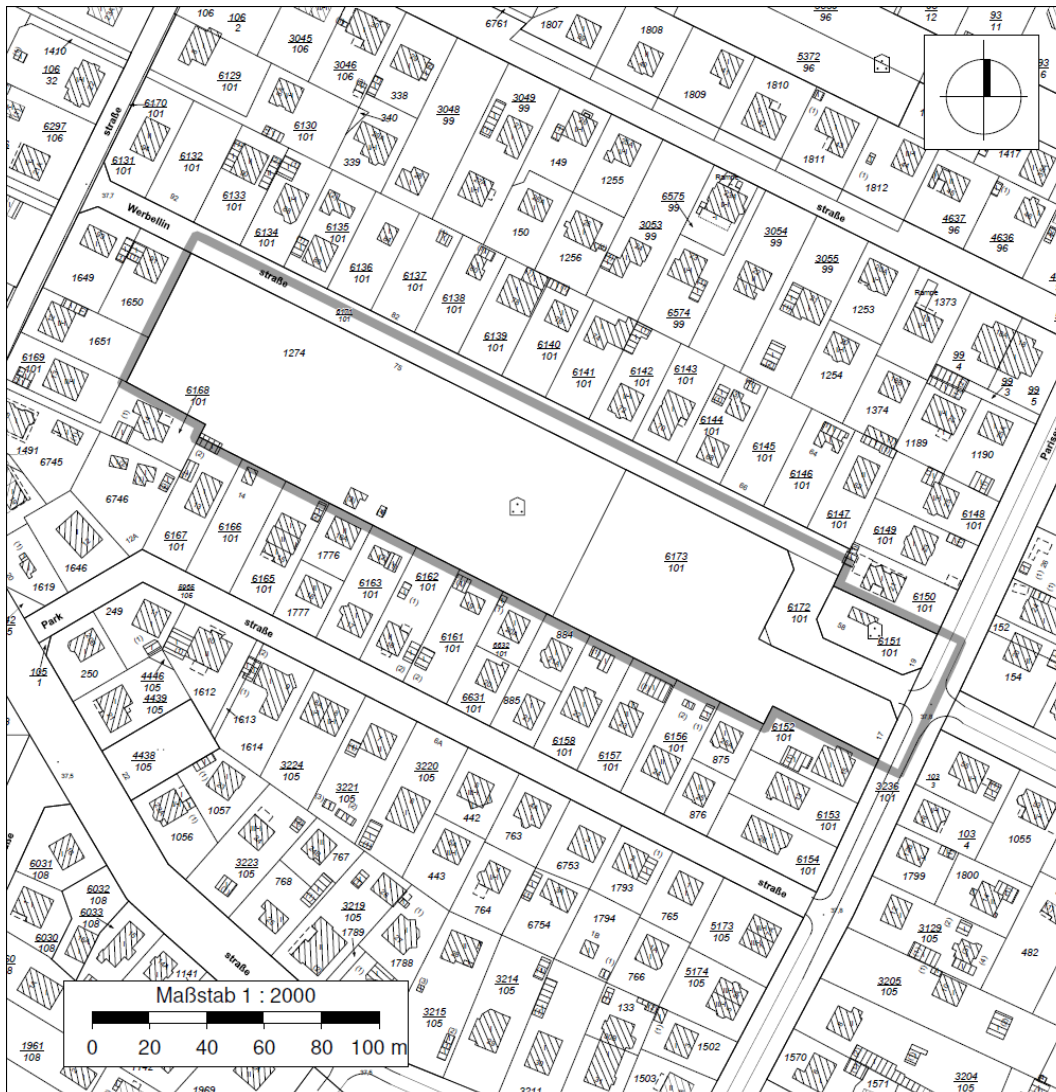


Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

**Begründung zum Bebauungsplan 10-112**  
**für das Gelände der Kleingartenanlage Werbellinbecken im Bezirk Marzahn-Hellersdorf**  
**von Berlin, Ortsteil Mahlsdorf**  
**gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**



