Klima 2.0, wie Berlin das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 erreichen kann. Der StEP Klima weist auf der Analysekarte „Grün- und Freiflächen Bedeutung und Empfindlichkeit“ das Plangebiet als „Fläche mit mittlerer bis hoher stadtklimatischer Bedeutung“ aus.

#### *Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) 2030*

Der Anfang März 2021 verabschiedete StEP Move ist das gesamtstädtische Planungsinstrument, um mittel- und langfristige Ziele für die Verkehrsentwicklung und Verkehrsinfrastruktur in Berlin zu beschreiben und bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht z.B. eine Stärkung des nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor.

Für den Bestand stellt der StEP Verkehr in der Umgebung des Plangebietes die Cecilienstraße als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe III dar. Diese so eingestufte Straßenverbindung grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet.

### *Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040*

Der StEP Wohnen 2040 (Senatsbeschluss vom 03.09.2024) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2040. Für diesen Zeithorizont wird in Berlin ein Neubau von 222.000 Wohnungen avisiert sowie eine planerische Flächenversorge für zusätzliche 50.000 Wohnungen betrieben. Der StEP Wohnen weist die Fläche der KGA „Am Kienberg“ nicht als potenziellen Wohnbaustandort aus.

Die übrigen Stadtentwicklungspläne enthalten keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.

### **3.3 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ ist das Plangebiet dem Landschaftsraum Fließtäler zugeordnet. Als Entwicklungsziele werden u.a. die Wiederherstellung des naturräumlichen Zusammenhangs durch Beseitigung von Barrieren und störenden Nutzungen sowie der Erhalt und die Anlage gewässerbegleitender Grün- und Freiflächen genannt.

Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen Vegetationsstrukturen mit ihrer artenreichen Vielfalt in ihrem Bestand.

- Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz verweist vorrangig auf Erhalt und Entwicklung der natürlichen Bodenfunktion und damit Sicherung der Leistungsfähigkeit und Archivfunktion des Bodens, z.B. durch Vermeidung von Bodenversiegelung. Regenwasser soll weitgehend in der Landschaft zurückgehalten werden.

Mit der Sicherung der Kleingartenanlage werden keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzung in Anspruch genommen.

- Im Teilplan Landschaftsbild wird das Plangebiet dem übergeordneten Strukturelement Gewässer zugeordnet und hat die Funktion einer prägenden Grün- und Freifläche.

Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen landschaftsräumlichen Strukturen. Es erfolgt kein Eingriff in das Landschaftsbild.

- Bezüglich der Erholung und Freiraumnutzung ist die Kleingartennutzung dargestellt. Ziel ist die Entwicklung einer öffentlich nutzbaren und durchgängigen Kleingartenanlage und Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur.

Der Bebauungsplan sichert die Anlage aufgrund ihrer wichtigen Freizeit- und Erholungsfunktion. Die hohe Aufenthaltsqualität wird durch die ganzjährige öffentliche Begehbarkeit für breite Teile der Bevölkerung erlebbar.

- Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ordnet die Kleingartenanlage dem Ausgleichssuchraum „Parkringe“ zu.

### ***3.4 Kleingartenentwicklungsplan Berlin***

Am 25. August 2020 wurde von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz der Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP) beschlossen.

Der Plan beschreibt die Entwicklungsperspektive der knapp 880 Berliner Kleingartenanlagen mit ihren insgesamt 71.000 Parzellen. Er enthält erstmals eine Bestandsanalyse und eine Bewertung der Anlagen aus stadtoökologischer Sicht, vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt mit zunehmender Flächenkonkurrenz insbesondere durch Wohnungsbaubedarf und mit einer hohen Nutzungsintensität von Grünflächen. Die Bedeutung der Kleingärten in der Großstadt ist deshalb umso mehr wertzuschätzen.

Die Förderung des Kleingartenwesens ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Landes Berlin. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Ziel ist es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.

Es ist daher erklärtes Ziel des Abgeordnetenhauses und des Senats von Berlin, Kleingärten dauerhaft im Stadtgebiet zu sichern.

Soweit die Kleingärten in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, sind sie zusätzlich von Bedeutung für den stadtklimatischen Ausgleich. Kleingartenflächen sollen daher als Freiflächen gesichert und sinnvoll in das Grünsystem der Stadt integriert werden. Die Erhaltung vorhandener Kleingartenflächen ist als gesamtstädtischer Belang somit vorgegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-20 trägt dem Rechnung.

Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist unter der Entwicklungskategorie 1 - dauerhaft gesicherte Anlage - im Kleingartenentwicklungsplan ausgewiesen. Hinsichtlich des Bodens und des Stadtklimas unterliegt die Anlage der höchsten Schutzwürdigkeit. Aufgrund ihrer hohen Einwohnerdichte in der Umgebung hat sie eine hohe Bedeutung im urbanen Kontext.

### ***3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen***

#### **Lärmaktionsplan**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 den von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz aufgrund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2019-2023 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Ziel der Lärmaktionspläne ist die Verringerung der Gesamtbelastung in dem betrachteten Gebiet. Weiterhin sollen die Lärmaktionspläne auch dazu beitragen, „ruhige Gebiete“ vor einer Zunahme des Lärms zu schützen. Die Aussagen zur Lärmsituation im Plangebiet sowie den Auswirkungen der Planung erfolgen im Umweltbericht.

#### **Berliner Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung**

Angesichts der dringend notwendigen Steigerung und Förderung des Wohnungsneubaus in Berlin ist im Rahmen der Schaffung von Baurecht auch die soziale Infrastruktur als Folge neuer

Wohnquartiere sicherzustellen. Bei Wohnbauflächen, bei denen aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein erheblicher Grundstückswertzuwachs entsteht, sollen Investoren über städtebauliche Verträge an den mit dem Wohnungsneubau verbundene Kosten für öffentliche Infrastruktur beteiligt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen zur Anwendung nicht vorliegen, da die Bestandssicherung einer Kleingartenanlage erfolgt und kein über das Bundeskleingartengesetz hinausgehendes Baurecht vorbereitet wird.

### ***3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen***

#### **Bezirkliches Zentrenkonzept**

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin“ im Januar 2014 beschlossen. Die Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten. Die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Ziele sind in Form von Leitlinien und Steuerungsgrundsätzen vorgegeben und sind als Einzelhandels-Festsetzungen im Aufstellungsverfahren XXI-20 zu berücksichtigen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen über das Bundeskleingartengesetz hinaus ist in der KGA unzulässig. Das bezirkliche Einzelhandelskonzept schließt jedoch die Errichtung eines Kioskes oder Backshops hierbei nicht aus.

### ***4. Entwicklung der Planungsüberlegungen***

Die Kleingärten sind ein wesentlicher Bestandteil des Berliner Stadtgrüns und bilden eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource. Sie sind für die notwendige tägliche Erholung ihrer Nutzerinnen und Nutzer von erheblicher Bedeutung und stellen wichtige Erholungsflächen dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die KGA „Am Kienberg“ als Dauerkleingärten planungsrechtlich gesichert werden. In Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Kleingartenentwicklungsplans des Senats sollen die Kleingartenanlagen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen die Anlagen als zusammenhängende Grünflächen mit ihrer Erholungs- und Klimafunktion erhalten werden. Eine Vernetzung mit den angrenzenden Grünflächen des Wuhlegrünzuges soll erhalten bleiben. Die private Nutzung der Gärten steht dabei im Vordergrund. Der vorhandene prägende Vegetationsbestand soll

erhalten werden. Grundlegendes Planungsziel ist darüber hinaus die Verbesserung der öffentlichen Nutzbarkeit der Anlage durch die planungsrechtliche Sicherung ganzjährig nutzbarer Wegeverbindungen zur Querung und Vernetzung mit den benachbarten Naherholungsflächen sowie die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes.

## II. UMWELTBERICHT

### *1. Einleitung*

Die in der Umweltprüfung ermittelten Umwelteinwirkungen werden im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt unter den Maßgaben der Anlage 1 des Baugesetzbuches.

#### *1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans*

Laut dem Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ dauerhaft zu sichern. Die Anlage mit einer Gesamtfläche von circa 13,5 ha befindet sich im Ortsteil Biesdorf und grenzt direkt an den Wuhlelandschaftsraum. Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Der FNP stellt den Planungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dar.

Die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens liegen in der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage und damit dem Erhalt ihrer infrastrukturellen Vernetzung und ihrer Naherholungsfunktion sowie in der Sicherung der Fläche eines öffentlichen Spielplatzes.

#### *1.2 Darstellung einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen*

##### **Fachgesetze**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Bauleitpläne sollen laut § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Weiterhin sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden bzw. auszugleichen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Die Maßgaben sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist jedoch gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.. Entsprechend § 2a Satz 2 BauGB ist die Umweltprüfung in einem gesonderten Teil der Begründung als Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB darzulegen.

Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Aktivitäten benannt. „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 BauGB zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3“ (§ 4c BauGB).

Mit künftiger Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen, demgemäß mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Weiterhin wird durch die Festsetzung „Grün“ den Forderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach bei Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen sind, nachgekommen.

### **Bundesnaturschutzgesetz/Berliner Naturschutzgesetz (BNatschG/NatschG Bln)**

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die

- Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Mit der Festsetzung als „Dauerkleingartenanlage“ wird ein minimaler Versiegelungsgrad auf genannten Flächen erzielt und somit diesen Grundsätzen Rechnung getragen.

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis

zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien [Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)] gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG, wenn das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

In § 2 NatSchGBln sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt.

Hier werden die Ziele aus § 1 BNatSchG aufgegriffen und um Berlin-spezifische Ziele ergänzt. Die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes wird in den §§ 14-17 NatSchGBln in der Landesgesetzgebung umgesetzt. Die Regelungen für den Artenschutz sind in den §§ 27-29 NatSchGBln geregelt.

### **Bundesbodenschutzgesetz**

Gemäß § 1 BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren. Gleichzeitig ist eine Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

In Übereinstimmung mit dem BBodSchG bleibt durch die geplanten Grundflächen ein Anteil an unversiegelten Böden erhalten, sodass die Bodenfunktion und insbesondere die Versickerung auch unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Auch wird mit der Umnutzung gewerblicher Flächen für Wohnnutzung eine Befreiung von Böden mit Altlasten erforderlich und trägt damit zu einer nachhaltigen Verbesserung der Bodenfunktion bei.