Planungsstand: April 2021

## Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	3
1. <i>Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung</i>	3
2. <i>Beschreibung des Plangebietes</i>	3
2.1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	3
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand	4
2.4. Geltendes Planungsrecht	4
2.5. Erschließung	5
2.6. Denkmalschutz	5
2.7. Altlasten	5
3. <i>Planerische Ausgangssituation</i>	6
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.2. Flächennutzungsplan	6
3.3. Stadtentwicklungsplanungen	6
<b>3.3.1. Stadtentwicklungsplan Klima 2011</b>	6
<b>3.3.2. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030</b>	6
<b>3.3.3. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030</b>	7
3.4. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	7
<b>3.4.1. Lärmaktionsplan 2019-2023</b>	7
<b>3.4.2. Kleingartenentwicklungsplan Berlin</b>	7
3.5. Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen	8
<b>3.5.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013</b>	8
3.6. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	8
4. <i>Entwicklung der Planungsüberlegung</i>	8
5. <i>Planinhalte und Abwägung</i>	9
5.1. Ziele der Planung	9
5.2. Inhalt der Planungen	9
5.3. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	10
5.4. Begründung der Festsetzungen	10
<b>5.4.1 Art der baulichen Nutzung</b>	10
<b>5.4.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	10
II. UMWELTBERICHT	12
1. <i>Einleitung</i>	12
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	12
1.2. Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	12
<b>1.2.1. Landschaftsprogramm</b>	12
<b>1.2.2. Naturhaushalt/Umweltschutz</b>	12
<b>1.2.3. Biotop- und Artenschutz</b>	13
<b>1.2.4. Landschaftsbild</b>	13
<b>1.2.5. Erholung und Freiraumnutzung</b>	13
<b>1.2.6. Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption</b>	13
2. <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	14
<b>Schutzgut Mensch</b>	14
<b>Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Artenschutz und Biotopschutz</b>	14
<b>Schutzgut Boden</b>	14
<b>Schutzgut Wasser</b>	14
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>	15
<b>Schutzgut Wald</b>	15
<b>Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholungswert</b>	15
<b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	15
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
1. <i>Auswirkungen auf die Umwelt</i>	16
2. <i>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</i>	16
3. <i>Auswirkungen auf die Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung</i>	16
IV. VERFAHREN	16
1. <i>Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB</i>	16
2. <i>Verfahrenseinleitung</i>	16
V. RECHTSGRUNDLAGEN	17

## **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

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

Anlass der Planung ist das Bestreben des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, Kleingartenanlagen, die sich auf landeseigenen Flächen befinden, im Bezirk planungsrechtlich und somit langfristig zu sichern.

Durch das rasante Wachstum der Stadt Berlin entsteht ein massiver Mehrbedarf an Wohnungen im Stadtgebiet und darüber hinaus. Um die steigende Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern in Berlin mit Wohnraum zu versorgen, ist es notwendig, ungenutzte Flächen innerhalb des Stadtgebiets in Wohnbauflächen umzuwandeln und zu bebauen. Auch Flächen, welche bisher anderen Nutzungen zugewiesen sind, werden wegen ihrer Wohnbaupotenziale überprüft. Vor diesem Hintergrund rücken Kleingartenanlagen als mögliche Wohnbaustandorte immer mehr in den Fokus.

Die Förderung des Kleingartenwesens und der Schutz der Kleingartenanlagen sind wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgaben 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 durch Geschosswohnungsbau realisiert wird, einer Wohnform, bei der dem einzelnen Bewohner nur ein geringer Anteil an Grünfläche zur Verfügung steht, ist es umso wichtiger, Kleingartenanlagen langfristig zu schützen. Denn sie erfüllen in besonderem Maße die Funktion von Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin.

Eingebettet in eine Ein- und Zweifamilienhaussiedlung in Mahlsdorf-Süd liegt die Kleingartenanlage Werbellinbecken, nahe dem Landschaftsschutzgebiet der „Kaulsdorfer Seen“. Die Kolonie, welche in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegt, erfüllt vielfältig positive Funktionen für die Erholung, für den Biotop- und Artenschutz, für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Da der Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Außenbezirk aus gesamtstädtischer Sicht auch die innerstädtischen Bezirke mit Kleingärten teilweise mitversorgen muss, trägt die Aufstellung des Bebauungsplans 10-112 dazu bei, eine angemessene Ausstattung des Bezirks sowie der gesamten Stadt mit Kleingärten nachhaltig zu sichern.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt 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. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-112 umfasst das Gelände der Kleingartenanlage (KGA) Werbellinbecken. Es befindet sich im südlichen Teil des Ortsteils Mahlsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,4 ha. Unweit westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet der Kaulsdorfer Seen. Die Werbellinstraße, die Pariser Straße, die Grenzstraße sowie die Parkstraße grenzen die Anlage ein. Das Betreten der Kleingartenanlage ist durch fünf Stichwege grundsätzlich möglich. Die Anlage ist eingebettet in das Siedlungsgebiet von Mahlsdorf mit seiner typischen Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Im Jahre 1978 fand sich eine Interessengemeinschaft von Gartenfreunden des ehemaligen Kombinates Tiefbau Berlin zusammen, die sich gemeinsam beim damaligen Kleingartenverband der DDR, dem VKSK, um die vorgenannte Fläche bewarb. Nach Vorlage des kompletten Genehmigungsverfahrens begannen die Mitglieder mit der Erschließung der Anlage, der Errichtung der Baulichkeiten und der Gestaltung der Parzellen. Gleichzeitig wurden die einzelnen Interessenten als Mitglieder und Pächter in den VKSK aufgenommen. So gründete sich am 08. April 1978 die Wochenendsiedlung Werbellinbecken, aus der sich die noch heute bestehende Kleingartenanlage Werbellinbecken e.V. entwickelte.

(Quelle [online]: Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. unter:

[https://www.hellersdorfergartenfreunde.de/wp-content/uploads/Anlage\\_Werbellinbecken.pdf](https://www.hellersdorfergartenfreunde.de/wp-content/uploads/Anlage_Werbellinbecken.pdf))

## **2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-112 umfasst das Gelände der Kleingartenanlage Werbellinbecken. Dazu zählen folgende Flurstücke auf Flur 2 Gemarkung Mahlsdorf: 6151/101, 6173/101, 1274. Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der Werbellinstraße, eingebettet in ein Wohngebiet bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, welches im Norden von der Werbellinstraße, im Süden von der Parkstraße im Westen von der Grenzstraße und im Osten von der Pariser Straße begrenzt wird.

Das gesamte Grundstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

## **2.3. Städtebauliche Situation und Bestand**

Die Kleingartenanlage hat eine Gesamtfläche von 14.072 m<sup>2</sup>, bestehend aus 29 Parzellen und zwei Parkplätzen.

Fast alle Parzellen haben einen Wasser- sowie einen Elektroanschluss. Die Anlage besitzt kein Vereinsheim. Auf dem Gelände der Anlage befinden sich 29 Lauben, welche sich optisch in der Gebäudehöhe von der umgebenden Einfamilienhausbebauung abheben. Die meisten Lauben verfügen über einen Wasser- und Stromanschluss.

Die Lauben sind in ihrer Mehrzahl weit größer, als die in Kleingartenanlagen üblicherweise zulässige Grundfläche von 24 m<sup>2</sup>. Ebenfalls sind einige Lauben über die einfache Ausführung hinaus ausgestattet. Die Anlage zu durchqueren ist nicht möglich, da eine zusammenhängende Durchwegung fehlt. Die Parzellen werden über Stichwege erschlossen. Die Kleingartenanlage befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Westlich der Kolonie beginnt die Trinkwasserschutzzone II.

## **2.4. Geltendes Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gelände der Kleingartenanlage.

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

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. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 10-112 sind nur noch solche baulichen Anlagen (Lauben) zulässig, die dem § 3 Abs. 2 BKleingG entsprechen. Hiernach dürfen Lauben, neben der Beschränkung auf maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche, außerdem nicht zum Wohnen geeignet sein.

Die Größen einiger bestehender Bauten übersteigen eindeutig die nach BKleingG zulässige Maximalgröße und tragen Wochenendhauscharakter. Die Übergröße der Bauten sowie vorhandene Schornsteine an den baulichen Anlagen lassen Rückschlüsse auf eine vorhandene Bewohnbarkeit der Baukörper schließen. Nach Rücksprache mit dem SGA ließ sich feststellen, dass eine dauerhafte Wohnnutzung innerhalb der Anlage allerdings nicht gegeben ist. Entsprechende Anpassungsmaßnahmen, in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz, sind eventuell notwendig, um den Grünflächencharakter des Plangebiets zu erhalten.