## **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

Das Bundeskleingartengesetz als Fundament des bundesweiten Kleingartenwesens legt seit seinem Inkrafttreten am 1. April 1983 die einheitlichen Rahmenbedingungen für Kleingärten in Deutschland fest. Das Gesetz gibt u.a. Regeln zur Bewirtschaftung der Kleingärten wie auch Art und Umfang ihrer maximal möglichen Bebaubarkeit vor.

## **Wasserhaushaltsgesetz und Berliner Wassergesetz**

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und das Berliner Wassergesetz (BWG) vom 23. Februar 1960 (in der Fassung vom 17.06.2005) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb der Wasserschutzgebiete für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf. Für die Beurteilung stofflicher Belastungen von Grundwasser in Berlin hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die "Berliner Liste" erarbeitet.

Durch minimalen Versiegelungsgrad im Bebauungsplan wird eine gute Versickerung garantiert, was zur optimalen Grundwasserneubildung beiträgt.

## **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Für das Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beachtlich, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Wenn bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, soll mittels (primär) aktiven oder (sekundär) passiven Schallschutzmaßnahmen versucht werden, die Grenzwerte einzuhalten. Wo dies wegen der Vorgegebenheiten nicht möglich ist, etwa bei der Überplanung von bestehenden Gemengelagen, darf sich die Lärmbelastung jedenfalls nicht erhöhen. Demgegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte zu berücksichtigen.

## **Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)**

Entsprechend § 1 DSchG Bln sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Denkmale sind nach Maßgabe des DSchG Bln zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen sowie den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

## **Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin gliedert sich in die aufeinander abgestimmten Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Es ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu treffen. Im Zusammenspiel mit dem FNP Berlin stellt es eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung. So werden gesamtstädtische Entwicklungsziele und Maßnahmen unter Beachtung ökologischer Belange im Städtebau und zur vorsorgenden Umweltplanung formuliert, um die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Die Entwicklung städtischer Freiräume spielt dabei eine besondere Rolle.

## ***2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen***

### ***2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes***

#### **Schutzgut Mensch**

Die an den Planbereich grenzenden Wohngebiete haben sich aufgrund ihrer Nachbarschaft zur Kleingartenanlage und der guten Grünvernetzung zum Wuhlelandschaftsraum zu Wohngebieten mit einer hohen Wohnqualität entwickelt. Diese Wohnqualität ist neben den städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen u.a. durch die Sicherung der erforderlichen Grünflächen (hier: Sicherung einer Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“) zu erreichen. Diese Kleingartenanlagen sind ein wichtiger Beitrag für die Erholungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere in einer Mieterstadt wie Berlin.

#### Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die südlich des Plangebietes verlaufende Cecilienstraße ist eine übergeordnete Verbindungsstraße. Alle anderen öffentlichen tangierenden Straßen im Plangebiet sind Anliegerstraßen. Die Parkflächen für die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner sind am westlichen Rand des Plangebietes konzentriert angeordnet und erzeugen so keinen An- und Abfahrverkehr in der Anlage.

Auf der Grundlage der für die Cecilienstraße laut Umweltatlas ausgewiesenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 10.001-15.000 Kfz / 24 h wurde für die südlichste Parzelle (088a) der Anlage ein durchschnittlicher Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts ermittelt.

Auf den nördlich davon angegliederten Parzellen (bis etwa auf Höhe des Eingangs an der südöstlichen Ecke der Ringelnetzsiedlung) wird ein Lärmpegel von bis zu 60 dB(A) erreicht. Das überwiegende Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr nicht belastet.

Bewertung:

Laut „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ erfolgt im Sinne der Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität die Bewertung der Lärmsituation für Kleingartenanlagen nach der DIN 18005-1. Die Abschätzung der vorhandenen Belastung durch den Verkehrslärm der Cecilienstraße wurde unter Anwendung des Nomogramms der DIN-18005-1 zur Abschätzung des Beurteilungspegels vom Straßenverkehr entsprechend den Hinweisen des Berliner Lärmleitfadens vorgenommen. Dieser benennt als Orientierungswerte für Kleingartenanlagen 55 dB im Tag- und Nachtzeitraum.

Weiter wird ausgeführt, dass es als angemessen erscheint, in entsprechenden verkehrsbeeinträchtigten Lagen zunächst einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) als vertretbar anzusehen. Unbeschadet dessen sind auf wesentlichen Teilen der Flächen Pegel von  $\leq 58$  dB(A) anzustreben, um dem Ruhebedürfnis von Nutzenden, insbesondere Erholungssuchenden, Rechnung zu tragen, was im Plangebiet gegeben ist. Sollte auch der Schwellenwert von 60 dB(A) nur mit unangemessen hohem Aufwand zu realisieren sein, ist zumindest die Einhaltung eines Zielwertes von 62 dB(A) anzustreben. Bis zu diesem Wert wird eine normale Kommunikation noch als möglich betrachtet. Dieser Wert wird bei lediglich der südlichsten Parzelle um 2 dB überschritten. Auf allen anderen, weiter nördlich gelegenen, Parzellen werden 60 dB am Tag nicht überschritten. Da Kleingärten nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, soll die Überschreitung zu Gunsten des öffentlichen Belangs der Festsetzung der Kleingartenanlage erfolgen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die laut Lärmleitfaden bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt, wird auch für die südlichste Parzelle noch deutlich unterschritten.

#### *Bedeutung für die Grün- und Spielplatzversorgung*

Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist für die Bewohnerinnen und Bewohner der Großsiedlung ein Raum der Ruhe, der eine hohe Aufenthaltsqualität durch großzügige Freiräume besitzt. Zusätzlich haben die Flächen eine wesentliche Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion und tragen wesentlich zur Erhöhung der städtischen Lebensqualität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei.

Der im Bestand vorhandene, festgesetzte öffentliche Spielplatz dient nicht nur den Benutzern und Besuchern der Anlage, sondern trägt auch zur Bedarfsdeckung der angrenzenden Wohngebiete im Sozialraum bei.

Bewertung

Durch die Sicherung der Kleingartenanlage werden negative Auswirkungen vermieden.

#### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet umfasst im Bestand die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ und ist naturräumlich der Grundmoräne Barnim zuzuordnen. Der Standort war bis in die 1960er Jahre Bestandteil des Rieselfeldgutes Hellersdorf und danach Ackerland. Die Kleingartenanlage wurde 1983 gegründet und verfügt über 260 Parzellen auf 13 ha. Die Grenzen des Areals sind im Norden der Kienberg, im Osten das Wuhletal mit Wuhleteich, im Süden die Cecilienstraße

und im Westen die Ringelnetzwohnsiedlung. Die Fläche ist nicht im Wasserschutzgebiet lokalisiert, der Grundwasser-Flurabstand liegt größtenteils bei 20-30 m, nur im äußersten Osten im Wuhletal beträgt der Abstand ca. 2 m. Das Wuhletal gilt als grundwasserabhängiges Biotop. Die Schutzwürdigkeit des Bodens insbesondere der KGA als hoch bis sehr hoch (Eingriffe vorrangig vermeiden) - dies ist als Planungshinweis zum lokalen Bodenschutz zu verstehen. Bei den Bodengesellschaften dominiert die Rostbraunerde, die geringe Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist vor allem mit dem anthropogenen Einfluss der Kleingartennutzung zu begründen. Altlasten und konkrete Hinweise für schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Bewertung:

Durch die geplanten Festsetzungen wird keine Versiegelung ermöglicht, die nicht bereits durch die bisherige Nutzung zulässig wäre. Nachhaltig wird mit der Festsetzung als Kleingartenanlage weiterhin von einer geringen Versiegelung mit dem Bebauungsplan auszugehen sein, da die Größe der zulässigen baulichen Anlagen auf den jeweiligen Parzellen den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes entsprechen. Das Schutzgut Boden wird durch die Planung nicht beeinflusst.

## **Schutzgut Wasser**

### *Oberflächenwasser*

Das Areal des B-Planes XXI-20 ist auf der Barnim-Grundmoräne lokalisiert, d.h., geologisch dominieren ca. 20 m mächtige Geschiebemergelbildungen. Diese können punktuell Decksande bzw. Sandlinsen - die die Schichtenwasserbildung fördern - aufweisen. Da der Geschiebemergel für die Regenversickerung hemmend wirkt, sucht sich das Regenwasser oberflächlich Rinnen zum Abfluss. Im Plangebiet gibt es den Ringelnetzgraben, der im nördlichen Teil der Fläche von West nach Ost dem Biesdorf-Marzahner-Grenzgraben zufließt. Der Biesdorf-Marzahner-Grenzgraben ist östlich des Blumberger Damm zunächst verrohrt, wird dann zwischen Kleingartenanlage Am Kienberg und Gärten der Welt zum offenen Fließ und mündet dann im Wuhleteich, wo der lokale Hauptvorfluter - die Wuhle - den Abfluss darstellt. Das Areal des gesamten Bebauungsplanes gehörte von 1886 bis 1969 zum Rieselfeldbezirk Hellersdorf; der Ringelnetzgraben könnte ein Relikt dieser Zeit sein. Der Ringelnetzgraben hat eine geringe Abflusspende, ist oft trockengefallen. Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Süden gerichtet.

Der Biesdorf-Marzahner Grenzgraben und der Ringelnetzgraben sind Gewässer 2. Ordnung. Ihnen gilt ein besonderer Schutz vor Versiegelung und Verunreinigung.

Da sich der Bebauungsplan im Außenbereich befindet, greift der § 38 WHG zu Gewässerrandstreifen für den Ringelnetzgraben unmittelbar. Er beinhaltet die Verpflichtung zur Erhaltung der Gewässerrandstreifen bezüglich der Erhaltung und Verbesserung ihrer ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, Sicherung des Wasserabflusses und Verhinderung unerwünschter Stoffeinträge einschließlich der Verbote in Bezug auf schädliche Stoffeinträge und nicht standortgerechte Bewirtschaftung.