Gemäß § 18 Abs. 1 BKleingG dürfen vor Inkrafttreten des BKleingG rechtmäßig errichtete Lauben, die die in § 3 Abs. 2 BKleingG vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden. Eine bei Inkrafttreten des BKleingG bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt gemäß § 18 Abs. 2 BKleingG unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen.

## **2.5. Erschließung**

Das Plangebiet ist im Norden über die Werbellinstraße erschlossen. Innerhalb der Anlage ist keine zusammenhängende Durchwegung vorhanden. Die Anlage ist durch die Werbellinstraße an den Hultschiner Damm und somit an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Anlage ist über fünf Zugänge entlang der Werbellinstraße erschlossen. Die Wege sind Rasenwege und nicht befahrbar.

Die Erschließung des Plangebiets für den MIV, Fuß- und Radverkehr erfolgt ebenfalls über die genannten Verkehrsflächen. Die Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV besteht durch das Verkehrsnetz der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG). In etwa 800 m Entfernung liegt die Straßenbahnhaltestelle Erich-Baron-Weg. Hier können die Tramlinien 62 und 63 erreicht werden. Der nächstgelegene Anschluss an den übergeordneten Schienenverkehr ist der S-Bahnhof Mahlsdorf. Dieser liegt 3,2 km nördlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die S-Bahn Linie 5 sowie an den Regionalverkehr der RB 26.

Alle Stichwege der Anlage sind frei zugänglich. Die Begehbarkeit und Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit sind somit gewährleistet.

## **2.6. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder Bereiche.

## **2.7. Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

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

Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung sind das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019, S. 294).

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Durch den Erhalt der Grünflächen im Plangebiet wird ein angemessener Erholungsraum und Lebensqualität gesichert und somit eine ausgeglichene Siedlungsentwicklung gefördert. Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) geändert worden ist, stellt für den Großteil des Plangebiets des Bebauungsplans 10-112 eine Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 dar. Nordwestlich des Plangebiets ist im FNP ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan 10-112 wird eine Grünfläche in einem als Wohnbaufläche (W4) ausgewiesenem Bereich gesichert. Dies ist gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1 möglich, da der Planbereich weniger als 3 ha umfasst. Ebenfalls bleiben Funktionen und Wertigkeit der Baufläche und Anforderungen des Immissionssschutzes nach dem städtebaulichen Gefüge gewahrt.

#### **3.3. Stadtentwicklungsplanungen**

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 dem Land Berlin beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

##### **3.3.1. Stadtentwicklungsplan Klima 2011**

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 am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. In dem StEP Klima wird das Plangebiet auf der Analysekarte „Grün- und Freiflächen Bedeutung und Empfindlichkeit“ innerhalb eines Bereichs mit einer mittleren bis hohen stadtklimatischen Bedeutung ausgewiesen.

##### **3.3.2. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030**

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 02. März 2021 beschlossen und bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht z.B. eine Stärkung des ÖPNVs und nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor.

Für den Bestand 2015 stellt der StEP Verkehr – Stand 2017 in der Umgebung des Plangebietes den Hultschiner Damm als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dar.

Diese so eingestufte Straßenverbindung grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet. In der Planung 2030 ergibt sich für die Einstufung dieser Straßenverbindung keine Änderung. Der StEP MoVe trifft somit keine konkreten Aussagen zum Plangebiet.

### **3.3.3. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030**

Der StEP Wohnen 2030 (Senatsbeschluss vom 20.08.2019) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Für diesen Zeithorizont wird in Berlin ein Bevölkerungszuwachs von ca. 430.000 Personen im Vergleich zu 2010 erwartet. Angesichts dieser Entwicklung sind umfangreiche Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren. Der StEP Wohnen weist die Fläche der KGA Werbellinbecken nicht als potenziellen Wohnbaustandort aus.

**Die übrigen Stadtentwicklungspläne enthalten keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.**

## **3.4. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

### **3.4.1. Lärmaktionsplan 2019-2023**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 zur Umsetzung des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG (Lärmaktionspläne – Umsetzung der EG-Umgebungs-lärmrichtlinie) den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort und forciert als informelle Planung die Minderung des Verkehrslärms. Ebenfalls lenkt der Lärmaktionsplan den Fokus auf städtische Ruhe- und Erholungsräume, die als kleinteilige Rückzugsorte wesentlich zum Gesundheitsschutz beitragen. Diese Orte gilt es zu lokalisieren, zu bewerten und zu schützen. Das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ebenfalls hinsichtlich des Grünraums- und Erholungscharakter analysiert. Die Planung und beabsichtigte Festsetzung der Grünfläche als Dauerkleingarten entspricht somit den Zielen des Lärmaktionsplans. Das Plangebiet ist laut der Lärmkarte „Straßen und U-Bahn Verkehr Tag/Nacht (2017)“ keiner besonderen Lärmbelastung ausgesetzt.

### **3.4.2. Kleingartenentwicklungsplan Berlin**

Der Kleingartenentwicklungsplan wurde im Jahr 2004 mit dem Ziel erarbeitet, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen. Dazu wird in diesem Planwerk der Bestand der Kleingärten in Berlin sowie Art, Größe und Fläche der einzelnen Kleingartenanlagen dargestellt. Zusätzlich sind die Schutzfristen in Abhängigkeit der Schwerpunkte der Stadtentwicklung festgeschrieben. Der Plan wurde 2014 fortgeschrieben. Seit 2016 wird der Kleingartenentwicklungsplan grundlegend überarbeitet. Momentan liegt jedoch bereits der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplanes Berlin 2030 vor.

Die KGA Werbellinbecken wird im Entwurf des Kleingartenentwicklungsplans Berlin 2030 unter der Nummer 10031 geführt. Die Anlage gehört zu den Anlagen mit Entwicklungskategorie 3 (langfristige Nutzungsperspektive) und befindet sich in Landesbesitz. Der urbane Kontext wird als mittel eingestuft. Dies ist eine Gesamtbewertung aus der Schutzwürdigkeit der Böden, der Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen, der Einwohnerzahl der Umgebung und der Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht. Als Besonderheit auf der Anlage wird der Bienenschauergarten genannt.

### **3.5. Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

#### **3.5.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013**

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit der Drucksache Drs.-Nr. 1203/VII das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013 beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk. Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf die bestehenden bezirklichen Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren sowie die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Der dem Plangebiet nächstgelegene Versorgungsstandort ist der zentrale Versorgungsbereich Mahlsdorf-Süd, der ca. 800 m südöstlich liegt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Zentrenkonzepts stellt das Bezirksamt generelle, großflächige Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB auf. Diese umfassen jedoch nur Bereiche, die keine Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sind.

Im Plangebiet sollen lediglich Dauerkleingärten festgesetzt werden. Ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel ist nicht nötig, weil sich die Unzulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen schon aus dieser Festsetzung ergibt. Eine Anpassung des Geltungsbereichs des generellen Bebauungsplans 10-83G wird entsprechend erfolgen.

#### **3.6. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich keine festgesetzten oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne.

Zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzeptes wurde das Bebauungsplanverfahren 10-83G zur Steuerung des Einzelhandels für die Ortsteile Biesdorf und Hellersdorf eingeleitet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-83G sind alle im Zusammenhang bebauten Bereiche dieser Ortsteile eingeschlossen. Die anderweitig mit Bebauungsplänen überplanten Bereiche werden im nächsten Verfahrensschritt aus dem Geltungsbereich des 10-83G ausgegrenzt, so dass die Ziele des Zentrenkonzeptes in den einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt werden müssen, die Zulässigkeiten für Einzelhandelsvorhaben begründen könnten. Im vorliegenden Fall ist dies nicht erforderlich, da für den Geltungsbereich die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt wird.