### *Grundwasser*

Die Fläche ist nicht im Wasserschutzgebiet lokalisiert, der Grundwasser-Flurabstand liegt größtenteils bei 20-30 m, nur im äußersten Osten, im Wuhletal, beträgt der Abstand ca. 2 m. Das Wuhletal gilt als grundwasserabhängiges Biotop.

Auf Grund der ehemaligen Rieselfeldnutzung ist nach Aussage des Umweltatlasses prinzipiell zu befürchten, dass bisher gebundene Schwermetalle durch Oberflächenwasser und Schichtenwasser in verschmutzungsempfindliche Gebiete gelangen. Diese Gefahr kann hier auf Grund der hohen Überdeckung des gespannten Grundwassers ausgeschlossen werden. Durch die Überlagerung ist die Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser, aber auch die Grundwasserneubildung gering. Die Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst sind in Übereinstimmung mit dem LaPro Berlin prinzipiell auch unter Berücksichtigung der anstehenden Bodenverhältnisse gegeben.

#### *Regenwasser*

Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin wird, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Bodenart: mittlerer Sand bis sandiger Lehm bei mittlerer Versickerungsfähigkeit, Quelle: Umweltatlas Senat) zur Sicherung der Naturhaushaltfunktion prinzipiell von einer dezentralen Regenwasserversickerung ausgegangen. Die Sicherung der Kleingartenanlage führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Bodens, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Problematik des dort anfallenden Regenwassers durch die Pächter/innen selbst zu bewältigen ist.

#### *Trinkwasser/Abwasser*

Die Kleingartenanlage ist nicht an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossen; die Entsorgung erfolgt über abflusslose Sammelgruben. Die Anlage verfügt über Tiefbrunnen und ein eigenständiges Pumpwerk zur Eigenwasserversorgung der Parzellen.

Bewertung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

#### **Schutzgut Fläche**

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und der Umweltschutzziele der Bundesregierung, die einer Reduzierung des Flächenverbrauchs insbesondere für Siedlung und Verkehr einen hohen Stellenwert beimessen.

Bewertung:

Die geplanten Festsetzungen verursachen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Es erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Nachhaltig wird mit der Festsetzung der bestehenden Kleingartenanlage einem weiteren Flächenverbrauch entgegengewirkt.

#### **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Projekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Landesdenkmalamt teilt mit, dass die Planung bodendenkmalpflegerische Belange berührt, da sich das Gelände in einem archäologischen Verdachtsgebiet befindet. Bauliche oder sonstige größere Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Hierzu wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

**Bewertung:**

Durch den Bebauungsplan werden keine Baumaßnahmen vorbereitet, die zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter führen. Sollten dennoch bei Arbeiten im Erdreich Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung ist unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die aktuelle Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz des Natur- und Umweltamtes trifft folgende Aussage:

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBln liegen nicht vor.

Für die KGA wird das Vorkommen zahlreicher geschützter Vogelarten sowie wirbelloser Arten wie Schmetterlinge und Heuschrecken vermutet. An Säugetieren sind verschiedene Kleinsäuger (Mäuse, Maulwurf, Wühlmäuse) zu erwarten. Das Vorkommen von Rehen, Feldhasen und Füchsen ist nicht auszuschließen.

Da der Bebauungsplan jedoch die KGA sichern soll, wird durch das Fachamt kein Untersuchungsbedarf gesehen.

Naturschutzrechtliche Vorschriften in Bezug auf Baumschutz und Artenschutz sind im Rahmen geplanter Baumaßnahmen grundsätzlich zu beachten. Falls im Einzelfall Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen infolge baulicher Nutzung beseitigt werden müssen, ist dies auf der Realisierungsebene durch Befreiung gemäß § 62 BNatSchG zu regeln.

**Bewertung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Da die vorhandenen Vegetationsstrukturen (vorrangig Obst- Gemüse- und Ziergärten) in ihrem Bestand gesichert werden sollen, sind keine Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden geschützten Arten zu erwarten.

Durch den vorhandenen Gehölzbestand sowie durch die geringe Versiegelung entwickelte sich eine artenreiche Vielfalt. Dem Plan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsraum Fließtäler. Als Entwicklungsziele werden im Landschaftsprogramm für Berlin u.a. die Wiederherstellung des naturräumlichen Zusammenhangs durch Beseitigung von Barrieren und störenden Nutzungen sowie der Erhalt und die Anlage gewässerbegleitender Grün- und Freiflächen genannt.

- Der Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz verweist vorrangig auf Erhalt und Entwicklung der natürlichen Bodenfunktion und damit Sicherung der Leistungsfähigkeit und Archivfunktion des Bodens, z.B. durch Vermeidung von Bodenversiegelung. Regenwasser soll weitgehend in der Landschaft zurückgehalten werden.
- Im Teilplan Landschaftsbild wird das Plangebiet dem übergeordneten Strukturelement Gewässer zugeordnet und hat die Funktion einer prägenden Grün- und Freifläche.
- Bezüglich der Erholung und Freiraumnutzung ist die Kleingartennutzung dargestellt. Ziel ist die Entwicklung einer öffentlich nutzbaren und durchgängigen Kleingartenanlage und Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur.
- Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ordnet die Kleingartenanlage dem Ausgleichsraum „Parkringe“ zu.

Bewertung:

Mit dem Bebauungsplan werden die vorhandenen landschaftsräumlichen Strukturen gesichert und im Sinne des LaPro entwickelt. Durch die Festsetzung des Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ wird keine über das nach Bundeskleingartengesetz zulässige Maß hinausgehende Bebauung ermöglicht oder vorbereitet. Der Bebauungsplan verursacht aufgrund der hier geplanten Bestandssicherung keinen Eingriff in das Landschaftsbild.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet mit seinen gering versiegelten Flächen und dem hohen Vegetationsanteil hat klimatische Entlastungsfunktion. Durch eine niedrige Mitteltemperatur sowie hohe Abkühlungsraten in den Abend- und Nachtstunden wirkt es als Kaltluftentstehungsgebiet und kann so bis in die belasteten Innenbereiche hineinwirken.

Bewertung:

Durch die Sicherung der Kleingartenanlage bleibt die Bedeutung für die Frischluftzufuhr für die Innenstadt erhalten. Die niedrige Bebauung auf den Parzellen wird keine Barrierewirkung entwickeln. Vorhandene und beabsichtigte Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

### **Baubedingte und sonstige Auswirkungen des geplanten Vorhabens**

Der Bebauungsplan zielt ausschließlich auf die Bestandssicherung der Kleingartenanlage ab. Der Rahmen der bereits durch das Bundeskleingartengesetz zulässigen Errichtung kleingartentypischer Bebauung wird durch den Bebauungsplan nicht überschritten.

Bewertung:

Der Bebauungsplan verursacht keine baubedingten und sonstigen Auswirkungen.

### **Wechsel- und Summationswirkungen**

Erhebliche Wechsel- und Summationswirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Planung nicht erzeugt.

### ***2.b Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung***

Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist im FNP für Berlin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ gesichert und im Kleingartenentwicklungsplan für Berlin unter der Sicherungsstufe Vb - dauerhaft gesichert - ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient ausschließlich der zusätzlichen planungsrechtlichen Bestandssicherung. Umweltrelevante Belange werden durch die Planung nicht berührt. Insofern kann die Entwicklung des Umweltzustandes unabhängig von Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung als gleichbleibend betrachtet werden.

### ***2.c Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich***

Aus der Bauleitplanung sind für den Planungsbereich keine Umweltauswirkungen erkennbar, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen wären. Die Festsetzungen ermöglichen ausschließlich eine Bestandssicherung, die nicht über das bereits zulässige Maß der Bebauung hinausgeht. Im Fall von Abbruch- und Neubaumaßnahmen wirkt sich der Bebauungsplan begrenzend auf den Umfang der baulichen Nutzung aus.

### ***2.d Anderweitige Planungsalternativen***

Gegenüber der Sicherung der Kleingartenanlage gibt es keine Planungsalternative. Die städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ manifestiert sich bereits in den übergeordneten Planungen und ist aus bezirklicher wie auch aus gesamtstädtischer Sicht alternativlos.

## ***3. Zusätzliche Angaben***

### ***3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren***

Der Umweltbericht wurde im Wesentlichen auf der Grundlage der Daten des FIS-Brokers, LaPro erstellt. Die dort vorliegenden Daten wurden analysiert, geprüft und ausgewertet.

Die Artenschutzbelange wurden in Abstimmung mit der bezirklichen Fachbehörde und der faunistischen Untersuchung ermittelt.

### ***3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung***

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Planes auf die Umwelt bestehen.

### ***3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die ca. 13,5 ha große Kleingartenanlage „Am Kienberg“, gelegen zwischen Großsiedlung und Wuhlelandschaftsraum. Die Kleingartenanlage wird dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich soll die planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Durchwegungen und eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb der Anlage die Vernetzung der Großsiedlung mit den Naherholungsbereichen an der Wuhle verbessern.

Aufgrund der kleingärtnerisch genutzten Flächen ist der Versiegelungsgrad gering. Wichtige Bodenfunktionen, wie z.B. Versickerung des Regenwassers auf altlastenfreien Flächen, werden erhalten.

Das Gebiet hat aufgrund seines hohen Vegetationsanteils bei geringer Versiegelung eine bedeutende klimatische Entlastungsfunktion und ermöglicht die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche.

Die Abschätzung der vorhandenen Belastung durch den Verkehrslärm der Cecilienstraße entsprechend den Hinweisen des Berliner Lärmleifadens ergab, dass der Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag mit Ausnahme der südlichsten Parzelle (64 dB/A) nicht überschritten wird, jedoch wird auch hier die Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die laut Lärmleifaden bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt, noch deutlich unterschritten.

Die Anlage ist damit in ihrem Schutzanspruch weitgehend gewahrt. Das überwiegende Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr nicht beeinträchtigt. Der vorliegende Bebauungsplan dient ausschließlich der zusätzlichen planungsrechtlichen Bestandssicherung. Umweltrelevante Belange werden durch die Planung nicht berührt. Insofern kann die Entwicklung des Umweltzustandes unabhängig von Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung als gleichbleibend betrachtet werden.