### **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

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 Werbellinbecken als Dauerkleingarten planungsrechtlich gesichert werden. Die Sicherung aller wichtigen Kleingartenanlagen im Bezirk ist seit langer Zeit Teil der strategischen Stadtentwicklung des Bezirks und geht auf einen Antrag der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) aus dem Jahre 1998 (Drucksache Nr. 1906/III) zurück. So sollen nach und nach alle vom Bezirksamt als Kleingartenanlagen mit besonderer Wichtigkeit für den Bezirk eingestuften Kleingartenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert werden.



Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrer Größe und Ausstattung jedoch nicht den nach § 3 Abs. 2 BKleingG zulässigen Attributen. Auch die Flächendimensionierung einiger Einzelgärten übersteigt die in § 3 Abs. 1 BKleingG festgelegte Obergrenze von 400 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wäre folgend zu prüfen, ob und inwieweit bestehende hochwüchsige Baumarten auf den Parzellen zu erhalten und zu pflegen sind.

Nach Auskunft des Straßen- und Grünflächenamtes Marzahn-Hellersdorf wird die Kleingartenanlage Werbellinbecken als Kleingartenanlage im Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. geführt und Dauerwohnnutzung ausgeschlossen. Ein Drittel der Flächen innerhalb der gesamten Anlage wird durch Nutzbepflanzung genutzt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der Bestandsschutz für die baulichen Anlagen greift, oder ob die Eigenschaften der bestehenden Lauben und Gärten den Bestimmungen des BKleingG entsprechend sukzessive angepasst werden müssen, um eine Wochenendhausnutzung mit möglichem Daueraufenthalt auszuschließen.

## **5. Planinhalte und Abwägung**

### **5.1. Ziele der Planung**

Das wesentliche Entwicklungsziel des Bebauungsplanes ist es, die Kleingartenanlage Werbellinbecken langfristig zu erhalten und zu sichern. So soll in der Mieterstadt Berlin vor allem den Menschen die Möglichkeit zur Erholung und zum Anbau von Lebensmitteln (Subsistenzwirtschaft) eröffnet werden. Die Fläche der KGA Werbellinbecken ist laut Kleingartenentwicklungsplan langfristig zu sichern. Die Sicherung steht auch in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

- Ziel des Bebauungsplans 10-112 ist es, die KGA planungsrechtlich als Dauerkleingartenanlage im Sinne des BKleingG verbindlich zu sichern.
- Ebenso wird die öffentliche Erweiterung des Plangebiets im Rahmen eines grünen Wegesystems angestrebt.

Die für die Siedlungsgebiete typischen städtebaulichen Strukturen sollen erhalten werden. Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Obstbaumgehölzen, sowohl Nutz- als auch Zierhölzern gekennzeichnet. Deshalb gilt es, den Charakter als landschaftlich geprägter Raum mit einem erhöhten Grünanteil, geringen Dichtewerten und die Verknüpfungen zu den Landschaftsräumen im Sinne von FNP, LaPro und StEP Klima zu erhalten.

Darüber hinaus sollen die umliegenden Grünräume zu einem Rundweg verbunden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zu den geeigneten Grünräumen zählen die Kleingartenanlagen Kressenweg, Kaulsdorfer Busch und Werbellinbecken, die Grünflächen der Kaulsdorfer Seen mit Verbindung zum Kaulsdorfer Weg (grüner Hauptweg Nr. 8 in Berlin) sowie öffentliche Spiel- und Freiflächen.

Die Funktion des Plangebietes für Berlin soll durch den Bienengarten und zusätzliche Hochbeete betont und zugänglich gemacht werden.

### **5.2. Inhalt der Planungen**

Art der Nutzung:

- Grünfläche mit Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ und ihrer infrastrukturellen Vernetzung durch einen öffentlichen Weg

Maß der Nutzung:

- wird über die textliche Festsetzung 1 (TF1) geregelt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- wird über die textliche Festsetzung 1 (TF1) geregelt.

### **5.3. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für den Geltungsbereich des 10-112 (KGA Werbellinbecken) mit einer Fläche von ca. 1,5 ha, teilweise Wohnbaufläche W4 und Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung W4/LP dar.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 können aus Wohnbauflächen u.a. auch Grünflächen kleiner als 3 ha entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelbar.

### **5.4. Begründung der Festsetzungen**

#### **5.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient der baurechtlich verbindlichen Sicherung der bestehenden Nutzung „Private Dauerkleingärten“.

Die städtebauliche Rechtfertigung für die Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung auf den betroffenen Flächen ergibt sich neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung aus ihrer städtebaulichen 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.

Obgleich der Charakter der Kleingartenanlage Werbellinbecken durch die übergroßen baulichen Anlagen und der fehlenden Durchwegbarkeit nicht dem Musterbild einer Kleingartenanlage entspricht, bietet die Anlage mit dem Bienengarten eine Erlebbarkeit der Natur in einem grünen Erholungsraum. Dies macht die KGA Werbellinbecken zu einem gemeinwohlorientierten Grünraum mit Lehrcharakter. Diese Ergänzung der gesamtstädtischen Wohnflächen durch Kleingärten ist essentiell für das Lebensgefühl der Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner. Gartenbauerzeugnisse können in diesem Naherholungsraum den Städtern zu Gute kommen.

Die Erholungsfunktion der Anlage bleibt trotz fehlender Durchwegung erhalten. Die Natur wird, z.B. mittels des Bienengartens, in erlebbare Nähe gerückt. Die geplante Verknüpfung in ein grünes Wegesystem verdeutlicht den Erholungscharakter der Anlage. Daher lässt sich an einer geplanten Festsetzung als „Private Dauerkleingärten“ festhalten.

#### **5.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Textliche Festsetzung 1 bestimmt:

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 des § 3 Abs. 2 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.

**Die textliche Festsetzung TF 1 lautet:**

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, ist zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15

## 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. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt und im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

#### 1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 10-112 soll die vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Die in dem Geltungsbereich befindliche Kleingartenanlage Werbellinbecken wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt. Der Plan soll den geordneten städtebaulichen Zustand und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Nutzbarkeit der Grünräume erhalten und dazu beitragen, erlebbare Naherholungsräume zu sichern und dabei biotische Lebensgrundlagen zu schützen.

#### 1.2. Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

##### 1.2.1. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Darstellungssystematik des LaPro beinhaltet nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln):

- Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln),
- Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Ob die beabsichtigte Planung mit den Zielen des Landschaftsprogramms vereinbar ist, wird im weiteren Planungsverfahren untersucht. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Anforderungen entnehmen:

##### 1.2.2. Naturhaushalt/Umweltschutz

- Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel
  - Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
  - Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
  - Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
  - Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
  - Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
  - Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
  - Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
  - Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
  - Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
  - Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

### 1.2.3. Biotop- und Artenschutz

- Obstbaumsiedlungsbereich
  - Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen),
  - Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z.B. Bauerngärten oder großkronige, gebietstypische Bäume),
  - Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
  - Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
  - Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem),
  - Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

### 1.2.4. Landschaftsbild

- Obstbaumsiedlungsbereich
  - Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen,
  - Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen,
  - Wiederherstellung historischer Alleen,
  - Erhalt von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
  - Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
  - Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen.

### 1.2.5. Erholung und Freiraumnutzung

- Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung
  - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
  - Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
  - Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
  - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

### 1.2.6. Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Ausgleichsraum, noch benennt die Plankarte es als Ausgleichspotenzial.

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

Untersuchungsgebiet (UG) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-112. Je nach Reichweite der Wirkungen wird der Untersuchungsraum schutzgutbezogen erweitert.

### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet liegt umgeben von Erschließungsstraßen innerhalb eines ruhigen Wohngebiets. Übermäßige Verkehrslärmimmissionen sind nicht gegeben. Somit wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN-18005-1 von 55 dB(A) bei Tag und Nacht eingehalten. Die strategische Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßen-/U-Bahnverkehr 2017 des Umweltatlas weist dementsprechend keine Lärmentwicklungen über 55 dB(A) hinaus aus.

Der Kleingartenstandort dient der Naherholung und gärtnerischen Tätigkeit.

### **Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Artenschutz und Biotopschutz**

Da der Bebauungsplan selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, ist die biologische Vielfalt und gleichfalls der Arten- und Biotopschutz durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung wird die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Lebensräume vermieden; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird insofern nicht tangiert als hier vorliegend lediglich eine bestehende Nutzung in Art und Umfang gesichert wird. Gemäß § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB ist dementsprechend ein Ausgleich nicht erforderlich, weil und soweit vorliegend Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im gleichen Umfang zulässig waren bzw. erfolgt sind.