Aus der Bauleitplanung sind für den Planungsbereich keine Umweltauswirkungen erkennbar, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen wären. Die Festsetzungen ermöglichen ausschließlich eine Bestandssicherung, die nicht über das bereits zulässige Maß der Bebauung hinausgeht. Im Fall von Abbruch- und Neubaumaßnahmen wirkt sich der Bebauungsplan begrenzend auf den Umfang der baulichen Nutzung aus.

Gegenüber der Sicherung der Kleingartenanlage gibt es keine Planungsalternative. Die städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“

manifestiert sich bereits in den übergeordneten Planungen und ist aus bezirklicher wie auch aus gesamtstädtischer Sicht alternativlos.

### III. PLANINHALT

#### *1. Intention der Planung*

Mit dem Bebauungsplan XXI-20 und der beabsichtigten Sicherung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ soll das Kleingartenwesen als eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Landes Berlin weiter gestärkt werden. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Ziel ist es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen. Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist aufgrund ihrer Ausdehnung und Kompaktheit ein wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems in Marzahn-Hellersdorf und erfüllt wichtige bioklimatische Funktionen.

Aufgrund ihrer zentralen Lage im Übergangsbereich zwischen Großsiedlung, Wuhlelandschaftsraum und ehemaligem IGA-Gelände sollen sinnvolle Wegeverbindungen zur Querung der Anlage durch die Festsetzung öffentlicher Gehrechte gestärkt werden.

Entsprechend der übergeordneten Planung und einem ausgewogenen Versorgungsnetz ist die langfristige Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes vorzusehen.

#### *2. Begründung der Festsetzungen*

##### *2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Private Grünfläche*

Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ soll durch die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Eine bauliche Nutzung soll innerhalb dieser Fläche nur für eingeschossige Gebäude möglich sein, die eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ermöglicht werden soll ebenso die Errichtung eines dem Zweck einer Kleingartenanlage dienenden Vereinshauses, welches üblicherweise die Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> überschreitet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch TF 1 bestimmt:

Textliche Festsetzung Nr. 1:

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht und die zulässige Grundfläche überschreitet, ist zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Größe von baulichen Anlagen, die typisch für Kleingartenanlagen sind. Die Regelungen zur Größe und Beschaffenheit der Lauben entsprechen den Regelungen § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes. Diese dürfen nach ihrer Art und Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes

rechtmäßig errichteten Lauben, die die festgesetzte Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden. Lauben, welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, jedoch vor Inkrafttreten dieses Planes legal erbaut wurden, genießen Bestandsschutz.

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als Grünfläche gem. § 9 Abs. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient zur baurechtlich verbindlichen Sicherung der bestehenden Nutzung „Private Dauerkleingärten“ und entfaltet im Unterschied zur Darstellung des Flächennutzungsplans eine Außenwirkung.

Die Sicherung der "kleingärtnerischen Nutzung" auf den betroffenen Flächen ergibt sich aus der aufgrund ihrer Größe übergeordneten Bedeutung dieser Kleingartenanlagen und ihrer Einbindung in das Grünsystem der Stadt, in dem sie eine wichtige Funktion für das Kleinklima und die Biotop- und Artenvielfalt ausüben. Kleingärten haben neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung ihre städtebauliche Berechtigung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin mit ihrem verdichteten Geschosswohnungsbau. Dauerkleingärten innerhalb des Stadtgebietes stellen Flächen der notwendigen täglichen Erholung für die Bewohnerinnen und Bewohner der gesamten Stadt dar. Insofern ist der Bedarf an Kleingartenflächen für Berlin als Einheitsgemeinde zu berücksichtigen.

## ***2.2 Öffentliche Grünfläche***

Der in der Kleingartenanlage bestehende öffentliche Kinderspielplatz wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gesichert.

Die Festsetzung dient der Sicherung eines im westlichen Bereich der Kleingartenanlage bestehenden und bereits derzeit öffentlich genutzten Spielplatzes. Der Spielplatz dient der Stärkung der Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität der Kleingartenanlage und ist auch für die angrenzenden Wohnsiedlungen ein gern wahrgenommenes zusätzliches Angebot. Gleichzeitig wird die öffentliche Vernetzung gefördert. Die öffentliche Zuwegung des Spielplatzes wird durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

## ***2.3 Öffentliche Verkehrsflächen***

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Das Plangebiet ist unmittelbar über die südlich verlaufende Cecilienstraße erschlossen. Der zu- und abfließende Verkehr des Gebietes erfolgt über die westlich der Anlage verlaufende Joachim-Ringelnitz-Straße. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Damit wird die notwendige Erschließung gewährleistet.

Zusätzlich wird eine planungsrechtliche Festsetzung öffentlicher Durchwegungen innerhalb der Kleingartenanlage vorgenommen, um eine grundsätzliche ganzjährige Offenhaltung der Wegebeziehungen zur Querung durch Fußgängerinnen und Fußgänger zu gewährleisten.

## **2.4 Öffentliche Gehrechte**

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die Flächen „a“ sind mit einem mindestens 3m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erhöhung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie zur Gewährleistung einer eingeschränkten öffentlichen Nutzbarkeit der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ werden mit dem Bebauungsplan Flächen zur öffentlichen Durchwegung planungsrechtlich gesichert. Dazu werden Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

Für die Führung der Wegeflächen werden ausschließlich landeseigene Flächen herangezogen, die bereits als Erschließungswege genutzt werden und so keine Beeinträchtigung der derzeitigen Nutzung darstellen.

Die zu sichernden Wegebreiten stellen mit 3,00 m ein für die Durchwegung ausreichendes Maß dar. Die derzeitige Wegebreite beträgt ca. 7 m; somit besteht keine Konkurrenz zu den am Wegrand kultivierten Gehölzen des Naturlehrpfades sowie weiteren Anpflanzungen.

Die öffentliche Durchwegung im nördlichen Teil der Anlage beginnt am östlichen Ende der Völklinger Straße, verläuft in südöstlicher Richtung durch die Anlage, quert den Ringelnatzgraben, um an der Mettlacher/Ecke Joachim-Ringelnatz-Straße die Anlage wieder zu verlassen. Die Durchwegung in diesem Bereich ist erforderlich, um eine attraktive Verbindung für die Öffentlichkeit zum nördlich der Anlage, in Höhe Siegmarstraße / Gottfried-Funeck-Weg, gelegenen Eingang zu den Gärten der Welt und dem Kienbergpark zu schaffen.

Die zu sichernde West-Ost-Verbindung verläuft über die verlängerte Dudweiler Straße direkt zum hervorragend ausgebauten Wuhlewanderweg, über den man in nördlicher Richtung den Kienbergpark und die Kienbergterrassen erreicht.

Die planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Wegerechte auf einem kleinen Teil des bestehenden Wegenetzes soll hier erfolgen, um optimale Wegebeziehungen von der angrenzenden Großsiedlung zum Wuhlegrünzug und den Gärten der Welt und dem Kienbergpark anbieten zu können und die Verknüpfung der Siedlungsbereiche mit den wertvollen Erholungsbereichen zu sichern. Ein weiteres Gehrecht für die Allgemeinheit dient der Sicherung der Zuwegung für den öffentlichen Spielplatz.

## **IV. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

Die Sicherung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ in ihrem Bestand war zentraler Planungsinhalt. Die ursprünglich im Geltungsbereich enthaltenen Wohnbauflächen an der Cecilienstraße wurden im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich herausgelöst und waren somit nicht mehr Gegenstand der Abwägung. Somit entfällt an dieser Stelle die

Darstellung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen behandelten Belange, die im Zusammenhang mit der Planung des Wohngebietes standen.

Im Sinne der besonderen Bedeutung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ für die Anwohnerinnen und Anwohner der angrenzenden Großsiedlung wurde die Integration öffentlicher Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Hierbei stand insbesondere die teilweise Öffnung des vorhandenen Wegesystems der Kleingartenanlage als Verbindung zwischen Großsiedlung und Wuhlelandschaftsraum sowie den Gärten der Welt im Fokus. Dieses Ziel war durch die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung öffentlicher Wegeverbindungen zu untermauern.

Die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ und die damit verbundenen Festsetzungen zur Integration öffentlicher Nutzungsmöglichkeiten wurden durch die Bürgerinnen und Bürger ausnahmslos positiv bewertet.

## **V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### ***1. Auswirkungen auf die Umwelt***

Die aktuelle Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz des Natur- und Umweltamtes trifft folgende Aussage: Geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) liegen nicht vor.

Für die KGA wird das Vorkommen zahlreicher geschützter Vogelarten sowie wirbelloser Arten wie Schmetterlinge und Heuschrecken vermutet. An Säugetieren sind verschiedene Kleinsäuger (Mäuse, Maulwurf, Wühlmäuse) zu erwarten. Das Vorkommen von Rehen, Feldhasen und Füchsen ist nicht auszuschließen.

Da der Bebauungsplan jedoch die KGA sichern soll, wird aus Sicht des Fachamtes kein Untersuchungsbedarf gesehen.

Naturschutzrechtliche Vorschriften in Bezug auf Baumschutz und Artenschutz sind im Rahmen geplanter Baumaßnahmen grundsätzlich zu beachten. Falls im Einzelfall Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen infolge baulicher Nutzung beseitigt werden müssen, ist dies auf der Realisierungsebene durch Befreiung gemäß § 62 BNatSchG zu regeln.

Ausgleich und Ersatz

Die Kleingartenanlage war bisher planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, da sie nicht im baulichen Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnsiedlung steht. Die geplanten Festsetzungen zur Sicherung der Kleingartenanlage gehen nicht über das bisher zulässige Maß der Bebauung nach Bundeskleingartengesetz hinaus. Somit wird kein Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt, der auszugleichen wäre.

Entsprechend § 2a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erarbeitet. Ziel und Gegenstand ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und darzustellen.