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich in keinem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. Artikel 4 Abs. 2 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL).

### **Schutzgut Boden**

Der Boden der Kleingartenanlage besteht hauptsächlich aus Feinsand und mittellehmigen Sand.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein höherer Versiegelungsgrad vorzufinden, als im Kleingartenschutzgesetz ausgewiesen wird. Die Größe der Lauben auf dem gesamten Gebiet betragen mehr als 24 m<sup>2</sup>. Mit dem Bebauungsplan 10-112 wird für zukünftige Errichtungen von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets entsprechend der textlichen Festsetzung 1 sichergestellt, dass der zulässige Umfang tendenziell eher minimiert wird, jedenfalls aber hinsichtlich des Umfangs kein zusätzlicher Eingriff in den Boden stattfindet. Somit wird der Versiegelungsgrad auf der Grünfläche nicht erhöht.

### **Schutzgut Wasser**

Die Kleingartenanlage befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Westlich der Kolonie beginnt die Trinkwasserschutzzone II. Hier gilt der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen.

Die anfallenden Fäkalien sowie das Grauwasser werden in der vereinseigenen Abwassersammelanlage, die aus drei zentral gelegenen Gruben besteht, aufgefangen.

Da keine Eingriffe vorbereitet werden, besteht auch für das Schutzgut Wasser keine Relevanz.

Die geplanten Festsetzungen sind mit dem Trinkwasserschutz vereinbar.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas) des Klimamodells Berlin weist das Gebiet als bebauten Bereich mit klimarelevanter Funktion aus. Die stadtklimatischen Eigenschaften des Geltungsbereiches werden durch die Festsetzung gesichert.

### **Schutzgut Wald**

Die im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Kaulsdorfer Seen befindlichen Waldflächen werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholungswert**

Durch die Sicherung der Kleingartenanlage bleiben Landschaftscharakter und –bild sowie der Erholungswert erhalten.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Spezielle plangebietsbezogene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bleiben, sofern vorhanden, bestehen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans 10-112 sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Ob und in wie weit die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berührt sind wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

### **III. Auswirkungen der Planung**

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

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Kapitel II) behandelt.

#### **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Der Bebauungsplan 10-112 KGA Werbellinbecken berührt nicht die Belange der Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten, Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzungen. Das Plangebiet ist laut dem StEP Wohnen 2030 nicht als Wohnbaufläche vorgesehen. Laut Kleingartenentwicklungsplan soll die Anlage langfristig erhalten bleiben.

Die Innenentwicklung in Berlin wird zum größten Teil mittels Geschosswohnungsbau realisiert, einer Wohnform bei der dem einzelnen Bewohner nur ein geringer Anteil an Grünfläche zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist es im Hinblick auf eine zunehmende Verdichtung der Siedlungsgebiete notwendig, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Grünflächen besonders zu schützen. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans 10-112 ist keine Belastung durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

#### **3. Auswirkungen auf die Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung**

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich, da die Fläche bereits in Landesbesitz ist. Durch die Fortführung und Festsetzung der bestehenden Nutzung (Kleingarten) entstehen entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung des Landes Berlin.

### **IV. Verfahren**

#### **1. Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 22.01.2020 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB i.V.m. Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 10-112 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der KGA Werbellinbecken als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ informiert.

Im Ergebnis der Beteiligung der genannten Stellen zur Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB nicht berührt. Somit wird das Verfahren nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB durchgeführt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

#### **2. Verfahrenseinleitung**

Am 19.05.2020 wurde die Einleitung des Bebauungsplans 10-112 mit BA-Vorlage Nr. 0978/V durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschlossen. Die



Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat mit Drucksache Nr. 2042/VIII den Beschluss zur Kenntnis genommen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 29, Seite 3725 und 3726 vom 10. Juli 2020 bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplan 10-112 erfolgt im regulären Verfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 ), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

**Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist

**Flächennutzungsplan Berlin (FNP)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist

**Landschaftsprogramm** einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)