Aufgrund der Sicherung der derzeit ausgeübten Nutzung als Kleingartenanlage ist davon auszugehen, dass mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung des Bodens, von Natur und Landschaft sowie von geschützten Arten erfolgt bzw. die Habitatstrukturen nicht eingeschränkt werden.

### ***2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die soziale Infrastruktur***

Der Bebauungsplan KGA „Am Kienberg“ berührt nicht die Belange der Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten, Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzungen. Das Plangebiet ist laut dem StEP-Wohnen 2030 nicht als Wohnbaufläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dar. Laut Kleingartenentwicklungsplan soll die Anlage langfristig erhalten bleiben.

Die Innenentwicklung in Berlin wird zum größten Teil mittels Geschosswohnungsbau realisiert, einer Wohnform bei der den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern nur ein minimaler Anteil

an Grünfläche zu Verfügung steht. Aus diesem Grund ist es notwendig, im Hinblick auf eine zunehmende Verdichtung der Siedlungsgebiete, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Grünflächen besonders zu schützen.

Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ übernimmt aufgrund ihrer Größe und Lage als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen für die gesamte Stadt. Darüber hinaus kommen der Anlage im Bezirk wichtige soziale Funktionen, wie die Stärkung des Gemeinwesens und die Förderung von ehrenamtlichem Engagement, zu.

### ***3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung***

Durch die planerische Fortführung und Festlegung der ausgeübten Kleingartennutzung entstehen entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Landes Berlin.

Die Gehrechte für die Allgemeinheit sind durch den Eigentümer der Flächen - das Straßen- und Grünflächenamt - über eine Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes dinglich zu sichern. Die Eintragung der Baulast betrifft die Flurstücke 1758, 1761, 1765 und 1767 in der Flur 1, das Flurstück 527 in der Flur 205 sowie das Flurstück 8015 in der Flur 204 der Gemarkung Marzahn.

Da es sich ausschließlich um landeseigene Flächen handelt, entstehen bei der Sicherung der Gehrechte für die Allgemeinheit keine Entschädigungsansprüche im Sinne des § 41 Abs. 1 BauGB.

### ***4. Auswirkungen auf die Verkehrssicherungspflicht***

Nach Aussage des Fachbereichs Grünflächen liegt eine Verkehrssicherungspflicht in Form der Räum- und Streupflicht für die öffentlich nutzbaren Wege und den Spielplatz nicht vor. Die Benutzung der Wege innerhalb der KGA durch Dritte erfolgt auf eigene Gefahr. Eine entsprechende Außenkennzeichnung wird durch den Fachbereich Grünflächen vorgenommen und ist ganzjährig verbindlich.

## **VI. VERFAHREN**

### ***1. Aufstellungsbeschluss***

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. II/389/93 vom 2. November 1993 wurde durch das Bezirksamt Marzahn die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-20 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 60 vom 10. Dezember 1993 bekannt gemacht. Aufgrund anderer Prioritätensetzung im Bezirk wurde das Bebauungsplanverfahren nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt.

### ***2. Beschluss zur Überprüfung/Änderung von Planungszielen und Änderung des Geltungsbereiches***

Das Bezirksamt beschloss am 12.04.2016 unter der Vorlage-Nr. 1188/IV, die bisherigen Zielstellungen des Bebauungsplanes zu überprüfen und anzupassen.

### ***3. Mitteilung der geänderten Planungsabsicht***

Bereits am 04.02.2016 war die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. II C, erfolgt. Diese äußerte sich mit Schreiben vom 08.03.2016. Sie teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da aufgrund der Lage des Plangebietes an der Cecilienstraße als örtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind.

Weiter wurde mitgeteilt, dass die Entwickelbarkeit aus dem FNP nur teilweise gegeben ist, da für den gesamten Geltungsbereich Grünfläche „Kleingarten“ ausgewiesen ist. Somit war die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für eine südliche Teilfläche nicht entwickelbar. Es wurde angeregt, den Geltungsbereich entsprechend den beabsichtigten Nutzungen zu teilen. Anderenfalls wäre ein FNP-Änderungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren erforderlich.

In Vorbereitung der beabsichtigten FNP-Änderung wurde mit Schreiben vom 23.05.2017 mitgeteilt, dass aufgrund der bereits nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung für die Wohnbebauung auf der südlichen Teilfläche derzeit keine Veranlassung für eine FNP-Änderung gesehen wird.

(Hinweis: Der Anregung einer Teilung wurde im weiteren Verfahren in der Form nachgekommen, dass der Geltungsbereich um die Wohnbaufläche reduziert wurde, da das Planerfordernis hierfür aufgrund der bereits erfolgten Realisierung der Wohnanlage nicht mehr vorlag.)

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

#### **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 07.08. bis einschließlich 08.09.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Berliner Zeitung vom 05./06.08.2017.

Neben der üblichen Präsentation der Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung waren die Unterlagen in dieser Zeit durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Zusätzlich erfolgte erstmals eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform „Mein Berlin“. Diese Möglichkeit wurde jedoch nur von zwei Bürgern genutzt. Der überwiegende Teil der Stellungnahmen wurde über das handschriftlich ausgefüllte Formular der bezirklichen Website abgegeben.

Bei der Auswertung aller Stellungnahmen ist vorwegzunehmen, dass diese sich teilweise auf die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beziehen, welche im Ergebnis der Abwägung aus dem Geltungsbereich herausgetrennt werden soll (vgl. hierzu Punkt 4, Fazit). Eine Darstellung der Abwägung zu den diesbezüglich eingegangenen Äußerungen erfolgt dennoch.

Es gingen insgesamt 160 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Diese umfassen mit 158 hauptsächlich die Stellungnahmen der Pächterinnen und Pächter sowie Besucherinnen und Besucher der Kleingartenanlage „Am Kienberg“. Darin wird ausnahmslos die Zustimmung zur vorliegenden planungsrechtlichen Sicherung und langfristigen Erhaltung der Kleingartenanlage geäußert. Mit Nachdruck wird deutlich gemacht, dass die Menschen auf diese Form der Naherholung mit ihren wichtigen sozialen und ökologischen Aspekten nicht verzichten wollen.

**Kenntnisnahme:** Die Zustimmung zur Planung wurde zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. hob in einer gesonderten Stellungnahme die Bedeutung der Kleingärten für die Naherholung und den Artenschutz hervor. Die Anlage zeichnet sich durch eine weitgehend ökologische Bewirtschaftung aus. Schwerpunkte hierbei sind u.a. die effiziente Nutzung des Regenwassers, Verwendung abflussloser Sammelgruben, Unterbindung von motorisiertem Individualverkehr in der Anlage, natürliches Gärtnern, Anbau bienenfreundlicher Gewächse und Sicherung der Artenvielfalt.

Eine besondere Rolle kam der Anlage auch während der Dauer der IGA zu. 33 Prozent der Parzellen (= 70 Stück) konnten für interessierte Besucherinnen und Besucher zur Besichtigung geöffnet werden. Ebenfalls im Rahmen der IGA wurde ein Lehrpfad mit 300 beschrifteten Obstgehölzen errichtet.

**Kenntnisnahme:** Die Zustimmung zur Planung wurde zur Kenntnis genommen.

Weiter wurde durch den Bezirksverband der Wunsch geäußert, zur Errichtung eines Vereinsheimes in der Kleingartenanlage die planungsrechtliche Möglichkeit für einen mehr als 24 m<sup>2</sup> großen Baukörper zu schaffen.

**Abwägung/Berücksichtigung:** Die Errichtung eines eingeschossigen Vereinshauses als gemeinschaftliche Einrichtung gemäß Bundeskleingartengesetz § 1 Abs. 1 Nr. 2 steht mit der Zweckbestimmung Kleingärten im Einklang und ist grundsätzlich zulässig. Sie ist Bestandteil der textlichen Festsetzung.

Der Kleingartenverein Am Kienberg e.V. drückte im Namen der 443 Vereinsmitglieder seine uneingeschränkte Zustimmung zu der vorliegenden Planung aus. Er verwies auf die jahrelange vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. und dem Bezirksamt Marzahn. Im Jahre 2002 erhielt die Anlage im Bundeswettbewerb „Gärten im Städtebau“ eine Goldmedaille.

**Kenntnisnahme:** Die Zustimmung zur Planung wurde zur Kenntnis genommen.

Einzelne sonstige Anregungen im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich darüber hinaus auf das aktuelle Wohnungsbauprojekt an der Cecilienstraße. Vier Bürgerinnen und Bürger kritisierten die Stellplatzversorgung, die mit 108 auf dem Baugrundstück geplanten Stellplätzen nur gut ein Drittel der 299 Wohneinheiten mit je einem Stellplatz versorgt. Die Parkplatzsituation in den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes ist bereits jetzt äußerst beengt und stellt sich besonders für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge problematisch dar. Hier sollte über eine Einbahnstraßenregelung für das Gesamtgebiet der Ringelnetzsiedlung nachgedacht werden.

**Kenntnisnahme/keine Auswirkungen auf die Planung:** Eine Nachweispflicht für Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück (Stellplatzverordnung) gibt es im Land Berlin nicht. Die gesicherten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten eine gesicherte Erschließung. Das Problem der knappen Stellplatzversorgung ist dem Eigentümer (degewo) jedoch bekannt. Derzeit werden deshalb zusätzlich zu der Einordnung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück verschiedene Möglichkeiten geprüft, um Stellplatzkapazitäten außerhalb des Baugrundstückes zu nutzen.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch den Fachbereich Straßen sind nach Abschluss des Wohnbauvorhabens bei Bedarf verkehrsordnerische Maßnahmen zur Regelung des Verkehrsflusses im Wohngebiet vorzusehen.

Insgesamt drei Bürgerinnen und Bürger lehnten das Wohnbauvorhaben komplett ab. Sie begründeten dies mit einer aus ihrer Sicht zu hohen Bodenversiegelung, der entstehenden Verkehrsdichte sowie dem befürchteten Lärm.

**Abwägung/Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Wohnbaufläche an der Cecilienstraße war vor Wiederaufnahme des Planverfahrens XXI-20 planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich entsprechend § 34 BauGB zuzuordnen. Die Prüfung des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB hat ergeben, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anwendung von Instrumenten zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 ff. BauGB war damit nicht erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden gewahrt. Unzumutbare lärmbedingte Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten wurden nicht erwartet. Der entstehende Verkehr dient ausschließlich der Gebietserschließung. Durchgangsverkehr wird nicht erzeugt. Damit ist keine unzumutbare Lärmbelastung für die angrenzenden Gebiete zu erwarten.

Die mit dem Bauvorhaben genehmigten Nutzungsmaße und überbauten Flächen wurden in die Planung übernommen.

Kernziel des Bebauungsplanverfahrens ist die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage. Auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes an der Cecilienstraße besteht jedoch seit Errichtung der Ringelnetzsiedlung in den 1990er Jahren das Ziel, hier ebenfalls Wohnungsbau zu errichten. Mit der Planung wird aufgrund der dringend erforderlichen Wohnraumerrichtung im Land Berlin trotz einer entgegen der Kleingartennutzung erhöhten Bodenversiegelung der Sicherung der Wohnbaufläche Priorität gegeben.

Hinweis: Da die Wohnbaufläche im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich herausgelöst wurde, ist dieser Belang nicht mehr Gegenstand der Abwägung.

#### ***5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB***

Im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit Schreiben vom 10.11.2017 alle generellen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Zeitraum 15.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017 zu den im Internet eingestellten Planungsinhalten zu äußern.

Aufgrund von Krankheit und Kapazitätsproblemen einiger Senatsabteilungen musste diese Frist zwischenzeitlich bis zum 20.01.2018 verlängert werden.

Von 24 beteiligten Träger und Behörden gingen 19 Stellungnahmen ein.

Folgende Träger hatten keine Bedenken und äußerten keine weiteren Hinweise:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I (Immissionsschutz),
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. III B (Naturschutz, Landschaftsplanung),
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V (Tiefbau),
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe,
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung,
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ)-keine Anlagen vorhanden,
- Industrie- und Handelskammer,
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit,
- Berliner Verkehrsbetriebe,
- Berliner Stadtreinigung.

Weitere Träger,

- die Berliner Wasserbetriebe,
- Vattenfall und
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

gaben Hinweise zu ihren im Plangebiet vorhandenen Anlagen sowie Richtlinien in Bezug auf die Überbauung ihrer Anlagen und die erforderlichen Abstimmungen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen. Die Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Der Neubau öffentlicher Ver- und Entsorgungsanlagen für die Erschließung des (ursprünglich geplanten - Hinweis d. Verf.) Wohngebietes ist nicht geplant. Die Hinweise wurden in den Begründungstext übernommen.

Zusätzlich wiesen die Berliner Wasserbetriebe auf das Problem der Regenwassereinleitung als wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem hin. Es gilt das Versickerungsgebot des § 36a Berliner Wassergesetz (BWG). Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig, da die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters Wuhle weitgehend ausgeschöpft ist (vgl. hierzu auch Ausführungen SenUVK, II D, S. 7 ff.).

### **Kenntnisnahme/keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Der Bebauungsplan setzt (für das ursprünglich geplante Wohngebiet - Hinweis d. Verf.) flexibel überbaubare Grundstücksflächen und geringe Nutzungsmaße fest, so dass ein Rahmen gesetzt wird, der je nach dem ausgeschöpften Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise verschiedene Möglichkeiten für die Bebauung und den Umgang mit dem Regenwasser eröffnen. Der Bebauungsplan geht vorrangig von einer dezentralen Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück selbst aus, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Bodenart: mittlerer Sand bis sandiger Lehm bei mittlerer Versickerungsfähigkeit, Quelle: Umweltatlas Senat). Grundsätzlich bestehen jedoch auch unterschiedliche technische Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung, die im Rahmen der Objektplanung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und der Grundstücksgegebenheiten durch die Bauenden ausgewählt werden können. Im Rahmen des aktuellen Bauvorhabens wurde zwischen Bauherrin und BWB eine reduzierte Regenentwässerung in den öffentlichen Kanal unter Nachweis von Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten der verbleibenden Wassermenge auf dem Grundstück abgestimmt.

Es ist folglich davon auszugehen, dass die Niederschlagsentwässerung für die privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet gesichert ist.

Hinweis: Da das Wohngebiet an der Cecilienstraße im weiteren Verfahren nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist, ist dieser Belang nicht mehr Gegenstand der Abwägung.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IB (Flächennutzungsplanung), trug folgendes vor:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten“ dargestellt. Für das geplante 1,9 ha große Allgemeine Wohngebiet ist die Festsetzung nicht aus dem FNP entwickelbar. Die Absicht, bereits vor der FNP-Änderung eine Baugenehmigung für das Wohnbauvorhaben nach § 34 BauGB zu erteilen, ist der für Flächennutzungsplanung zuständigen Senatsverwaltung nicht gemäß § 10 Abs. 6 AGBauGB

durch den Bezirk mitgeteilt worden. Eine Veranlassung für eine FNP-Änderung wird durch die Abt. IB deshalb nicht mehr gesehen und auch nicht weiterverfolgt. Die Aussage im Begründungstext über eine spätere FNP-Anpassung ist deshalb zu streichen. Zur Umsetzung des vorrangigen Planungszieles: Sicherung der Kleingartenanlage wurde bereits im Vorfeld der frühzeitigen Behördenbeteiligung empfohlen, den Geltungsbereich zu teilen und um die WA-Fläche zu reduzieren.

#### **Kenntnisnahme/Berücksichtigung:**

Bereits im Zuge der Errichtung der Ringelnetzsiedlung in den 1990er Jahren wurde die Fläche an der Cecilienstraße von noch verbliebenen Kleingärten beräumt mit dem Ziel, hier ebenfalls Wohnungsbau zu errichten. Hierüber bestand seit langem Konsens.

Die gemäß § 10 Abs. 6 AGBauGB erforderliche formale Unterrichtung der für Flächennutzungsplanung zuständigen Senatsabteilung IB über das aktuelle, der derzeitigen FNP-Darstellung widersprechende Bauvorhaben ist durch den Bezirk versäumt worden. Die Fläche ist jedoch seit dem Start des Wohnflächeninformationssystem WoFIS Ende 2013 Bestandteil der als Wohnbaupotenziale ausgewiesenen Flächen des Bezirks als auch Bestandteil des StEP Wohnen. Die Abstimmung der Flächen erfolgte mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Unabhängig davon, ob eine FNP-Änderung für die Wohnbaufläche noch vorgenommen wird, erfolgte aufgrund des weggefallenen Planerfordernisses für die Wohnbaufläche im weiteren Bebauungsplanverfahren die empfohlene Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Fläche der Kleingartenanlage.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle, begrüßte die Planung und merkte an, dass aufgrund der bereits nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung für das Wohnbauvorhaben die Bedingungen für die Anwendung des Berliner Modells nicht vorliegen.

Bezüglich der anteiligen Errichtung von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau wurde der Hinweis gegeben, dass dieser laut Senatsrundschriften von 2015 und 2017 auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden und verortet werden kann.

**Kenntnisnahme:** Grundsätzlich wurde die empfohlene Festsetzung zur anteiligen Errichtung von gefördertem Wohnungsbau in die Bebauungspläne integriert. Im vorliegenden Verfahren ist aufgrund der Empfehlung von SenStadtWohn, Abt. I, jedoch beabsichtigt, den Geltungsbereich aufgrund des weggefallenen Planerfordernisses für die Wohnbaufläche auf die Fläche der Kleingartenanlage zu reduzieren. Somit entfallen auch die für die Wohnbaufläche relevanten Festsetzungen. Bezüglich des Anteils von gefördertem Wohnraum bestehen jedoch zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Senat auch unabhängig vom Bebauungsplan adäquate Lösungen zur wirksamen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IID (Wasserbehörde) äußerte folgende Bedenken:

*Regenwasser*

Es werden keine Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere für den Bereich des geplanten WA, gemacht. Es wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen. Für Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im B-Plan eine entsprechende Flächenvorsorge erforderlich. Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind die BWB zuständig.

Die Aufnahme von Regenwasser von privaten Flächen wird sich, wenn überhaupt, nur auf geringe Drosselwassermengen beziehen können. Bei Vorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung wie im Plangebiet beträgt die maximale Abflussspende 2 l/s/ha. Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist der Vorrang zu geben. Regenmengen, die die zulässige Einleitmenge überschreiten, sind schadlos auf dem Grundstück zurück zu halten und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen sicherzustellen.

Begründung: Das Regenwasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben. Wasser von bebauten oder versiegelten Flächen ist häufig belastet und muss gemäß § 27 Wasserhaushaltgesetz (WHG) so beseitigt werden, dass für oberirdische Gewässer ein guter ökologischer und chemischer Zustand erreicht wird. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) ist in Abhängigkeit von der Belastung das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Ohne dauerhaft gesicherte Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplangebiet sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erreichbar. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Schäden infolge der nicht geklärten Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet zu Lasten des Planaufstellers gehen.

### **Kenntnisnahme/Berücksichtigung**

Bei dem Wohnbauvorhaben handelt es sich um ein nach § 34 BauGB genehmigtes Vorhaben. Der § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) schreibt grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung vor. In Übereinstimmung mit dem BWG geht der Bebauungsplan von der Möglichkeit einer dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken aus, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Bodenart: mittlerer Sand bis sandiger Lehm bei mittlerer Versickerungsfähigkeit, Quelle: Umweltatlas Senat). Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als wirksamer Teil der Klimafolgenanpassung ist ein berlinweites und somit auch ein bezirkliches Anliegen. Die ungedrosselte Ableitung großer Regenmengen soll vermieden werden, einerseits, um die Gewässerökologie zu schützen und andererseits, um stoffliche und hydraulische Belastungen der Gewässer zu minimieren.

Unabhängig davon kann jedoch die Versickerung durch technische Maßnahmen zeitverzögert erfolgen. Die Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Zur Vermeidung von Abflussspitzen in die Wuhle können die Möglichkeiten der Versickerung

und Rückhaltung von Niederschlägen genutzt werden. Grundsätzlich bestehen unterschiedliche technische Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung, die im Rahmen der Objektplanung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und der Grundstücksgegebenheiten durch den/die Bauherren/innen ausgewählt werden können. Dabei sollen bevorzugt Maßnahmen zur Anwendung kommen, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen. Durch die Bauherren und Bauherren muss sichergestellt sein, dass das über die zulässige Einleitmenge hinausgehende Regenwasser schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit keine Überflutungen bei Starkregen entstehen können. Das Regenwasser darf auch nicht in den Straßenraum oder angrenzende Grundstücke fließen. Ist eine Einleitung des Regenwassers nicht zu vermeiden, darf sie nur in der Menge erfolgen, die im natürlichen Zustand der Flächen (unversiegelt) auftreten würde.

Auch im Rahmen des aktuellen Bauvorhabens wurde zwischen degewo und BWB eine reduzierte Regenentwässerung in den öffentlichen Kanal unter Nachweis von Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten der verbleibenden Wassermenge auf dem Grundstück abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt flexibel überbaubare Grundstücksflächen und geringe Nutzungsmaße fest, so dass ein Rahmen gesetzt wird, der je nach dem ausgeschöpften Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise verschiedene Möglichkeiten für die Bebauung und den Umgang mit dem Regenwasser eröffnet. Deshalb soll von Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan abgesehen werden

Es ist folglich davon auszugehen, dass die Niederschlagsentwässerung für die privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet im Rahmen der bestehenden Objektplanung gesichert ist.

Eine Haftung für den Plangeber für Schäden im Zusammenhang mit nicht geklärter Niederschlagsentwässerung kann nicht abgeleitet werden.

Hinweis: Da das Wohngebiet an der Cecilienstraße im weiteren Verfahren nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist, ist dieser Belang nicht mehr Gegenstand der Abwägung.

#### *Schutz der Oberflächengewässer*

Der Ringelnetzgraben ist ein Gewässer 2. Ordnung und sollte als Gewässer nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, greift der § 38 WHG zu Gewässerrandstreifen unmittelbar. Es gelten die Verbote für den Ringelnetzgraben und die Verpflichtung zur Erhaltung der Gewässerrandstreifen bezüglich der Erhaltung und Verbesserung ihrer ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, Sicherung des Wasserabflusses und Verhinderung unerwünschter Stoffeinträge.

**Abwägung/Berücksichtigung:** Die Darstellung des Ringelnetzgrabens als Gewässer 2. Ordnung in der Planzeichnung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Hinweise werden in den Begründungstext übernommen.

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B (Verkehrsbehörde) bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Für die weitere B-Plan-Bearbeitung wird um eine Plandarstellung im Maßstab 1:1000 gebeten, um die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie der Cecilienstraße prüfen zu können. Weiter wurde um die Zusendung des Erschließungskonzeptes für das geplante Wohngebiet südlich der Cecilienstraße gebeten.

**Kenntnisnahme/Berücksichtigung:** Im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung erfolgt die Plandarstellung im Maßstab 1:1000. Der Hinweis bezüglich des Erschließungskonzeptes für das Baugebiet südlich der Cecilienstraße wurde an die Fachabteilung weitergegeben.

Die Senatsverwaltung für Finanzen bat darum, im weiteren Verfahren den Folgebedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) zu ermitteln und darzulegen, inwieweit dieser Bedarf durch vorhandene Einrichtungen abgedeckt werden kann. Dies ist mit der zuständigen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen.

#### **Abwägung/Berücksichtigung:**

Das Gebiet Ringelnetzsiedlung gehört zum Sozialraum 25 (Buckower Ring) im Ortsteil Biesdorf.

#### **Grundschulplätze**

Das bezirkliche Konzept soziale Infrastruktur (SIKo), beschlossen durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 27.03.2018, weist für den gesamten Ortsteil Biesdorf in Bezug auf die derzeitige Versorgung mit Grundschulplätzen ein Defizit von 1,2 Zügen aus, das sich auch bis 2024 in den durch Siedlungsbau geprägten Regionen Biesdorf und Mahlsdorf weiter erhöhen wird.

Im Sozialraum 25 wurde für die kurz- und mittelfristige Grundschulversorgung durch das Schul- und Sportamt für den Standort der Grundschule An der Wuhle ein mobiler Ersatzbau (MEB) nach Aufgabe der dortigen Turnhalle auf diesem Standort errichtet. Das Schul- und Sportamt geht davon aus, dass die fehlenden Kapazitäten für den Sozialraum dort bereitgestellt werden können.

Für die langfristige Versorgung mit Grundschulplätzen wird eine Vorhaltefläche an der Garzauer Straße gesichert.

#### **Kitaplätze**

Das SIKo konstatiert für den gesamten Ortsteil Biesdorf eine derzeit zufriedenstellende Versorgung mit Kitaplätzen, die bei Umsetzung der Planungen für Biesdorf im Jahr 2020 eine ausgeglichene Versorgung erwarten lassen. Im Sozialraum 25 kann die Kitaversorgung abgedeckt werden. Es stehen in unmittelbarer Nähe mehr Plätze zur Verfügung als es der rechnerische Bedarf aus dem Sozialraum erfordert. Verbleibende Kapazitäten werden für den westlich angrenzenden Sozialraum 24 (Oberfeldstraße) mitgenutzt.

Hinweis: Da das Wohngebiet an der Cecilienstraße im weiteren Verfahren nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist, ist dieser Belang nicht mehr Gegenstand der Abwägung. Aus der Sicherung der Kleingartenanlage resultiert kein Folgebedarf an sozialer Infrastruktur.

Das Landesdenkmalamt teilte mit, dass die Planung bodendenkmalpflegerische Belange berührt, da sich das Gelände in einem archäologischen Verdachtsgebiet befindet. Bauliche oder sonstige größere Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Es wird empfohlen, diesen Hinweis nicht nur in die Begründung, sondern auch in die Planzeichnung aufzunehmen.

**Abwägung/Berücksichtigung:** Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme eines Hinweises in die Planzeichnung erfolgt ebenfalls.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung wurde davon ausgegangen, dass für die an der Cecilienstraße gelegene Wohnbaufläche aufgrund der bereits nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung ein Planerfordernis nicht mehr vorliegt.

Da das Planungsziel Wohnen zu diesem Zeitpunkt nicht aus dem FNP entwickelbar war und eine FNP-Änderung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IB, auch nicht in Aussicht gestellt wurde, wurde durch die Abt. IB zur zügigen Umsetzung des vorrangigen Planungszieles der Sicherung der Kleingartenanlage empfohlen, den Geltungsbereich auf die Fläche der Kleingartenanlage zu reduzieren.

Nach nochmaliger Prüfung auf Vorliegen eines Planerfordernisses für die Wohnbaufläche konnte dies verneint werden. Ein Beschluss zur entsprechenden Reduzierung des Geltungsbereiches wurde somit für das weitere Verfahren vorgesehen.

Die Planungsziele für die Kleingartenanlage wurden beibehalten und im Rahmen der Entwurfserarbeitung konkretisiert. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war für das Plangebiet ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Der Bezirksamtsbeschluss mit der Vorlagen Nr. 0385/V zur Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 17.07.2018.

## ***6. Änderung des Geltungsbereiches***

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-20 ist im FNP als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten“ dargestellt. Für das geplante 1,9 ha große Allgemeine Wohngebiet war die Festsetzung nicht aus dem FNP entwickelbar. Eine Veranlassung für eine FNP-Änderung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IB, aufgrund der bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung nicht mehr gesehen und auch nicht weiterverfolgt.

Da das Planungsziel Wohnen nicht aus dem FNP entwickelbar war und eine FNP-Änderung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IB, auch nicht in Aussicht gestellt wurde, wurde durch die Abt. IB zur zügigen Umsetzung des vorrangigen Planungszieles der Sicherung der Kleingartenanlage empfohlen, den Geltungsbereich auf die Fläche der

Kleingartenanlage zu reduzieren. Nach nochmaliger Prüfung auf Vorliegen eines Planerfordernisses für die Wohnbaufläche konnte dies verneint werden. Der Beschluss zur entsprechenden Reduzierung des Geltungsbereiches war deshalb als Voraussetzung für die weitere Entwurfsbearbeitung notwendig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-20 umfasste damit zukünftig ausschließlich die Flächen der Kleingartenanlage „Am Kienberg“. Der Titel des Bebauungsplans lautet dementsprechend:

**Bebauungsplan XXI-20** für das Gelände der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereiches erfolgte am 27.11.2018 unter der Vorlage Nr. 0495/V.

### ***7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB***

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2020 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abzugeben.

Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter.

Seitens der 25 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 21 Stellungnahmen ein. Folgende Träger äußerten sich nicht zur Planung:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Wohnbauleitstelle,
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa,
- Verkehrlenkung Berlin,
- Der Polizeipräsident in Berlin.

### **Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Schwerpunkte:**

Alle eingegangenen Stellungnahmen äußerten Einverständnis mit der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“.

**Die Berliner Feuerwehr** wies in ihrer Stellungnahme auf das Erfordernis der ausreichenden Löschwasserversorgung und die in diesem Zusammenhang geltenden Bestimmungen und Richtlinien hin. Dabei wurde angemerkt, dass keine Löschwasserversorgung als Planinhalt dargestellt sei.

Bezogen auf die Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe von 2017 und nach nochmaliger diesbezüglicher Rücksprache liegen im Bereich des Bebauungsplangebietes (öffentliches Straßenland) Trinkwasseranlagen der BWB. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet grundsätzlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (u.a. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus ergingen Informationen der **Versorgungsbetriebe** zum Leitungsbestand sowie technische Hinweise und Richtlinien. Diese sind nicht festsetzungsrelevant. Sie werden, sofern nicht schon erfolgt, in die Begründung übernommen.

Aus dem Ergebnis der Beteiligung ergaben sich zunächst keine Planänderungen. Der Begründungstext wurde ergänzt.

Im Sinne der besonderen Bedeutung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ für die Anwohnerinnen und Anwohner der angrenzenden Großsiedlung wurde im weiteren Planungsverlauf die Integration öffentlicher Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Hierbei stand insbesondere die teilweise Öffnung des vorhandenen Wegesystems der Kleingartenanlage als Verbindung zwischen Großsiedlung und Wuhlelandschaftsraum sowie den Gärten der Welt im Fokus. Dieses Ziel war durch die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung öffentlicher Wegeverbindungen zu untermauern.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 27.10.2020 unter der Vorlage Nr. 1089/V.

### ***8. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB***

In der Zeit vom 06. September bis einschließlich 08. Oktober 2021 fand zum Bebauungsplanentwurf XXI-20 vom 6. August 2021 die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Auslegung wurde dabei auf Grundlage § 3 Abs. 1 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch eine Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet ersetzt. Die Einsichtnahme der Planunterlagen vor Ort wurde nach Terminvereinbarung als zusätzliches Informationsangebot ermöglicht. Rechtsgrundlage hierfür bildete § 3 Abs. 2 PlanSiG.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 27. August 2021 und zusätzlich in der Tagespresse vom 27. August 2021.

Mit Schreiben vom 31.08.2021 wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Sie erhielten erneut die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.

#### Auswertung der Beteiligung

##### 1. Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit gingen 23 Stellungnahmen ein, davon äußerten sich 21 Bürgerinnen und Bürger per Einzelstellungnahme. Weitere Stellungnahmen erfolgten seitens der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) und des Kleingartenvereins „Am Kienberg e.V.“.

Die Reaktionen auf die Planung waren durchweg positiv. Die Sicherung der KGA wird ausnahmslos begrüßt. Darüber hinaus waren folgende Themen Inhalt der Äußerungen:

##### Gehrechte für die Allgemeinheit

*Die aufgrund der Gehrechte für die Allgemeinheit vorgesehene ganzjährige Öffnung der Anlage wird grundsätzlich positiv bewertet.*

*Seitens des Kleingartenvereins „Am Kienberg e.V.“ sowie eines einzelnen Bürgers werden diesbezüglich auch Bedenken geäußert. Im Winterhalbjahr ist ein Winterdienst des Fachbereichs Grünflächen nicht gewährleistet. Der Kleingartenverein kann dieser Aufgabe nicht nachkommen. Somit ist die Haftung bei eventuellen Unfällen nicht geklärt.*

Abwägung:

Die Aussagen des Fachbereichs Grünflächen wurden zur Kenntnis genommen, haben jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Sicherung von Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit auf zwei wichtigen Wegeachsen des bestehenden Wegenetzes wird im Bebauungsplan vorgenommen, um ganzjährig Wegebeziehungen von der angrenzenden Großsiedlung zum Wuhlegrünzug, Kienbergpark und den Gärten der Welt anbieten zu können und die Verknüpfung der Siedlungsbereiche mit den wertvollen Erholungsbereichen zu sichern. Ein weiteres Gehrecht soll zum Erreichen des öffentlichen Spielplatzes planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Öffnung des Wegenetzes über dieses Minimum hinaus bleibt dem Eigentümer der Flächen unbenommen, wird jedoch nicht Teil der Bebauungsplanfestsetzungen.

### Öffentlicher Verkehr

*Weitere Bedenken wurden durch einen Bürger bezüglich der Verkehrsführung geäußert. Hier wird die beengte Parkplatzsituation in den öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge als problematisch dargestellt. Eine Einbahnstraßenregelung für das Gebiet der Ringelnatzsiedlung wird empfohlen.*

Der Hinweis wurde geprüft.

Laut aktueller Aussage des Fachbereiches Straßen gibt es hier keinen Handlungsbedarf in Bezug auf planerische Festsetzungen. Die vorhandenen Regelungen sowie die vorhandenen Straßenquerschnitte sind ortsüblich und werden bei regelkonformer Nutzung als ausreichend eingeschätzt. Bei nicht regelkonformer Nutzung sind Ordnungsmaßnahmen das probate Mittel.

### Sonstiges

Ein Bürger gab Hinweise in Bezug auf redaktionelle Ergänzungen der Begründung. Die Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

## 2. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Information der Behörden und Träger öffentlicher Belange teilten folgende Träger mit, dass sie mit der vorliegenden Planung einverstanden sind und keine Hinweise haben, die nicht bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung 2020 geäußert und in die Abwägung einbezogen wurden:

- Vattenfall Wärme
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin
- Berliner Wasserbetriebe
- Sen UVK II D Wasserbehörde
- Sen UVK V Tiefbau

Vattenfall Europe gab ergänzend zur Stellungnahme von 2020 neue Kontaktdaten an.

Weitere Äußerungen erfolgten nicht.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Planungsziele grundsätzlich beibehalten.

Um die öffentliche Zugänglichkeit des Spielplatzes planungsrechtlich zu sichern, war die Aufnahme eines weiteren Gehrechtes für die Allgemeinheit zum Erreichen des Spielplatzes erforderlich.

Da die Grundzüge der Planung von dieser Änderung betroffen sind, ist eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 07.03.2023 unter der Vorlage-Nr. 0368/VI.

Im Ergebnis der Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (BA-Beschluss Nr. 0368/VI vom 07.03.2023) war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich.

### ***9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB***

Gegenstand der erneuten Beteiligung war die Aufnahme eines weiteren Gehrechtes für die Allgemeinheit, um die Erreichbarkeit des durch den Bebauungsplan gesicherten öffentlichen Spielplatzes für die Allgemeinheit planungsrechtlich sicherzustellen.

Die Änderung erfolgte durch ein Deckblatt. Da die Grundzüge der Planung betroffen waren, war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf XXI-20 vom 06. August 2021 mit Deckblatt vom 15. Mai 2023 lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05. Juni bis einschließlich 07. Juli 2023 erneut öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt und in der Tagespresse vom 26. Mai 2023. Darin wurde die Möglichkeit eingeräumt, in der genannten Frist Stellungnahmen zu den geänderten Planinhalten abzugeben.

In der Presse erfolgte darüber hinaus der Hinweis, dass während des Auslegungszeitraumes jeweils donnerstags von 16 bis 18 Uhr die Unterlagen zusätzlich vor Ort in der Kleingartenanlage eingesehen werden können.

Mit E-Mail vom 30.05.2023 wurden auch 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten gebeten.

Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Bereitstellung der Informationen im Internet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging keine schriftliche Äußerung ein.

Sechs Bürgerinnen und Bürger nahmen das Angebot wahr, sich vor Ort die Planung erläutern zu lassen. Grundsätzlich wurde im direkten Kontakt mit vielen Kleingärtnerinnen und

Kleingärtnern durchgehend Zustimmung zur Planung geäußert und das Anliegen der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage unterstrichen.

Von Trägern bzw. Behörden gingen 16 Stellungnahmen ein. 15 Behörden stimmten der Planung ohne weitere Hinweise bzw. Anregungen zu.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. IC, Immissionsschutz/Lärminderungsplanung, gab lediglich einen redaktionellen Hinweis in Bezug auf die Anwendung der Orientierungswerte für Kleingärten nach DIN 18005-1.

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind keine weiteren Planänderungen erforderlich. Der Begründungstext wird ergänzt. Somit liegen die Voraussetzungen zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-20 vor.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 28.11.2023 unter der Vorlage-Nr. 0585/VI.

### ***10. Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes***

Mit der Cecilienstraße als übergeordnete Straßenverbindung waren dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB berührt. Deshalb wurde das Verfahren nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB geführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Vorlage Nr. 0886/VI am 01.10.2024 durch das Bezirksamt beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde das nach § 6 Abs. 2 AGBauGB erforderliche Anzeigeverfahren vorgenommen. Dazu wurden die erforderlichen Unterlagen der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung zur Prüfung vorgelegt. Durch die Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 04.12.2024 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen vorliegen.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens ergingen folgende Hinweise:

Dringende Gesamtinteressen gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB waren nach der 2018 erfolgten Reduzierung des Geltungsbereiches um das Allgemeine Wohngebiet und die Cecilienstraße nicht mehr betroffen, weshalb ein Anzeigeverfahren verzichtbar gewesen wäre. Die Senatsverwaltung ist jedoch von der Änderung des Geltungsbereiches nicht gemäß § 5 AGBauGB unterrichtet worden.

Im Ergebnis der dennoch vorgenommenen Prüfung waren verschiedene Rechtsgrundlagen in der Begründung sowie im Entwurf der Rechtsverordnung zu aktualisieren bzw. zu korrigieren.

Der Begründungstext war um die Kapitel „Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne“ sowie „Abwägung der öffentlichen und privaten Belange“ zu ergänzen.

Die Angaben zum StEP Wohnen und zum Landschaftsprogramm waren zu aktualisieren und zu ergänzen.

Im Umweltbericht waren in den Kapiteln 2a „Bestandsaufnahme und Bewertung, Schutzgut Mensch, Verkehrslärm“ sowie 2b „Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes“ Ergänzungen im Sinne einer Klarstellung vorzunehmen.

Die Planzeichnung war um vermessungstechnische Angaben im Sinne der besseren Nachvollziehbarkeit und Planklarheit zu ergänzen.

Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass bereits im Anzeigeverfahren eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB vorzulegen ist.

Die vorgenannten Hinweise wurden berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Vorlage kann nunmehr die erforderliche Beschlussfassung durch das Bezirksamt und die BVV zur Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgen. Vor Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-20 im Gesetz- und Verordnungsblatt ist nach §§ 12 Abs. 2 Nr. 4, 36 Abs. 2 c und 3 BezVG eine Beschlussfassung des BA erforderlich.

## VI. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. I S. 807) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Bundeskleingartengesetz** (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578)

## **Verordnung**

### **über die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-20 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf**

Vom

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 6 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des sechsten Änderungsgesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

#### **§ 1**

Der Bebauungsplan XXI-20 vom 06. August 2021 mit Deckblatt vom 15. Mai 2023 für das Gelände der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf, wird festgesetzt.

#### **§ 2**

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der für die Vermessung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

#### **§ 3**

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Schadensansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Schadensansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

#### § 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 5

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

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Nadja Zivkovic  
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung