

Begründung

zur Festsetzung gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan XXIII-35

für das Gelände zwischen Landesgrenze Berlin-Brandenburg, den Grundstücken Zochestraße 10F-G, 11K-L, 12K-M, Zochestraße, Griebenweg, Dahlwitzer Straße und den Grundstücken Dahlwitzer Straße 41-42, Hamburger Straße 47-53A, Stettiner Straße 10A-B und Hamburger Straße 44 mit Ausnahme der Grundstücke Kötteritzweg 1-5A und Griebenweg 35/37 (für die Kleingartenanlagen „Dahlwitzer Straße“ und „Mahlsdorf-Nordspitze“)

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand.....	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
2.1. Beschreibung des Plangebietes	4
2.2. Bestand.....	5
2.2.1. Eigentumsverhältnisse	5
2.2.2. Realnutzung	5
2.2.3. Bodenfunde	6
2.2.4. Sicherung der zwei Netzstationen.....	7
2.3. Planerische Ausgangssituation.....	7
II. Planinhalt.....	9
1. Entwicklung der Planungsidee	9
2. Intentionen des Planes.....	9
3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen.....	10
3.1. Grundlegende Planungsziele.....	10
3.2. Begründung einzelner Festsetzungen	10
3.2.1. Art und Maß der Nutzung	10
3.2.2. Sicherung der öffentlichen Durchwegung	12
3.2.3. Sicherung einer Fläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“	12
3.2.4. Sicherung eines Regenrückhaltebeckens	14
3.2.5. Straßenverkehrsflächen	14
III. Umweltbericht.....	15
1. Einleitung	15
1. a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	15
1. b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	20
2.a Bestandsaufnahme und Bewertung.....	20
Schutzgut Mensch	20
Schutzgut Boden.....	23
Schutzgut Landschaft	23
Schutzgut Wasser.....	25
Schutzgut Luft und Klima	26
Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	27
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.b Prognose	29
2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	30
2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
3. Zusätzliche Angaben	30
3.a. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	30
3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	31
3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	32
1. Bodenordnung.....	32
2. Finanzielle Auswirkungen	32

3. Altlasten.....	34
V. Verfahren	34
Mitteilung der Planungsabsicht nach § 3a AGBauGB	34
Aufstellungsbeschluss.....	34
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	35
Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	35
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	35
Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	35
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	36
Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	37
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	39
Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB.....	39
Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	40
Auswertung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	40
Verordnung zur Festsetzung.....	41
Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB	41
Prüfung und weiterer Umgang mit den Beanstandungen.....	42
VI. Rechtsgrundlagen	48

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Beschluss des Bezirksamtes Hellersdorf von Berlin Nr. V/546/98 vom 12. Mai 1998 konkretisierte das Kleingartenkonzept von 1993 des Senates von Berlin dahingehend, dass die planungsrechtliche Sicherung der in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang stehenden Kleingartenanlagen „Dahlwitzer Straße“, „Helios“ und „Nordspitze“ durch ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erfolgen soll.

Es ist erklärtes Ziel des Abgeordnetenhauses und des Senats von Berlin, Kleingärten dauerhaft im Stadtgebiet zu sichern. Der Senat von Berlin hat daher im Jahr 2004 einen Kleingartenentwicklungsplan beschlossen. Mit Senatsbeschluss vom 12. Januar 2010 wurde der Kleingartenentwicklungsplan fortgeschrieben.

Die Teilanlage „Helios“ wird nicht mehr als Teilanlage aufgeführt. Somit besteht die Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ nunmehr aus den Teilanlagen „Mahlsdorf-Nordspitze“ und „Dahlwitzer Straße“.

Für die Flächen der Kleingartenanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“, die dem Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen sind und im Privateigentum stehen, ist es erforderlich, diese Flächen für die übergeordnete Erholungs- und Freizeitfunktion planungsrechtlich als Kleingartenanlage zu sichern.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens zur Sicherung der Kleingartenanlagen im räumlichen Zusammenhang ergibt sich aus der Notwendigkeit der

- planungsrechtlichen Sicherung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes von Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343),
- Sicherung der Kleingärten vor Umnutzung zu Wohnzwecken, insbesondere im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches,
- Vernetzung der Kleingartenanlagen untereinander durch eine zu sichernde öffentliche fußläufige Durchwegung,
- Sicherung der Regenwasserretentionsfläche und
- Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Im Umweltbericht werden diese beschrieben und bewertet. Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c) des BauGB angewendet.

2. Plangebiet

2.1. Beschreibung des Plangebietes

Die Kleingartenanlagen „Mahlsdorf-Nordspitze“ und „Dahlwitzer Straße“ befinden sich im nordöstlichen Teil des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 46 ha. Es grenzt im nördlichen und südlichen Bereich an die für das Siedlungsgebiet typischen Wohnquartiere, im Westen

an die Dahlwitzer Straße und im Osten an den freien Landschaftsraum der Zoche-niederung. Zusammen mit dem Niederungsbereich des Zochegrabens stellt das Kleingartengebiet ein städtebaulich gliederndes Element zwischen den Siedlungsbe-reichen dar.

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungspla-nes in seinen Grenzen wie folgt festgesetzt:

Bebauungsplan XXIII-35 für das Gelände zwischen Landesgrenze Berlin-Brandenburg, den Grundstücken Zochestraße 10F-G, 11K-L, 12K-M, Zochestraße, Griebenweg, Dahlwitzer Straße und den Grundstücken Dahlwitzer Straße 41-42, Hamburger Straße 47-53A, Stettiner Straße 10A-B und Hamburger Straße 44 mit Ausnahme der Grundstücke Kötteritzweg 1-5A und Griebenweg 35/37 (für die Klein-gartenanlagen "Dahlwitzer Straße" und „Mahlsdorf-Nordspitze“) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

2.2. Bestand

2.2.1. Eigentumsverhältnisse

Die Kleingartenanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ auf dem Grundstück Dahlwitzer Straße 43 befindet sich im privaten Eigentum, ebenfalls geringe Anteile der Anlage „Dahlwitzer Straße“ im nordöstlichen Bereich. Der überwiegende Teil von Grund und Boden des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.2.2. Realnutzung

Der überwiegende Bebauungsplanbereich wird als Kleingartenanlage genutzt. Die Anbindung an öffentliches Straßenland erfolgt durch die Dahlwitzer Straße, die Stettiner Straße, die Zochestraße und den Griebenweg. Die Anbindung der einzelnen Parzellen ist durch verschieden breite, unbefestigte interne Erschließungswege ge-kennzeichnet. Zwischen der Kleingartenanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ und der Anla-ge „Dahlwitzer Straße“ besteht keine direkte Verbindung zu deren weiterführenden inneren Wegenetz. Diese Anlage steht bisher nur im Zusammenhang hinsichtlich der klimatischen Bedeutung und der überwiegend kleingärtnerischen Nutzung.

Bezüglich der Nutzungsstruktur zeigen sich die Anlagen in gewissem Maße differen-ziert. Die Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ 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.

In der Anlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ ist ein Wechsel von Baulichkeiten unterschied-licher Größe wahrnehmbar. Von der kleinen Gartenlaube bis zum ausgebauten Wohnhaus sind hier Gebäude vorhanden, die auf unterschiedlich großen Parzellen stehen. Der Gesamteindruck einer Kleingartenanlage wird durch die kleingärtneri-sche Nutzung der Parzellen, den gemeinsamen Erschließungsweg und das Ver-einshaus vermittelt.

Dennoch ist durch den Wechsel von kleinen Lauben und einzelnen Wohngebäuden in stärkerem Maße ein Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Siedlungsstruktur zu erkennen. Trotz seines Statusses als Kleingartenanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ und der überwiegend kleingärtnerischen Nutzung vermittelt das Grundstück eine inhomogene Nutzungsstruktur.

Neben den Klein- und Erholungsgärten hat sich, ausgehend von der ehemaligen Funktion als Behelfsheimsiedlung, auch Wohnnutzung entwickelt. Anhand vorhandener Bauakten wurde diese jedoch nie als dauernde Wohnnutzung genehmigt. Aufgrund der konsequenten Verfahrensweise des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. wurde bei Beendigung von Dauerpachtverhältnissen auch das Wohnrecht beendet. Diese Parzellen wurden durch den Rückbau von Aufbauten, die dem Bundeskleingartengesetz widersprechen, der Kleingartennutzung zurückgeführt. Zum Zeitpunkt der Einleitung waren nur noch fünf Kleingärten von insgesamt 47 Parzellen mit Dauerwohnnutzung vorhanden.

An der Dahlwitzer Straße befindet sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Versickerungsbecken auf einer Fläche von ca. 3.400 m².

Daran grenzt südlich eine Grünfläche an. Im Gutachten „Landschaftsplanerische Voruntersuchung Kleingartenanlage Dahlwitzer Straße/Zochegraben“ (Dezember 1994) wurde diese als geschützte, halbruderale Halbtrockenrasenfläche beschrieben. Laut Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes ist diese allerdings nicht mehr vorhanden.

Von den ehemaligen Gewerbeansiedlungen an der Dahlwitzer Straße befindet sich nur noch ein Getränkemarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der über einen Mietvertrag mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Bestandsschutz genießt. Stellplätze für die Kleingartenanlage befinden sich an der Dahlwitzer Straße, an der Zochestraße und vor dem Vereinshaus am Zugang Stettiner Straße.

2.2.3. Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin befinden sich im betroffenen Gebiet Bodendenkmale. In dem ausgewiesenen Planungsgebiet und seinem Wirkungskreis befinden sich demnach ein Bodendenkmal und eine archäologische Fundstelle mit der Ortskennzahl 1309, die nach dem § 2 Abs. 1, 2 und 5 i.V.m. § 3 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) geschützt sind. Sie sind im nicht öffentlichen Verzeichnis der archäologischen Funde und Fundstellen in Berlin (Datenbank und digitale Karte, beide in der aktuellen Fassung) gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 DSchG Bln, das beim Fachgebiet archäologische Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin (LDA 3/33) geführt wird, erfasst.

Das Erhaltungsinteresse der geschützten Bodendenkmale, hier archäologische Fundstelle mit der Ortskennzahl 1309, besteht nach dem DSchG Bln.

Im Plangebiet mit seinem Wirkungskreis sowie in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-35 ist nach Hinweis des Fachgebietes Archäologische Denkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin das Auftreten von weiteren Bodenfunden zu erwarten.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, weist gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchG Bln) vorsorglich darauf hin, dass, wer ein Bodendenkmal entdeckt, die Arbeiten an der Fundstelle sofort ein-

zustellen hat und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist. Das Landesdenkmalamt empfiehlt daher, noch vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere bei Bodeneingriffen im Bereich des Planungsgebietes dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf (mind. 30 Werkzeuge) das geplante Vorhaben anzuzeigen. Damit wird der Archäologischen Denkmalpflege Gelegenheit gegeben, rechtzeitig über eventuell erforderliche archäologische Prospektionen zu entscheiden und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden.

Nach §§ 3, 10, 11, 12 DSchG Bln bedarf jede Maßnahme, die diese Denkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden, bei den Bodendenkmalen durch die Fachabteilung der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin (LDA 3) als Denkmalfachbehörde. D.h., alle Eingriffe, die Auswirkungen auf diese Denkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Eine nachrichtliche Übernahme der im Geltungsbereich aktuell betroffenen Fläche gemäß § 9 Absatz 6 BauGB in die Planzeichnung ist aber erst möglich, wenn es sich um ein Denkmal nach Landesrecht handelt.

Es wird jedoch folgender Hinweis auf der Planzeichnung gegeben:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Auftreten von archäologischen Bodenfunden zu erwarten.

2.2.4. Sicherung der zwei Netzstationen

Die Netzstation N 5 5084 befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf einem Flurstück, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet und somit ist im Falle von Veräußerung von Grundstücken zu Gunsten der Vattenfall Europe eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen, um den Versorgungsanspruch zu gewährleisten.

Die Netzstation N 5 5094 hingegen befindet sich auf einem privaten Flurstück. Vattenfall Europe teilte mit, dass sie sich gegebenenfalls mit dem privaten Eigentümer in Verbindung setzen wird.

Eine planungsrechtliche Sicherung ist hierfür jedoch nicht erforderlich, da innerhalb des Bebauungsplanes genügend landeseigene Flächen zur gegebenenfalls erforderlichen Umsetzung der Netzstation vorhanden sind und die Versorgung sichergestellt werden kann.

2.3. Planerische Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Beurteilung für die Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ erfolgt nach § 35 BauGB. Durch die Größe dieser Anlage ist ein unmittelbarer baulicher Zusammenhang zum angrenzenden Siedlungsgebiet nicht mehr gegeben. Hier be-

steht eine einheitliche Struktur der Parzellen mit kleingärtnerischer Nutzung, einem Vereinhaus und den Wegebeziehungen.

Für die Teilanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ ist davon auszugehen, dass sie aufgrund ihrer Größe und Lage, südlich angrenzend an Wohnbebauung, als Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten ist. Trotz ihrer Lage im Innenbereich stellt sie aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung ein Kleingartengebiet dar und damit gerade kein Bauland. Es besteht eine deutliche Nutzungsgrenze zwischen der Einfamilienhausbebauung und den Dauerkleingärten. Die Kleingartenanlage hat sich faktisch noch nicht zu einem Wohn- oder Wochenendhausgebiet entwickelt.

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. Ebenso charakterisieren das vorhandene Vereinhaus und die Wegebeziehung diese Kleingartenanlage. Durch Hecken und Zäune getrennte Parzellen lassen einen offenen Einblick in die Gärten gewähren. Die teilweise befristeten Wohnnutzungen, die diesen Bereich als Behelfsheimssiedlung nach dem Krieg charakterisierten, werden spätestens bei Aufgabe des Pachtvertrages nicht wieder verlängert und können auch nicht weiter vererbt werden. Durch den Kleingartenverband wurde und wird konsequent ein Rückbau von baulichen Anlagen bei Neuverpachtung gemäß BKleingG veranlasst. Somit hat sich die Kleingartenanlage nicht zu einem faktischen Wohn- oder Wochenendhausgebiet entwickelt.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182) und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) abgelöst. Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Absatz 1 LEP B-B möglich ist. Zur Binnendifferenzierung dieses Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist Rechnung zu tragen. Die geplante Sicherung der Kleingartenanlage steht in Übereinstimmung mit diesem Ziel der Raumordnung. Mit dem Bebauungsplanentwurf wird auch dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 entsprochen. Danach sollen siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Der FNP Berlin stellt den Planungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dar. Somit ist durch die vorbereitende Bauleitplanung die grundsätzliche Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB vorgegeben. Im Falle der Kleingartenanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ wäre bei einem überproportional großen Anteil an Dauerwohner/innen aufgrund der Entwicklungsgrundsätze des FNP Berlin die Möglichkeit gegeben, die Kleingartenanlage aus diesem Status zu entlassen und in ein Wohngebiet mit geringer Dichte umzuwandeln. Bei einem Anteil von fünf Dauerwohner/innen von 47 Parzellen kann hiervon jedoch nicht ausgegangen werden. Die geplante Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin, entsprechend den Grundsätzen zur Entwicklung aus dem FNP Berlin, generell entwickelbar.

Das Landschaftsprogramm für Berlin fordert für die bestehenden Kleingartenanlagen die öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung sowie die Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur. Im Landschaftsprogramm wird der Planungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Hiermit wird u.a. die Sicherung und Entwicklung der charakteristischen Gestaltungselemente, der Erhalt und die Ergänzung des Obstbaumbestandes unter Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten vorgesehen.

Das Plangebiet ist als klimatisch kaum belasteter Außenraum Berlins anzusehen. Es bildet einen Teil des Kaltluftentstehungsgebietes und besitzt klimatische Entlastungsfunktion für die Innenstadt. Aufgrund des hohen Vegetationsanteils besitzt das Gebiet wichtige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz. Durch den großen Anteil an Gartenflächen existieren zusammenhängende Freiflächen mit großer Bedeutung für die Lebensräume von Flora und Fauna.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsidee

Das Kleingartenkonzept des Senats von 1993 sieht die Kolonien der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“, die hier nicht weiter differenziert werden, als Kleingartenflächen in übergeordneten Grünzusammenhängen mit Priorität für die Einleitung von Bebauungsplänen an.

In Vorbereitung der Umsetzung des Konzeptes wurde die Planungsgruppe Casens+Siewert beauftragt, eine landschaftsplanerische Voruntersuchung für die Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ und den Bereich des Zochegrabens durchzuführen. Dabei wurden zu befürchtende Spannungen der Nutzungen im untersuchten Gebiet erörtert und bewertet, gleichzeitig noch bestehende Defizite in der infrastrukturellen Gestaltung der Anlagen aufgezeigt, die eine optimale Entfaltung der Erholungswirkung sowohl für die Gartennutzer/-innen als auch für andere Erholungssuchende behindern. Im Ergebnis dieser Voruntersuchung wird die Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlagen näher begründet.

Am 20.04.1999 wurde durch das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin der Aufstellungsbeschluss – BA-Vorlage Nr. 400/V - zur Sicherung der genannten Kleingartenanlagen gefasst.

Entsprechend dem damaligen Spielplatzplan Hellersdorf vom 20.01.1998 ist innerhalb des Geltungsbereiches ein öffentlicher Spielplatz zur Deckung des erforderlichen Bedarfes einzuordnen.

Das im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes befindliche Regenwasserversickerungsbecken wird durch die Berliner Wasserbetriebe bewirtschaftet und als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ im Geltungsbereich gekennzeichnet.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage, des Regenrückhaltebeckens und der Spielplatzfläche.

2. Intentionen des Planes

In Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Kleingartenkonzeptes des Senats sollen die Kleingartenanlagen „Dahlwitzer Straße“ und „Mahlsdorf-Nordspitze“ als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll darauf hinwirken, sowohl Spannungen zwischen der kleingärtnerischen Nutzung und der Umgebung als auch innerhalb der vom Geltungsbereich betroffenen Kleingartenanlagen zu vermeiden bzw. zu mindern. Dabei sollen die Anlagen durch Gewährleistung der strukturellen Vernetzung als Einheit erlebbar gemacht und so als Grünflächen ihrer klimatischen Funktion und Erholungsfunktion noch besser gerecht werden. Die private Nutzung der Gärten steht dabei im Vordergrund.

Der vorhandene prägende Vegetationsbestand soll erhalten werden.

3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1. Grundlegende Planungsziele

Die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens liegen in der

- planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlagen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ und ihrer infrastrukturellen Vernetzung durch eine öffentliche Durchwegung,
- Sicherung des Regenrückhaltebeckens und
- Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes.

Die Privilegierung 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. Die Kleingärten haben neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung ihre städtebauliche Berechtigung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin und insbesondere in der Nähe der Großsiedlung Hellersdorf mit ihrem verdichteten Geschosswohnungsbau. Die Gärten innerhalb des Stadtgebietes stellen Flächen der notwendigen täglichen Erholung für die Bewohner/-innen der gesamten Stadt dar. Insofern ist der Bedarf an Kleingartenflächen für Berlin als Einheitsgemeinde zu berücksichtigen.

3.2. Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.1. Art und Maß der Nutzung

Der überwiegende Planungsbereich soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden, auch wenn der Bestand aufgrund der historischen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Parzellen- und Laubengrößen, nicht in vollem Umfang einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz entspricht. Wegen der hohen Priorität des öffentlichen Belanges soll die Festsetzung einer öffentlichen Kleingartenanlage unter Berücksichtigung der hier bereits vorhandenen Nutzung erfolgen. Die langfristige Umsetzung der Ziele des Bundeskleingartengesetzes obliegt den Eigentümern/innen bzw. den Pächtern/innen unter Berücksichtigung der Übergangsvorschriften.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 dürfen auf diesen Flächen lt. § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche, einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz, 24 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus ist die Errichtung eingeschossiger Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche im Einklang stehen, zulässig. Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, um für den gesamten, als private Dauerkleingärten zu sichernden Bereich die bestehende Kleinteiligkeit als städtebaulich prägend zu erhalten.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der planerischen Zurückhaltung städtebaulich nicht erforderlich, denn durch die Strukturen innerhalb der als Dauerkleingärten festzusetzenden Fläche ist die kleinteilige Bebauung langfristig umsetzbar.

Flächen des Geltungsbereiches haben bis auf einige Parzellen in der Anlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ keine planungsrechtliche Vorprägung für eine Wohnnutzung aufgrund des Bestandes, der sich im Wesentlichen in Form der kleingärtnerischen Nutzung der von Parzellenstruktur geprägten Flächen darstellt. Die aus zwei Teilen bestehende Anlage gehört überwiegend zu den landeseigenen Anlagen. Die Kleingartenanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ auf dem Grundstück Dahlwitzer Straße 43 befindet sich im privaten Besitz, ebenfalls geringe Anteile der Anlage „Dahlwitzer Straße“ im nordöstlichen Bereich, die entsprechend dem Kleingartenentwicklungsplan des Senats planungsrechtlich zu sichern sind. Aufgrund dieser Planungsintensionen soll der private Belang der Eigentümer/-innen, nämlich die Verwertbarkeit der Flächen zu Bauzwecken, gegenüber dem öffentlichen Belang, der Sicherung des Bestandes an Kleingartenanlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf als ein Bestandteil der Grünflächen, sowie dem privaten Belang der Kleingärtner/-innen, nämlich dem Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte, zurücktreten. Besondere Berücksichtigung fanden die Darstellungen des FNP Berlin und der Kleingartenentwicklungsplan der Stadt Berlin, um die bestehende gute Versorgung mit Kleingärten als typische Berliner Form städtischer Erholungsflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Die Priorität der öffentlichen Belange ist auch unter Berücksichtigung des direkten Zusammenhangs zu den übergeordneten Grünflächen des freien Landschaftsraumes der Zocheniederung gegeben. Außerdem ist die Kleingartenanlage in das System öffentlicher und bedingt öffentlicher Freiflächen integriert. Mit der Festsetzung wird dem Beitrag zur Umsetzung der Darstellungen des FNP Berlin entsprochen, eine übergeordnete Grünverbindung von der Landesgrenze bis zu den Kaulsdorfer Seen zu schaffen.

Diese übergeordnete Grünverbindung, einschließlich der angrenzenden Grünflächen unterschiedlicher Qualitäten, wie z.B. Stadtplätze, Spielplätze und bedingt öffentlich nutzbare Grünflächen, wie Kleingartenanlagen, entsprechend bestehendem Planungsziel, hat eine wesentliche Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion der Einwohner/innen des Siedlungsgebietes. Sie trägt damit wesentlich zur Erhöhung der städtischen Lebensqualität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei. Dieses Gestaltungsprinzip von übergeordneten Grünverbindungen wird als Leitbild der Bauleitplanung im Bezirk insgesamt umgesetzt, z.B. entlang des übergeordneten Grünzuges des Wuhletals und im nördlichen Bereich des Bezirkes als übergeordnete Grünverbindung zwischen dem Schleipfuhl im Neubaugebiet und planungsrechtlich zu sichernden Freiflächen in den Bebauungsplanverfahren XXIII-15b und im Vorhaben- und Erschließungsplan XXIII-VE3.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Durchwegung muss diese durch den Kleingartenverband entsprechend den gesetzlichen Regelungen umgesetzt werden.

Auf dem Grundstück Dahlwitzer Straße 57 wurde durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf eine Teilfläche von 943,38 m² für die gewerbliche Nutzung (Getränkemarkt) vermietet. Diese landeseigene Fläche wurde auch durch die Festsetzung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ überplant, um langfristig, bei steigendem Bedarf an Kleingärten, diese Fläche entsprechend nutzbar zu machen.

3.2.2. Sicherung der öffentlichen Durchwegung

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.

Innerhalb dieser als „Private Dauerkleingärten“ festzusetzenden Fläche werden zur Gewährleistung des bedingt öffentlichen Charakters unter Einbeziehung landeseigener und teilweise privater Grundstücke Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Für die Führung der Wegebeziehungen sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung wurden Flächen herangezogen, die teilweise bereits als Erschließungswege genutzt werden und so keine Beeinträchtigung der derzeitigen Nutzung darstellen. Die zu sichernden Wegbreiten stellen mit 3,00 m ein für die Durchwegung ausreichendes Maß dar.

Die öffentliche Durchwegung beginnt an der Dahlwitzer Straße südlich des Getränkemarktes und wird mit einer Breite von 3,00 m an der vorhandenen Wegkante in Richtung Rondell festgesetzt. Von dem Rondell verläuft dieser öffentliche Weg weiter auf vorhandenen Wegen einmal südöstlich in Richtung Griebenweg, nordöstlich in Richtung Zochestraße und nordwestlich in Richtung Stettiner Straße mit jeweils 3,00 m von der vorhandenen Wegkante. Im Rondell wird von der inneren Wegkante auf dem vorhandenen Weg ein 3,00 m breiter öffentlicher Weg gesichert.

Zur öffentlichen Durchwegung der Teilanlagen „Mahlsdorf-Nordspitze“ und „Dahlwitzer Straße“ ist es erforderlich, den vorhandenen Weg Richtung Stettiner Straße entsprechend der Darstellung auf dem Plan mit einer Breite von 3,00 m weiterzuführen.

Mit der Durchwegung von der Stettiner Straße bis zur Zochestraße, zum Griebenweg und zur Dahlwitzer Straße wird gleichzeitig die gemeinsame Erlebbarkeit der Anlagen „Mahlsdorf-Nordspitze“ und „Dahlwitzer Straße“ als grüne Oase sowie die Anbindung des Siedlungsgebietes an diesen wertvollen Erholungsbereich gesichert. Die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Wegerechtes soll hier erfolgen, um die Durchwegung der Einzelanlagen miteinander zu ermöglichen. Das Bundeskleingartengesetz gewährleistet die Durchwegung jeder einzelnen Anlage in sich, jedoch nicht die Verbindung mehrerer Anlagen untereinander, die hier im Sinne der Umsetzung einer übergeordneten Grünverbindung planungsrechtlich gesichert werden sollen.

3.2.3. Sicherung einer Fläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“

Für das statistische Gebiet 191 (Mahlsdorf nördlich B 1/5) wurden im Dezember 2009 12.619 Einwohner/innen gemeldet.

Die Prognose für die Einwohnerentwicklung des gesamten statistischen Gebietes 191 beträgt 16.500 Einwohner/innen.

Für die Bedarfsermittlung an Spielplatzflächen in Mahlsdorf-Nord wurde für den anteiligen Betrachtungsraum (VB 4) nördlich Bahnlinie/östlich Hönower Straße bis zur Landesgrenze Hoppegarten des statistischen Gebietes 191 folgende Berechnung zugrunde gelegt:

Im Versorgungsbereich 4 (VB 4) östlich der Hönower Straße leben mit Stand von 06/2009 - 7.537 Einwohner/-innen. Langfristig werden es anteilig unter Berücksichtigung einer gleichmäßigen Bevölkerungsentwicklung entsprechend der rechnerischen Ermittlung 9.800 Einwohner/-innen sein.

Nach dem Spielplatzgesetz ist mit einem Bedarf von 1 m² pro Einwohner/-in auszugehen. Damit liegt der ermittelte Bedarf bei 9.800 m².

In dem Versorgungsbereich 4 ist nur ein Spielplatz mit 165 m² auf dem Melanchthonplatz vorhanden.

Ausgehend von diesem Defizit wurden bereits im damaligen Spielplatzplan Hellersdorf (BA-Beschluss Nr. V/465/98 vom 20.01.1998) fünf Standorte für die Einordnung von Spielplätzen mit jeweils 2.000 m² Nettospielfläche vorgesehen:

- Dahlwitzer Straße (Bebauungsplan XXIII-35),
- Kieler Straße (Einleitung Bebauungsplan 10-49),
- Lenbachstraße, (aktuelle Variante ist der Standort südlich der Sudermannstraße im Bebauungsplan 10-51),
- Landsberger Straße (Bebauungsplan XXIII-15b),
- Landsberger Straße/verlängerte Albrecht-Dürer-Straße (XXIII-VE 3 Vorhaben- und Erschließungsplan).

Bei diesen geplanten Flächen lassen sich 9.400 m² Nettospielplatzfläche aufgrund der vorhandenen Bruttoflächen von jeweils 3.000 m² für die Dahlwitzer Straße, südlich der Sudermannstraße und Landsberger Straße, 1.600 m² für die Landsberger Straße/verlängerte Albrecht-Dürer-Straße und 3.600 m² für die Kieler Straße realisieren.

Mit der Realisierung dieser Standorte würde sich der Fehlbedarf drastisch reduzieren lassen und es verbleibt nur noch ein geringes Defizit.

Die ausgewiesenen Zahlen belegen die Notwendigkeit dieser Anlagen. Die Sicherung öffentlicher Spielplätze ist ein wichtiger Schritt in Richtung einer kinderfreundlichen Stadtentwicklung. Das Kinderspiel ist für die kindliche Entwicklung von großer Bedeutung. Hierbei erstreckt sich der Erlebnis- und Erforschungsdrang – ausgehend von der eigenen Wohnung – auf das gesamte Umfeld. Die durch die Kleingartenanlage geplante öffentliche Wegeverbindung führt auf diesen Spielplatz an der Dahlwitzer Straße und schafft somit die Voraussetzung, ein Treffpunkt der Kommunikation und Bewegungsfreude zu werden.

Ebenso wird den in der Sozialraumorientierung vorgegebenen Zielstellungen entsprochen, die besonderen Potentiale der unterschiedlichen Stadtteile zu stärken und Bürgerinnen und Bürger weiter zu befähigen, an der Stadtgesellschaft aktiv teilzuhaben.

Mit dem Bebauungsplan XXIII-35 wird dementsprechend im Randbereich der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ ein Spielplatz zur Sicherung der erforderlichen Be-

darfe auf einem Teil der vorhandenen landeseigenen Grünfläche an der Dahlwitzer Straße festgesetzt.

3.2.4. Sicherung eines Regenrückhaltebeckens

Innerhalb des Geltungsbereiches wird das vorhandene Versickerungsbecken an der Dahlwitzer Straße im Zuge der Regenentwässerungsplanung zukünftig als Regenwasserrückhaltebecken durch Ausweisung als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ getrennt von der Fläche der Kleingartenanlage festgesetzt.

Es liegt seitens der zuständigen Wasserbetriebe für die öffentlichen Flächen ein Konzept zur Regenwasserentsorgung vor, um den langfristig erforderlichen Flächenbedarf für die Regenrückhaltung zu ermitteln. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-35 liegen Flächenanforderungen für das vorhandene Versickerungsbecken an der Dahlwitzer Straße vor. Dieses hat zurzeit keinen Überlauf und keine Vorflut. Das Becken entleert sich ausschließlich über Verdunstung und Versickerung. Im Zuge der Entwässerungsplanung soll das Versickerungsbecken zukünftig als Regenwasserrückhaltebecken mit einem gedrosselten Ablauf in das geplante Regenwasserkanalnetz betrieben werden.

Die bestehenden Leitungsrechte für die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch deren Rechtsabteilung auf privatrechtlichem Wege gesichert. Darüber hinaus stehen öffentliche Flächen zur gegebenenfalls erforderlichen Versorgung zur Verfügung.

3.2.5. Straßenverkehrsflächen

Die Zochestraße, der Kötteritzweg und der Griebenweg fungieren ausschließlich als Anliegerstraßen. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um das für das Einzugsgebiet entsprechend der Bevölkerungsprognose zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigen zu können.

Die nördlich des Grundstücks Zochestraße 10F-G/11L-K/12K-M verlaufende Stichstraße entfällt. Laut Aussage des Tiefbauamtes Marzahn-Hellersdorf ist diese nicht erforderlich. Der östlich der Zochestraße gelegene Teil der Kleingartenanlage ist über einen separaten Weg erschlossen.

Die Dahlwitzer Straße ist als zwischengemeindliche Straßenverbindung mit gesamtstädtischer Bedeutung klassifiziert.

Für die Dahlwitzer Straße ist in Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Schaffung von durchgängigen Geh- und Radwegen sowie Parkständen, deren Bedarf durch die Kleingartenanlage und durch ein Restaurant besteht, in Abstimmung mit der Fachabteilung eine einheitliche Straßenraumbreite von 18,40 m erforderlich. Zur Durchsetzung dieser Straßenraumbreite muss nach Festsetzung des Bebauungsplanes katastermäßig eine geringfügige Grenzkorrektur zur östlichen Straßenseite erfolgen. Bis auf das Flurstück 307/6 sind alle Flurstücke im Eigentum des Landes Berlin. Somit wäre der Ankauf einer Teilfläche dieses Flurstücks bei investiven Maßnahmen erforderlich.

Für die Dahlwitzer Straße erfolgt die Sicherung von öffentlichem Straßenland durch Festlegung der östlichen Straßenbegrenzungslinie.

Die differenzierte Gestaltung der das Planungsgebiet begrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht im Bebauungsplan geregelt, um dadurch ggf. entstehende Selbstbindungen des Landes Berlin auszuschließen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist daher gemäß Festsetzung Nr. 3 nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die nach der aktuellen ALK weiß gelassenen Flurstücke 2935/1, 6975/1, 6978/1, 6979/1 und 6987/1 des Griebenwegs südöstlich und nordöstlich der Einmündung des Götzkeweges sind lt. Einigungsvertrag vom 03. Oktober 1990 abzutretendes Straßenland entsprechend derzeitiger Nutzung.

III. Umweltbericht

1. Einleitung

Entsprechend §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und hier im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1. a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die genannten Kleingartenanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 46 ha befinden sich im nordöstlichen Teil des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.

Der überwiegende Teil von Grund und Boden des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück Dahlwitzer Straße 43 mit seinen Parzellen, hier auch als Kleingartenanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ bezeichnet, ist im Privateigentum.

Der FNP Berlin stellt den Planungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dar. Die zwei Anlagen stehen in einem engen strukturellen und funktionalen Zusammenhang. Somit ist durch die vorbereitende Bauleitplanung die grundsätzliche Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB vorgegeben.

Die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens liegen in der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlagen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“, ihrer infrastrukturellen Vernetzung durch eine öffentliche Durchwegung, in der Sicherung der Fläche eines öffentlichen Spielplatzes und einer Regenwasserretentionsfläche.

Mit dem Bebauungsplan soll die öffentliche Durchwegung in Nord-Süd-Richtung vom Siedlungsgebiet zum angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden.

Mit der Durchwegung von der Stettiner Straße bis zur Zochestraße wird gleichzeitig die gemeinsame Erlebbarkeit der Anlagen „Mahlsdorf-Nordspitze“ und „Dahlwitzer Straße“ als grüne Oase sowie die Anbindung des Siedlungsgebietes an diesen wertvollen Erholungsbereich und den Landschaftsraum der Zocheniederung gesichert.

Ebenso ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung entlang der angrenzenden Dahlwitzer Straße im übergeordneten Straßennetz als überörtliche Straßenverbindung erforderlich.

1. b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit dem 2004 novellierten Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1a BauGB werden „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ genannt. Demnach gilt der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Außerdem werden mit dem Monitoring (§ 4c BauGB Überwachung der Umweltauswirkungen) nun auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Anforderungen gestellt.

Mit künftiger Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 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 „Grün“ und dem damit verbundenen minimalen Versiegelungsgrad wird diesen Grundsätzen größtmöglich entsprochen.

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 NatSchGBIn 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 NatSchGBIn in der Landesgesetzgebung umgesetzt. Die Regelungen für den Artenschutz sind in den §§ 27-29 NatSchGBIn geregelt.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Geschützte Biotop nach § 26 a Berliner Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Entsprechend der vorhandenen artenreichen Vegetationsstruktur der Kleingärten und Siedlungsflächen mit Obstbäumen, Sträuchern und Beeten, aber auch Zierrasen und -hecken sind typische Tierarten zu erwarten, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten gehören. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Bestandssicherung handelt, sind keine Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden geschützten Arten zu erwarten und laut Aussage des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Marzahn-Hellersdorf sind weitergehende gutachterliche Untersuchungen von Fauna und Flora nicht erforderlich.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemäß § 1 BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und 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 so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Festsetzung „Grün“ im Bebauungsplan und damit einhergehender minimaler Versiegelung wird die hohe Leistungsfähigkeit der Böden garantiert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das Berliner Wassergesetz (BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. 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 (BImSchG) und seine Verordnungen

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 zu berücksichtigen sind zudem die in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen Verordnungen ist durch die von der Dahlwitzer Straße, die eine übergeordnete Verbindungsstraße darstellt, ausgehenden Immissionen zu berücksichtigen. Die Lärmbelastung durch die Dahlwitzer Straße wurde mit Hilfe der im Umweltatlas erhobenen Werte der „Strategischen Lärmkarte LDen (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Straßenverkehr 2005“ und der Karte Straßenverkehrslärmwerte (Tag 6-22 Uhr), (Nacht 22-6 Uhr) ermittelt.

Diese ermittelten Werte wurden mit der DIN 18005-1 Beiblatt 1 verglichen. Für Kleingartenanlagen wurden hier Orientierungswerte von Tag/Nacht 55 dB (A) angegeben. In der Teilanlage „Mahlsdorf-Nordpitze“ haben zwei unmittelbar zur Dahlwitzer Straße gelegene Parzellen einen erhöhten Wert von 70-75 dB (A) tags und 65 dB (A) nachts. Die im Mittelbereich von der Teilanlage „Dahlwitzer Straße“ zur Dahlwitzer Straße gelegenen Parzellen (östlich der Regenrückhaltefläche, der Fläche für die Einordnung eines Spielplatzes und der vorhandenen Fläche hinter der Verkaufseinrichtung) sind mit Werten von 60 dB (A) tags angezeigt und südlich der Verkaufseinrichtung, unmittelbar zur Dahlwitzer Straße gelegen, sind nochmals ca. sechs Parzellen mit Werten von 65-70 dB (A) tags/65 dB (A) nachts ausgewiesen.

Die Berücksichtigung des Umgangs mit diesen Immissionen auf das Schutzgut Mensch erfolgt bei der Bewertung dieser Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im 2. Teil des Umweltberichts.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale

wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geführt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchG Bln). Denkmale sind vom Verfügungsberechtigten im Rahmen des Zumutbaren in Stand zu halten und in Stand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen (§ 8 Abs. 1 DSchG Bln). Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchG Bln).

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin liegen im betroffenen Gebiet Bodendenkmale. Gemäß § 2 Abs. 1, 2 und 5 i. V. m. § 3 DSchG Bln handelt es sich um eine archäologische Fundstelle mit der Ortskennzahl 1309, die geschützt ist.

Auf der Planzeichnung erfolgt daher der Hinweis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Auftreten von archäologischen Bodenfunden möglich ist.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich als fließendes Oberflächengewässer 2. Ordnung die Zoche. Die EU-WRRL wurde bei der Ausweisung der Kleingärten im Bereich der Zoche beachtet. Die detaillierte Darstellung dieses Umweltzieles erfolgt im Rahmen der Bewertung im 2. Teil des Umweltberichtes zum Schutzgut Landschaft.

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Die Grundsätze des Bundeskleingartengesetzes, insbesondere der §§ 1 und 3 in Verbindung mit § 18 zur Festsetzung von Lauben, wurden angewendet.

Kleingartenkonzept des Senats von 1993; Fortschreibung Kleingartenentwicklungsplan 2010

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes waren das Kleingartenkonzept von 1993, der Kleingartenentwicklungsplan 2004 und dessen Fortschreibung von 2010 Grundlage der Ausführungen.

Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar und formuliert darauf aufbauend Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung.

Das LaPro ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative **Umweltvorsorge** zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen. Nur unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Umwelterfordernisse ist eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt zu sichern. Das heißt, die natürlichen Grundlagen - Boden, Wasser und Luft - sowie ausreichende Erholungsflächen für die Menschen und die

Ansprüche von wild lebenden Tieren und Pflanzen, einschließlich des Biotopverbundes, sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen und der landschaftlichen Prägung der an den Bebauungsplanbereich angrenzenden Gebiete, insbesondere durch ihre starke Durchgrünung und unmittelbare Lage an bedeutenden Landschaftsräumen, werden diese entsprechend FNP Berlin 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“ mit öffentlicher Durchwegung) zu erreichen. Diese Kleingartenanlagen sind ein wichtiger Beitrag für die Erholungsfunktion für die Bewohner/innen, insbesondere in einer Mieterstadt wie Berlin.

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die westlich tangierende Dahlwitzer Straße dient als überörtliche Verbindungsstraße zur Aufnahme der Verkehrsströme in Nord-Süd-Richtung. Alle anderen öffentlichen tangierenden Straßen im Plangebiet sind Anliegerstraßen. Innerhalb der Anlage ist eine mögliche Anfahrt der Parzellen nur zum Be- und Entladen gemäß Beschlusslage der Mitgliederversammlung des Kleingartenverbandes jeden Donnerstag in der Zeit von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr möglich. Die Parkflächen für die Kleingärtner/-innen sind an den öffentlichen Straßen zugänglich angeordnet und erzeugen so keinen An- und Abfahrverkehr in die Anlage.

Bewertung

Das überwiegende Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr nur schwach belastet. Laut Umweltatlas liegt der Lärmpegelbereich, der von den Anliegerstraßen ausgeht, bei Werten bis 55 dB (A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“, in welcher tags und nachts ein Wert von 55 dB (A) für Kleingartenanlagen angegeben ist, eingehalten. Folglich entstehen hier keine Konfliktpunkte zur Kleingarten- und Freizeitnutzung. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind für die hier geplanten Nutzungen keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus dem Verkehrslärm sind in diesen Bereichen keine negativen Auswirkungen für die Kleingärtner/innen und Erholungssuchenden zu erwarten.

Demgegenüber sind die Parzellen entlang der übergeordneten Dahlwitzer Straße erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Der Umweltatlas weist zur nächsten Bebauung Straßenverkehrslärmwerte (am Tag 6-22 Uhr) abschnittsweise über 55 bzw. 60 dB (A), in Teilen sogar 65-70dB (A) aus. In der Nacht (22-6 Uhr) weist der Um-

weltatlas Straßenverkehrslärmwerte in Abschnitten bis 65 dB(A) aus. Die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“, die für Kleingartenanlagen tags und nachts bei 55 dB (A) liegen, können hier nicht eingehalten werden. Von der Anlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ und von der Anlage „Dahlwitzer Straße“ sind die Parzellen, die unmittelbar an der Dahlwitzer Straße liegen, besonders betroffen.

Gemäß DIN 18005-1 ist der Schallschutz als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Jedoch müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Daher sollte in diesen Fällen möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. passiver Schallschutz, Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden.

Bei der im Bebauungsplan zu sichernden Kleingartenanlage handelt es sich ausschließlich um eine Bestandssicherung. Aufgrund der Wichtigkeit der Kleingartenanlagen im städtischen Bereich soll hier der Belang des Schallschutzes für einen geringen Teil der Anlage [Werte bis max. 60 dB (A)] zugunsten des Allgemeinwohls zurücktreten. Geprüft wurden geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmbelastungen. Dies führte zu folgendem Ergebnis:

Die Kleingartenanlage dient nicht der dauernden Wohnnutzung. Eine Verbesserung der Lauben durch Schallschutzfenster als passive Lärmschutzmaßnahme für Ruhezeiten am Tage würde aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um Gebäude, die nicht der dauernden Wohnnutzung dienen, handelt, nicht im angemessenen Kosten-Leistungsverhältnis stehen. Da die Lauben nicht als Schlafstätten dienen, soll der Belang des Schallschutzes für die Nachtzeiten zurückgestellt werden.

Die Gärten dienen überwiegend der Erholungs- und Freizeitnutzung. Somit wurde auch der Umgang mit den vorhandenen erhöhten Lärmpegelwerten betrachtet.

In den Bereichen, die mit 60 dB (A) ausgewiesen wurden, soll der Belang des Schallschutzes unter Berücksichtigung nachfolgender Erkenntnisse ebenfalls zurückgestellt werden. Bei einem Mittelungspegel von 60 dB (A) ist der potenzielle Beginn der Unzumutbarkeit für die Nacht angegeben. Da Kleingärten nicht zur Übernachtung dienen und es sich hier um ein bebautes Gebiet handelt, soll die Überschreitung von 5 dB (A) zu Gunsten des öffentlichen Belangs der Festsetzung der Kleingartenanlage erfolgen.

Für die geplante Zurückstellung des Schallschutzes für diese Parzellen spricht die Auswertung der Aussagen der Verkehrszählung 2009 an der Dahlwitzer Straße. Für diesen Abschnitt wurden 2009 10.400 Kfz in 24 Stunden ermittelt. 2005 waren es noch 10.900. Insofern ist keine Erhöhung der Werte, sondern eine Abnahme der Verkehrsströme zu verzeichnen.

Da sogar von einer geringfügigen Reduzierung ausgegangen werden kann, soll aufgrund der langjährigen kleingärtnerischen Nutzung und der Tatsache, dass eine Bestandssicherung der Kleingartenanlage dem öffentlichen Belang der Erholung und dem privaten Belang der Sicherung der durch die Kleingärtner/innen geschaffenen Werte dient, der Schallschutz hier auf diesen Parzellen zu Gunsten der erläuterten Belange zurückgestellt werden.

Problematisch sind die Parzellen, die sich in unmittelbarer Nähe zur Dahlwitzer Straße befinden. Die lt. FIS-Broker ausgewiesenen Schallwerte erreichen hier teilweise 65 bis 75 dB (A).

Da passive Schallschutzmaßnahmen („durchgesteckte Räume“, Schallschutzfenster) aufgrund der konstruktiven Beschaffenheit sowie der Größe der Lauben und der überwiegenden Nutzung der Freiflächen auch hier wegen des Kosten-Leistungsverhältnisses nicht greifen, wäre die Errichtung von Schallschutzwänden bzw. -wällen zu betrachten.

Gegen die Errichtung von Schallschutzwänden bzw. -wällen spricht, dass die Kleingartenanlage optisch nicht mehr für die Allgemeinheit wahrnehmbar wäre. Diese baulichen Anlagen, in unmittelbarer Sichtachse zur übergeordneten Dahlwitzer Straße, wären aus städtebaulicher Sicht nicht tragbar. Die Anlage soll in ihrer Gesamtheit und Einheit erhalten und erlebbar bleiben. Die Schallschutzwände bzw. -wälle würden den Blick auf die Anlage verschließen. Der beabsichtigte öffentliche Charakter mit der öffentlichen Durchwegung und die Einladung, diese Anlage zu betreten, wären nicht mehr gegeben.

An das Bebauungsplangebiet schließt sich das Siedlungsgebiet mit seinen prägenden, von Bebauung freigehaltenen Vorgärten an. Es zeichnet sich durch kleinteilige Gliederung der Bebauung und offene Transparenz mit Blick in die Grundstücke aus. Die Schallschutzwände bzw. -wälle würden diesen offenen durchgrünten Charakter erheblich stören.

Ein weiterer Aspekt, die Schallschutzwände bzw. -wälle nicht zu errichten, wäre der Kostenfaktor, der in keinem Verhältnis zu der geringen Anzahl der betroffenen Parzellen entsteht.

Als mögliche Schallschutzmaßnahme käme langfristig nur die Aufgabe dieser Parzellen für die Garten- und Freizeitnutzung zum Tragen. Aus diesem Grunde wurde die textliche Festsetzung Nr. 4, dass auf den Flächen A, B, C, D, A sowie E, F, G, H, E und G, H, I, J, G je ein dichter Vegetationsstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf diesen Flächen sind die vorhandenen Parzellen der größten Verlärmung durch die Dahlwitzer Straße ausgesetzt. Da hier punktuell bis 75 dB (A) angegeben sind, ist von den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. hier für die Erholungs- und Freizeitnutzung, die das erklärte Ziel für die Sicherung der Kleingartenanlage im Bebauungsplan ist, nicht mehr auszugehen.

Die langfristige Freihaltung dieser Flächen ermöglicht einen gewissen Abstand der übrigen Parzellen zur Dahlwitzer Straße und damit die Einhaltung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. hier der Erholungs- und Freizeitfunktion. Im Sinne der Entwicklung des Obstbaumsiedlungsgebietes, in dem sich der Bebauungsplan befindet und dessen Charakter wesentlich durch den vorhandenen Baumbestand geprägt wird, sind die Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern entsprechend zu bepflanzen und zu erhalten.

Bei Aufgabe der Verkaufseinrichtung, die derzeit Bestandsschutz genießt, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend anzuwenden.

Abschließend ist nochmals festzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Verkehr erzeugt wird, der zu einer Erhöhung des Lärmpegelbereiches führt, und somit werden die Pächter nicht zusätzlich über die bereits vorhandenen Lärmwerte hinausgehend belastet.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung der Kleingartenanlage wurde eine zentrale Anlage mit den zugehörigen Containern an der Dahlwitzer Straße eingeordnet, die in den Saisonmonaten im regelmäßigen Turnus von den Berliner Stadtreinigungsbetrieben abgeholt werden.

Bewertung

Durch die zentrale Müllsammelstelle ist eine kontrollierte Entsorgung vorgesehen, so dass hierdurch voraussichtlich keine Umweltauswirkungen auftreten können.

Schutzgut Boden

Die naturräumliche Gliederung lt. Umweltatlas weist den Ortsteil, in dem der Bebauungsplan liegt, den naturnahen Bodengesellschaften der Parabraunerden zu, die auf den Geschiebemergelhochflächen des Barnims verbreitet sind. Sie besitzen ein mittleres bis hohes Speichervermögen für Wasser und Nährstoffe und sind gut durchlüftet. Sie stellen gute Pflanzstandorte da. Der Umgang und die Nutzung der Gartenflächen sind im Bundeskleingartengesetz geregelt.

Aufgrund der Nutzung als Dauerkleingärten ist eine geringe Versiegelung vorhanden, so dass die Bodenfunktion, wie z.B. die Versickerung des Regenwassers, gegeben ist.

Das Versickerungsbecken an der Dahlwitzer Straße wird im Bodenbelastungskataster des Bezirkes als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 8296 geführt. Die Eintragung ist auf die Nutzung als Versickerungsbecken zurückzuführen. Es sind keine Auswirkungen auf die kleingärtnerische Nutzung zu erwarten. Aufgrund der Lage auf der Geschiebemergelhochfläche geht keinerlei Gefahr für das Grundwasser hiervon aus und kann als Regenrückhaltebecken ausgebaut und genutzt werden. Weitere Eintragungen im Bodenbelastungskataster sind für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht enthalten.

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 nach dem Kleingartenstatut beurteilt werden. Das Schutzgut Boden wird nicht durch die Planung beeinflusst.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich siedlungsgeprägter Räume und hier speziell im Obstbaumsiedlungsbereich.

Das unmittelbare Untersuchungsgebiet blieb im Wesentlichen bis in die 70-er Jahre hinein unbebaut. Ab ca. Mitte der 70-er Jahre wurde das bis dahin als Ackerfläche genutzte Areal parzelliert und sukzessive in Kleingärten umgewandelt. Kleinere Bereiche in Hanglage zur Zocheniederung und am westlichen Rand, in Nachbarschaft zum Getränkemarkt, wurden etwas später, ca. Anfang bis Mitte der 80-er Jahre, zu Kleingartenparzellen umgewidmet.

Der Niederungsbereich des Zochegrabens ist charakterisiert durch eine Abfolge unterschiedlichster Freiraumnutzungen, wie z.B. der Teilbereich „Märchengrund“ der Kleingartenanlage mit 36 Parzellen sowie Magerrasen- und Grünlandbrachen. Auf der Brandenburger Seite wurde dieser Niederungsbereich zum Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde empfohlen, die Reihe der Dauerkleingärten unmittelbar im Zochebereich für eine entsprechende Flächenvorsorge aufzugeben, um langfristig Maßnahmen gemäß der Europa-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) zur Renaturierung bzw. Revitalisierung im Sinne der Verbesserung der Gewässerqualität durchführen zu können. Die Fläche sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Die Aufgabe der letzten Parzellenreihe steht jedoch den bezirklichen Interessen entgegen. Im derzeit gültigen Kleingartenentwicklungsplan wird formuliert, dass die Anlage als „hoch zu sichern“ auszuweisen ist.

Die gesamte Anlage wird als Grünfläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist nicht als Konfliktpunkt zur Umsetzung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen der EU-WRRL zu sehen, zumal es sich hier um landeseigene Flächen handelt. Die vorhandene kleingärtnerische Nutzung führt nicht zur Verbauung der Flächen der Zocheniederung und somit ist auch keine Verschlechterung der Wasserqualität zu erwarten.

Es handelt sich in der Intention beim Ausbau der Zoche im Land Brandenburg partiell um eine Wasserstandserhöhung des Fließgewässers. Diese Anhebung des Wasserspiegels erfolgt nur auf eigenen Flurstücken. Der Wasser- und Bodenverband Stöber-Erpe sieht in der Festsetzung einer Kleingartenanlage keine Bedenken, zumal es sich hier um landeseigene Flächen handelt, die im Falle der Notwendigkeit der Wasseranhebung auch dafür genutzt werden könnten. Nach Aussage des Wasser- und Bodenverbandes endet der renaturierte Abschnitt des Zochegrabens derzeit mit Anhebung des Wasserstandes etwa auf Höhe der Libellenstraße. Die jetzige Kleingartennutzung mit den bestehenden Zaungrenzen würde einer Weiterführung dieser Maßnahme nicht entgegenstehen.

Die Pflegemaßnahmen an dem Fließgewässer erfolgen von der östlichen Seite aus. Auch hier ist, von der Kleingartenanlage ausgehend, keine Beeinträchtigung des Zochegrabens bzw. seiner Unterhaltung zu erwarten.

Entlang der Dahlwitzer Straße reihen sich unterschiedliche Nutzungen aneinander: Im Norden ein Parkplatz, daran anschließend das Regenrückhaltebecken sowie eine gealterte Ackerbrache, südlich ein gewerblich genutztes Grundstück sowie ein größerer Parkplatz.

Bewertung

Mit dem Bebauungsplan sind die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen beabsichtigt. Selbst bei Aufgabe großer Parzellen, die nicht den Grundsätzen des Bundeskleingartengesetzes entsprechen und Neuparzellierung dieser, greift der Grundsatz der kleingärtnerischen Nutzung. Durch die Festsetzung des überwiegend gesamten Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ wird keine weitere Bebauung über das nach dem Bundeskleingartengesetz zulässige Maß hinaus ermöglicht oder vorbereitet.

Bestehende gewerbliche Strukturen haben Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan verursacht aufgrund der hier geplanten Bestandssicherung keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 21 BNatSchG, der auszugleichen

wäre. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit kleinteiliger Bebauung (Lau- ben) nach Bundeskleingartengesetz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Der Hauptgrundwasserleiter ist durch eine mächtige Geschiebemergeldecke geschützt. Die Verschmutzungs- empfindlichkeit des Grundwassers wird im Plangebiet als mittel bis gering einge- schätzt. Das gesamte Gebiet unterliegt keiner Wasserschutzzone. Jedoch ist auch das Grundwasser dieser Hochflächen nicht restlos vor Schadstoffeintrag geschützt, so z.B. dort, wo durch Schmelzwasser geschaffene Rinnensysteme die schützende Geschiebemergeldecke durchbrechen (z.B. das Neuenhagener Fließ, die Zoche) und das Eindringen von Schadstoffen ermöglichen. Der gesamte Bereich zwischen Dahlwitzer Straße und Stadtgebietsgrenze wird als Vorranggebiet für den Grundwas- serschutz eingestuft.

Oberflächenwasser

Ein besonderer Schutz vor Versiegelung und Verunreinigung gilt dem Zochegraben, der als zentraler Hauptvorfluter für Mahlsdorf-Nord und für Brandenburger Ackerflä- chen das Oberflächenwasser sammelt und in die Spree entwässert.

Regenwasserversickerung

Private Flächen

Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Si- cherung der Naturhaushaltsfunktion prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Durch die gering- bzw. undurchlässigen Deckschichten ist der Grundwasserspiegel gespannt, der gemäß Umweltatlas Berlin etwa 10 bis 40 m unter Gelände ansteht. Anhand der geologischen Zuordnung des Einzugsgebietes sowie Aussagen einzel- ner Anwohner/-innen und der Erfahrungswerte des zuständigen Tiefbauamtes muss trotzdem von einer mäßigen bis sehr geringen Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass eine vollständige Versickerung des Regenwassers auf- grund des zu erwartenden schwebenden Grundwasserleiters (Schichtenwasser) problematisch ist. Trotz der schwierigen Bodensituation ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Bebauung auf der Fläche (unter 10 %) und der gärtnerischen Nutzung der Parzellen das Regenwasser der Versickerung und Verdunstung zuge- führt werden kann.

Die Sicherung der Kleingartenanlage führt zu keiner weiteren nennenswerten Ver- sieglung des Bodens, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Problematik des dort anfallenden Regenwassers durch die Pächter/innen selbst zu bewältigen ist.

Öffentliche Flächen

Auch der Regenwasserabfluss von den Straßenflächen soll, sofern die Randbedingungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes erfüllt sind, weitgehend versickert werden.

In den Bereichen stark befahrener Straßenflächen infolge hohem Verkehrsaufkommens, zu geringem Straßenquerschnitt, Nutzung als Busstrecken und Bestand mit beidseitigem Gehweg und/oder Baumbestand, der eine Integration von Versickerungsanlagen in den Straßenquerschnitt nur mit erhöhtem Aufwand zulässt, ist ein Regenwasserkanal geplant.

Somit ist die Regenwasserversickerung sowohl innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch auf den Flächen der Kleingartenanlage ohne Gefährdung des Grundwassers möglich.

Die technische Lösung zur Verbringung des Regenwassers sowohl im Straßenraum als auch auf den Flächen der Kleingartenanlage ist vom jeweiligen Vorhaben abhängig und durch die Bauherrinnen und Bauherren bzw. Pächter/innen zu bewältigen. Mit der planerisch angestrebten Zielsetzung der Sicherung der Kleingartenanlage wird ausreichend Versickerungsfläche gesichert.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das städtische Versorgungsnetz.

Abwasser

Die einzelnen Parzellen werden über zertifizierte dichteitsgeprüfte Gruben, die regelmäßig geleert werden, entsorgt und somit kann es nicht zur Verunreinigung durch Fäkalieeintrag ins Grundwasser kommen.

Ab 2012 ist der Einbau von Schmutzwasserkanälen in der Dahlwitzer Straße geplant.

Bewertung

In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des LaPro geht der Bebauungsplan zur Sicherung der Naturhaushaltfunktionen prinzipiell für die Kleingärten von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus. Durch die Ausweisung als Kleingärten besteht langfristig auf den nichtversiegelten Flächen diese Möglichkeit durch Versickerung des anfallenden Regenwassers, u.a. zur Förderung der Grundwasserneubildung. Die Versorgung mit Trinkwasser wird über das städtische Versorgungsnetz gewährleistet.

Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Im Umweltatlas wurden Funktionsräume definiert, die Aussagen liefern, in welchen Gebieten einerseits ein Potenzial zur Entlastung und andererseits starke Zusatzbe-

lastungen angrenzender und auch weiter entfernter Räume zu erwarten sind. Das Planungsgebiet mit seinen gering versiegelten Flächen und dem hohen Vegetationsanteil dient der klimatischen 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 innerhalb des Geltungsbereiches werden negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche vermieden. Die Kaltluftentstehung bleibt erhalten. Die niedrige Bebauung auf den Parzellen wird keine Barrierewirkung entwickeln. Beabsichtigte Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund des hohen Vegetationsanteils besitzt das Gebiet wichtige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz. Durch den großen Anteil an Gartenflächen existieren zusammenhängende Freiflächen mit großer Bedeutung für die Lebensräume von Flora und Fauna.

Durch die Hecken und Gebüsche, Wald- und Obstbaumstrukturen sowie Einzelbäume wird die Stadtrandlandschaft zwischen Dahlwitzer Straße und Zocheniederung untergliedert und weist damit auch hohe Lebensraumqualitäten für Flora und Fauna auf. Aufgrund der Vielfalt der Standorte finden sowohl Arten, die trocken-warme bzw. feuchte, gewässerbezogene Lebensbedingungen bevorzugen, als auch auf Gebüsche angewiesene Vögel differenzierte Lebensmöglichkeiten.

Somit stellt das Bebauungsplangebiet einen relativ kleinteilig strukturierten Stadtrandkomplex dar, der als zusammenhängender Landschaftsraum neben hohen Freiraumqualitäten sehr hohe Qualitäten unter Aspekten des Biotop- und Artenschutzes aufweist.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich der freie Landschaftsraum mit der Zocheniederung an.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Da die vorhandenen Vegetationsstrukturen (vorrangig Obst-, Gemüse- und Ziergärten, Regenrückhaltebecken) durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert werden sollen, sind keine Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden geschützten Arten zu erwarten.

Dem Plan stehen weder artenschutzrechtliche Hinderungsgründe entgegen, noch sind über die vorgesehenen Strukturentwicklungsmaßnahmen aus dem Gutachten der landschaftsplanerischen Voruntersuchung heraus spezielle Anforderungen zu berücksichtigen.

Durch den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand sowie durch die geringe Versiegelung entwickelte sich eine artenreiche Vielfalt.

Die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes auf der Grünfläche an der Dahlwitzer Straße ist nach nochmaliger Prüfung durch das zuständige Fachamt unproblematisch.

tisch, da eine Begehung im Frühjahr 2009 ergeben hat, dass die im Gutachten „Landschaftsplanerische Voruntersuchung Kleingartenanlage Dahlwitzer Straße/Zohegraben“ (Dezember 1994) beschriebenen geschützten halbruderalen Halbtrockenrasen nicht mehr vorhanden sind.

Der Vegetationsbestand der Fläche ist nunmehr dem Biotoptyp 051131 „ruderalen Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung (GMRR)“ zuzuordnen. Dieser Biotoptyp fällt nicht unter die Schutzvorschriften des § 26a NatSchGBln. Pflanzenarten, die in der Anlage 1 Bundesartenschutzverordnung gelistet sind, konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden. Für Brutvögel (Bodenbrüter) ist das Areal wegen der teilweise offenen, zentralen Lage nur bedingt von Bedeutung. Die Wiese dürfte für einige Schmetterlingsarten und Heuschrecken mäßig interessant sein.

Es sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.

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.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin befinden sich im betroffenen Gebiet Bodendenkmale. Sie sind im nicht öffentlichen Verzeichnis der archäologischen Funde und Fundstellen in Berlin (Datenbank und digitale Karte, beide in der aktuellen Fassung) gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 DSchG Bln, das beim Fachgebiet archäologische Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin (LDA 3/33) geführt wird, erfasst.

Das Erhaltungsinteresse der geschützten Bodendenkmale, hier archäologische Fundstelle mit der Ortskennzahl 1309, besteht nach dem DSchG Bln.

Bewertung

Im Plangebiet mit seinem Wirkungskreis sowie in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-35 ist nach Hinweis des Fachgebietes Archäologische Denkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin das Auftreten von weiteren Bodenfunden zu erwarten.

Daher wurde auf der Planzeichnung der Hinweis gegeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Auftreten von archäologischen Bodenfunden zu erwarten ist.

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

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sind nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den Bebauungsplan

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm (z.T. an der Dahlwitzer Str.) Abfallentsorgung	+ -
Pflanzen	Zerstörung der Ruderalflora auf den unbebauten, nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksbereichen	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen durch intensive Gartennutzung	-
Landschaft	Prägung des Orts- und Landschaftsbildes durch überwiegend kleingärtnerische Nutzung	-
Boden	kleingärtnerische Nutzung	-
Wasser	für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	-
Klima	Bebauung mit Lauben	-
Kultur- und Sachgüter	Vorhandensein geschützter Bodendenkmale, hier archäologische Fundstelle mit der Ortskennzahl 1309	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

+++ sehr erheblich/ ++ erheblich/ + wenig erheblich/ - nicht erheblich

2.b Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft erhalten werden. Eine geordnete Entwicklung des Siedlungsbereiches wird ermöglicht und eine eventuell angestrebte Bebauung kann nicht realisiert werden. Die Funktion der Kleingärten bleibt erhalten und eine öffentliche Durchwegung wird im Sinne der Stärkung der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit ermöglicht.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes wird der Umweltzustand erhalten.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde die Zulässigkeit der Bebauung auf den Grundstücken im Rahmen des § 34 BauGB geprüft. Hier insbesondere für die Teilanlage Nordspitze, in der bereits vorhandene Wohnbebauung und größere Lau-

ben aufgrund des Bestandes bauplanungsrechtlich zulässig wären. Eine Steuerung im Sinne einer Sicherung für die Kleingartenanlage wäre langfristig nicht mehr möglich. Mit der dann stärker zu erwartenden Versiegelung durch Bauvorhaben, z.B. Wohnbebauung, wäre gegenüber der Nutzung einer Grünfläche mit beeinträchtigenden Umweltauswirkungen zu rechnen. Langfristig wäre eine Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter gegenüber der jetzigen Planung nicht zu verhindern. Außerdem würde durch die zunehmende Bebauung des Gebietes die Erholungs- und Freizeitfunktion der Kleingartenanlage in der Mieterstadt Berlin verlorengehen.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Bauleitplanung sind für den Planungsbereich keine Umweltauswirkungen erkennbar, die gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen sind. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen ausschließlich eine Bestandssicherung, die nicht über das bereits zulässige Maß hinausgeht. Langfristig könnte sich ohne einen Bebauungsplan eine Entwicklung vollziehen, die mit dem derzeit geltenden Recht nicht zu steuern wäre und zu Beeinträchtigungen führen könnte. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Sicherung der Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“, werden negative Auswirkungen vermieden. Darüber hinaus erfolgt eine Begrenzung der baulichen Nutzung.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Planungsalternative wäre die Entwicklung von Wohnbauland. Diese Alternative soll mit dem Bebauungsplan jedoch nicht verfolgt werden, da aus den bereits herausgearbeiteten Zielsetzungen die Wichtigkeit der Planung erkennbar ist:

- städtebauliche Bedeutung,
- ökologische Bedeutung,
- soziale Bedeutung.

Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

3. Zusätzliche Angaben

3.a. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der Umweltbericht ist im Wesentlichen auf der Grundlage

- des Umweltatlases,
- der fachgutachterlichen Stellungnahmen der Fachabteilungen/-ämter des Bezirkes,
- des Altlastenkatasters,
- des bezirkseigenen Lärmkatasters und

- eines Gutachtens „Landschaftsplanerische Voruntersuchung Kleingartenanlage Dahlwitzer Straße/Zochegraben“ der Planungsgruppe Cassens+Siewert von 1994 erarbeitet worden.

In Vorbereitung zur Umsetzung des Kleingartenkonzeptes des Senats von Berlin von 1993 und der bezirklichen Planungsziele wurde eine landschaftsplanerische Voruntersuchung für die Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ und den Bereich des Zochegrabens beauftragt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die freiraumstrukturellen Belange und die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes den sonstigen Nutzungsansprüchen an diesem Gebiet gegenübergestellt, mögliche und bereits vorhandene Konflikte aufgezeigt und Lösungsmöglichkeiten zur räumlichen Ordnung erarbeitet. Dabei werden zu befürchtende Spannungen der Nutzungen im untersuchten Gebiet erörtert und bewertet, gleichzeitig noch bestehende Defizite in der infrastrukturellen Gestaltung der Anlagen aufgezeigt, die eine optimale Entfaltung der Erholungswirkung sowohl für die Gartennutzer/-innen als auch für andere Erholungssuchende behindern. Die landschaftsplanerische Voruntersuchung war trotz des langen Zeitraumes, auch nach Rücksprache mit der Fachbehörde, für den Bebauungsplan noch anwendbar. Aufgrund der Bestandssicherung der Kleingartenanlage ist die Nutzung geblieben und es sind keine wesentlichen Änderungen erfolgt.

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung, die der Bestandssicherung einer Kleingartenanlage und der Sicherung der städtebaulichen Ordnung dient.

Mit erheblichen Auswirkungen durch die Planung ist nicht zu rechnen. Damit sind Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 46 ha großes, überwiegend aus Kleingärten bestehendes Gebiet am Rande eines Einfamilienhausgebietes. Es handelt sich um zwei Anlagen, die in einem strukturellen Zusammenhang stehen und als Dauerkleingartenanlage zu sichern sind. Damit wird ein wesentlicher Beitrag für die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur, ermöglicht.

Der Bebauungsplan wurde zur Sicherung der Kleingartenanlage eingeleitet. Im Umfeld des Bebauungsplanes ist weiterhin eine Entwicklung von Wohnungsbaupotenzialen gegeben. Die damit erforderlichen Erholungs- und Freizeitnutzungen werden über die Sicherung der Kleingartenanlage geregelt.

Aufgrund der kleingärtnerisch genutzten Freiflächen ist eine geringe Versiegelung vorhanden, so dass die Bodenfunktion, wie z.B. die Versickerung des Regenwassers auf altlastenfreien Flächen, gegeben ist. Durch die Festsetzung als Dauerkleingartenanlage bleibt diese Bodenfunktion weitestgehend erhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Obstbaumsiedlungsbereich. Aufgrund seiner historischen Entwicklung am Stadtrand entstanden hier Kleingärten, die durch einen prägenden Baumbestand gekennzeichnet sind.

Das Gebiet mit seinen gering versiegelten Flächen und dem hohen Vegetationsanteil dient u.a. der klimatischen Entlastungsfunktion. Durch die beabsichtigte Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches werden negative Auswirkungen auf alle Schutzgüter vermieden, insbesondere auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche und die artenreiche Vielfalt des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes.

In der Untersuchung und Bearbeitung des Gebietes stellte sich heraus, dass die Festsetzungen zur Sicherung einer Dauerkleingartenanlage zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB führen.

Die Aussagen im Gutachten „Landschaftsplanerische Voruntersuchung Kleingartenanlage Dahlwitzer Straße/Zochegraben“ (Dezember 1994) wurden aktualisiert. Eine Begehung im Frühjahr 2009 hat ergeben, dass die im Gutachten beschriebenen geschützten halbruderalen Halbtrockenrasen auf der Grünfläche an der Dahlwitzer Straße nicht mehr vorhanden sind.

Die im Gutachten vorgeschlagene öffentliche Wegeverbindung über diese Grünfläche wurde nicht weiter geplant, da hier zwischenzeitlich im Randbereich eine Neu-parzellierung erfolgte. Es existiert jedoch ein Zugang von der Kleingartenanlage zu der Grünfläche, auf der ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen ist, der den Kindern aus der Anlage ein problemloses Erreichen der Spielfläche ermöglicht.

Im Bebauungsplan werden nur die unbedingt notwendige überörtliche Wegebeziehung sowie die Wegeverbindung der einzelnen Kleingartenanlagen untereinander festgesetzt.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

2. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Planung durch den Bezirk lässt sich nicht immer vermeiden, dass Grundstücke, die im Privateigentum sind, bei der Planung mit einbezogen werden. Werden Flächen im Privateigentum für fremdnützige Zwecke, wie hier vorliegend für Grün- und Verkehrsflächen sowie mit Gehrechten für die Allgemeinheit, festgesetzt, stellen sich Entschädigungs- und Übernahmefragen.

Festsetzung von Grün- und Verkehrsflächen auf privaten Grundstücksflächen

Der § 40 BauGB regelt die Entschädigung für Fälle, in denen der Bebauungsplan dem/r Eigentümer/in gegenüber eine in § 40 Abs. 2 Nr. 1 - 18 BauGB bezeichnete Nutzung festsetzt und ihm dadurch eine privatnützige Verwendung abschneidet. Zu den in § 40 Abs. 1 BauGB genannten Nutzungsfestsetzungen gehört nach Nr. 8 auch die Festsetzung von Dauerkleingärten (BVerwG, NVwZ 1984, 581). Dauerkleingärten sind zwar private Pachtgärten, sie hindern aber deren Eigentümer/innen nicht nur an

einer planwidrigen, sondern auch an einer planverträglich anderen Nutzung, die dem/r Eigentümer/in mehr wirtschaftliche Vorteile bringen würden.

Gemäß § 40 Abs. 2 BauGB kann der/die betroffene Eigentümer/in die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Unzumutbarkeit des Behaltens des Grundstücks wird dann angenommen, wenn infolge der Nutzungsfestsetzung das Grundstück nicht mehr veräußerbar oder beleihbar ist und der/die Eigentümer/in auf die Veräußerung oder Beleihung angewiesen ist. Dagegen führt eine bloße Minderung des Verkehrswertes für sich allein noch nicht zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit, das Grundstück zu behalten.

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit, das Grundstück in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, hier also als Kleingartenland i.S. des Bundeskleingartengesetzes, müssen die Eigentümer/innen erhebliche Einbußen am erzielbaren Nutzungsentgelt erleiden, die ihnen nicht zugemutet werden können. Dies dürfte ebenfalls ausscheiden, da die durch Kleingartenpachten erzielbaren Kapitalrenditen nicht mehr als unangemessen niedrig und damit als unzumutbar angesehen werden (Mainczyk, BKleingG, Praktiker-Kommentar, § 15 Rn 7a).

In Anbetracht dessen, dass das Bestehen von planungsrechtlichen Übernahmeansprüchen unter anderem von Bewertungen (etwa zur wirtschaftlichen Zumutbarkeit, das Grundstück zu behalten) abhängig ist, die im Streitfall letztlich nur gerichtlich verbindlich entschieden werden können, kann hier keine abschließende Beurteilung eines solchen Übernahmeanspruches erfolgen. Allerdings erscheint unter dem Gesichtspunkt der seit langem bestehenden Kleingartenanlage die Möglichkeit eines Übernahmeanspruches eher unwahrscheinlich.

Des Weiteren gehört zu den in § 40 Abs. 1 BauGB genannten Nutzungsfestsetzungen nach Nr. 5 die Festsetzung von Verkehrsflächen. Für die Dahlwitzer Straße ist zur Schaffung von durchgängigen Geh- und Radwegen sowie Parkständen eine einheitliche Straßenraumbreite von 18,40 m erforderlich. Zur Durchsetzung dieser Straßenraumbreite muss nach Festsetzung des Bebauungsplanes katastermäßig eine geringfügige, nur unwesentliche Grenzkorrektur zur östlichen Straßenseite erfolgen. Für das Flurstück 307/6, welches im Privateigentum ist, wäre ein Ankauf von Teilflächen dieses Flurstückes bei investiven Maßnahmen erforderlich. Derzeitig ergeben sich hierfür ca. 1.500 €.

Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit auf privaten Grundstücksflächen

Werden in einem Bebauungsplan wie vorliegend Flächen festgesetzt, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten sind, können gemäß § 41 BauGB die Eigentümer/innen unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die entschädigungspflichtige Begründung von Dienstbarkeiten verlangen. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wurde die öffentliche Durchwegung mit einer Breite von 3,00 m auf vorhandenen Wegen festgesetzt, die jedoch zu einem geringen Anteil noch privat sind. Bei zwei Parzellen in der Kleingartenanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ und zwei Parzellen in der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ bestand das Erfordernis, über diese Parzellen mit einer Breite von je 1,50 m den Weg bis zur Stettiner

Straße zu realisieren. Für den Ankauf ergeben sich nach derzeitiger Berechnungsgrundlage ca. 3.600 €

Weitergehende Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 1 und 3 BauGB des betroffenen Eigentümers wegen einer wertmindernden Aufhebung oder Einschränkung einer zulässigen Nutzung (sog. Herabzonung) scheiden aus, wenn der von einer eigentumsverdrängenden, allein fremdnützigen Planung nach Maßgabe der §§ 40 und 41 BauGB betroffene Eigentümer zu entschädigen ist, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen (§ 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Überplanung des Grundstücks Dahlwitzer Straße Nr. 57 als Grünfläche, auf dem sich ein Getränkefachmarkt befindet, löst keine Entschädigungsansprüche aus, da das Land Berlin Grundstückseigentümer dieser Fläche ist.

3. Altlasten

Das Versickerungsbecken an der Dahlwitzer Straße wird im Bodenbelastungskataster des Bezirkes als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 8296 geführt. Die Eintragung ist auf die Nutzung als Versickerungsbecken zurückzuführen. Es sind keine Auswirkungen auf die kleingärtnerische Nutzung zu erwarten. Aufgrund der Lage auf der Geschiebemergelhochfläche geht keinerlei Gefahr für das Grundwasser hiervon aus und kann als Regenrückhaltebecken ausgebaut und genutzt werden. Weitere Eintragungen im Bodenbelastungskataster sind für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht enthalten.

V. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht nach § 3a AGBauGB

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erfolgte mit Schreiben vom 27.11.1998.

Die Senatsverwaltung äußerte sich dahingehend, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren ist nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB (§ 4a AGBauGB a. F.) durchzuführen, da es mit der angrenzenden Dahlwitzer Straße im übergeordneten Straßennetz als örtliche Verbindungsfunktionsstufe III gemäß Abs. 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hellersdorf hatte in seiner Sitzung am 20.04.1999 mit der Vorlage Nr. 400/V den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes XXIII-35 gefasst. Der Beschluss wurde am 21.05.1999 im Amtsblatt von Berlin, Nr. 26, Seite 1975, bekannt gemacht. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 20.05.1999 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-35 informiert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 17.01.2000 bis einschließlich 17.02.2000 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als öffentliche Auslegung der Pläne und deren Erläuterung in den Räumen des Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung, durchgeführt.

Der Zeitraum für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ bekannt gegeben.

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan XXIII-35 wurden vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf in der Sitzung am 30.08.2005 mit BA-Beschluss Nr. 1449/II beschlossen und wurden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die BVV wurde am 05.10.2005 mit Drucksache Nr. 2120/V über das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine wesentlichen verfahrensrelevanten Belange, insbesondere nicht durch die Eigentümer/-innen und Nutzer/-innen der auf dem Gelände befindlichen Einrichtungen, vorgetragen.

Von den Kleingärtner/innen wurde überwiegend (bis auf offensichtlich irrtümliche Ablehnung wegen des Wortbegriffs „Bebauungsplanverfahren“) Zustimmung geäußert. Bedenken gab es teilweise hinsichtlich der beabsichtigten Wegeverbindung mit und über die Kleingartenanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“, wobei aber ausschließlich Sicherheits- und Sauberkeitsaspekte benannt wurden. Diese sind aber Gegenstand konkreter Satzungsgestaltung bzw. ordnungsrechtlicher Natur.

Zusammenfassend kann aus der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit der Schluss gezogen werden, dass das vorgestellte Konzept Grundlage für den Entwurf des Planes im weiteren Verfahren bleiben kann.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 13. April 2006 erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Aufforderung zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde am 05. September 2006 vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf mit BA-Vorlage Nr. 1825/II beschlossen. Die BVV hat in ihrer Sitzung am 14.02.2007 mit Drucksache Nr. 2595/V die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Hinweise, die im weiteren Verfahren geprüft wurden:

- Das Regenrückhaltebecken ist getrennt von der Fläche der Kleingartenanlage als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ auszuweisen.
- Benannte Ver- und Entsorgungsleitungen sind, sofern private Flächen betroffen sind, durch entsprechende Leitungsrechte vertraglich zu vereinbaren. Hierzu erfolgte Klärung mit den Berliner Wasserbetrieben.
- Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde der Hinweis gegeben, die Parkmöglichkeit für die Kleingartenanlage und das nicht mehr im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Restaurant zu prüfen. Es sollte öffentliches Straßenland gesichert und die östliche Straßenbegrenzungslinie der Dahlwitzer Straße festgelegt werden. Im weiteren Verfahren wird der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie mit der zuständigen Fachbehörde beraten und gegebenenfalls neu festgelegt.

Folgende Schlussfolgerungen für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-35 wurden in der Auswertung getroffen:

- Grundsätzlich führt das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen nicht zu Änderungen des Planungszieles des Bebauungsplanes XXIII-35.
- Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die Begründung aufgenommen.
- Durch die Gesetzesänderung vom 21.12.2006 ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zu fertigen und die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind darzulegen.
- Mit der von April 2006 bis Mai 2006 durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurden die Behörden frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Auch wenn zu dem Zeitpunkt keine Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad zum Umweltbericht gefordert waren, wurde anschließend die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, um diesbezüglich Informationen und Hinweise zu erhalten, die als Bestandteil mit in die Entwurfsbegründung einfließen sollten.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Juli 2009 wurde die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 (2) BauGB und § 6 (2) AGBauGB durchgeführt. Insgesamt gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung 12 schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein. Von den 12 schriftlichen Stellungnahmen waren vier mit Anregungen verbunden, die in die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit einbezogen wurden und acht Stellungnahmen enthielten keine Hinweise, die für die städtebauliche Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 0972/III vom 05.01.2010 der Auswertung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zugestimmt. Die BVV erhielt am 03.03.2010 mit Drucksache Nr. 1623/VI Kenntnis von der Vorlage.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

1. Berliner Wasserbetriebe: Das durch die Berliner Wasserbetriebe betriebene Regenwasserversickerungsbecken soll als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ im Geltungsbereich gekennzeichnet werden. Erforderlichkeit der Sicherung von Leitungsrechten zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe.
2. Vattenfall: In dem ausgewiesenen Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie zwei Netzstationen, die gesichert werden müssen.
3. SenGesUm: Verzicht auf die östlich gelegene Reihe der Kleingartenparzellen unmittelbar am Gewässerrand und Ausweisung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche und in der Begründung ist auf den Zusammenhang mit Maßnahmen der Europa-Wasserrichtlinie (EU-WRRL) Bezug zu nehmen.
4. LDA: Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin liegen im betroffenen Gebiet Bodendenkmale. In dem ausgewiesenen Planungsgebiet und seinem Wirkungskreis befindet sich demnach ein Bodendenkmal. Es handelt sich um eine archäologische Fundstelle mit der Ortskennzahl 1309, die nach dem § 2 Abs. 1, 2 und 5 i. V. m. § 3 DSchG Bln geschützt ist.

Folgende Ergebnisse wurden in das weitere Verfahren eingestellt:

- Zu 1. Das Regenrückhaltebecken wird, getrennt von der Fläche der KGA, als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ ausgewiesen. Nach Rückfrage bei den Berliner Wasserbetrieben teilten diese mit Schreiben vom 23.10.2009 mit, dass ihre Anlagen über das Grundbuchbereinigungsgesetz bzw. durch die Flächenausweisung für das Regenrückhaltebecken ausreichend gesichert sind. Die Leitungsrechte für die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe werden im Geltungsbereich durch deren Rechtsabteilung auf privatrechtlichem Wege gesichert.
Somit besteht keine Notwendigkeit der Sicherungspflicht im Bebauungsplan. Darüber hinaus stehen öffentliche Flächen zur gegebenenfalls erforderlichen Versorgung zur Verfügung.
- Zu 2. Durch Vattenfall Europe Netzservice Berlin wurde mit Schreiben vom 23.10.2009 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben.
Hierin wird zum Ausdruck gebracht: „...nach Besichtigung der Standorte der Netzstationen am gestrigen Tag und im Ergebnis der Einsicht in das Liegenschaftskataster teilen wir Ihnen mit, dass entgegen der Aussagen im Schreiben unserer Liegenschaftsplanung vom 29.07.2009 die Veranlassung der Sicherung der Standorte, durch die Eintragung von Dienstbarkeiten, durch Ihren Fachbereich nicht erforderlich ist.“

Die Netzstation N 5 5084 befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf einem Flurstück, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet und somit ist im Falle von Veräußerung von Grundstücken zu Gunsten der Vattenfall Europe eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen, um den Versorgungsanspruch zu gewährleisten.

Die Netzstation N 5 5094 hingegen befindet sich auf einem privaten Flurstück. Vattenfall Europe teilte mit, dass sie sich gegebenenfalls mit dem privaten Eigentümer in Verbindung setzen wird.

Eine planungsrechtliche Sicherung ist hierfür jedoch nicht erforderlich, da innerhalb des Bebauungsplanes genügend landeseigene Flächen zur gegebenenfalls erforderlichen Umsetzung der Netzstation vorhanden sind und die Versorgung sichergestellt werden kann.

Zu 3. Im Bebauungsplanentwurf wurde diese Problematik bereits aufgegriffen. Es wurde geprüft, inwieweit eine Restaurierung des Ortsbildes im Randbereich der Zoche durch Aufgabe der unteren Reihe der Kleingärten unmittelbar am Gewässerrand zu realisieren wäre.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass ein Rückbau dieser Parzellen nicht zur Disposition steht.

- Zum einen ist die gesamte KGA „Dahlwitzer Straße“ im derzeit gültigen Kleingartenentwicklungsplan von 2004 als dauerhaft zu sichernde Kleingartenanlage ausgewiesen und ebenso in der überarbeiteten Fassung. Dieser überarbeiteten Fassung wurde im Rat der Bürgermeister zugestimmt. Mit Senatsbeschluss vom 12. Januar 2010 wurde der Kleingartenentwicklungsplan fortgeschrieben.
- Des Weiteren wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 25.04.2008 u.a. festgelegt, die Kleingartenanlagen im Bezirk weitestgehend zu erhalten. Die Aufgabe der KGA „Dahlwitzer Straße“ oder von Teilen davon standen zu keinem Zeitpunkt zur Disposition.
- Dem Erhalt der Kleingartenanlage in den derzeitigen Grenzen als ein wesentlicher Bestandteil der überörtlichen Grünverbindung und der Potenziale zur Deckung des Bedarfes der Kleingartenanlagen innerhalb der Mieterstadt Berlin kommt eine wesentliche Priorität zu.
- Außerdem ist die Zocheniederung in Hellersdorf durch die Kleingartenutzung im Bereich des Bebauungsplanes und weiterführend durch Wohnnutzung geprägt. Durch die Freihaltung des nahen Uferbereiches von Bebauung werden auch in diesem Abschnitt des Zochegrabens der natürliche Verlauf und die Erlebbarkeit ausreichend gewährleistet.
- Die Umsetzung der Europa-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) steht nicht im Widerspruch zum Erhalt der vorhandenen Kleingartenanlage, da hier durch die vorhandene kleingärtnerische Nutzung keine Verschlechterung der Wasserqualität der Zoche zu erwarten ist. Nach Aussage des Wasser- und Bodenverbandes „Stöbber – Erpe“ erfolgen die Pflegemaßnahmen von der östlichen Seite aus, so dass von der Kleingartenanlage ausgehend keine Beeinträchtigung des Zochegrabens bzw. seiner Unterhaltung vorhanden ist. Ein Konzept im Sinne der EU-WRRL, aus dem weitere Festsetzungen für den Bebauungsplan abzuleiten wären, existiert nicht.

Zu 4. Die gegebenen Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Auf der Planzeichnung wird folgender Hinweis gegeben:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Auftreten von archäologischen Bodenfunden möglich.

Eine nachrichtliche Übernahme der im Geltungsbereich aktuell betroffenen Fläche gemäß § 9 Absatz 6 BauGB in die Planzeichnung ist erst möglich, wenn es sich um ein Denkmal nach Landesrecht handelt. Zurzeit liegt aber noch keine offizielle Eintragung in der Denkmalliste vor.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 22, Seite 827, vom 04.06.2010. Umweltbezogene Informationen zum Bebauungsplan XXIII-35 sind Teil der Begründung. Es liegen fachgutachterliche Stellungnahmen zu Bodenschutzbelangen, zu Landschaftsschutz sowie Arten- und Biotopschutz vor.

Die während der Auslegungsfrist abgegebenen Stellungnahmen zu den Planinhalten wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Von dem Recht, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt zu lassen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem/r Antragsteller/in im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Des Weiteren wurde über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ vom 04.06.2010 informiert.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden benachrichtigt.

Der Entwurf und die Begründung sind im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, in der Zeit vom 14. Juni 2010 bis 14. Juli 2010 öffentlich ausgelegt worden.

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 04.01.2011 mit BA-Vorlage Nr. 1249/III, dem Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen zuzustimmen. Die BVV hat am 24.02.2011 die Vorlage mit der Ds.-Nr. 2050/VI beschlossen.

Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um folgende Belange:

1. Durch die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg wurde der Hinweis gegeben, dass bei Erdarbeiten die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschnitte, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen ist.

Mit der Zielsetzung der Sicherung einer Kleingartenanlage ist keine Erweiterung von Versorgungsflächen vorgesehen.

2. Durch die zuständige Fachbehörde wurde der Hinweis gegeben, dass die Darstellung der Zochestraße als öffentliches Straßenland bis an die Landesgrenze zu erfolgen hat. Diese wird bereits als solche genutzt und es sind grenzüberschreitend Abwasserleitungen verlegt worden.

Diesem Hinweis wurde in nördlicher Richtung gefolgt und die Zochestraße wird bis zur Landesgrenze als öffentliche Straßenfläche geändert. Hierzu erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 eine erneute Beteiligung.

Des Weiteren bezogen sich die abgegebenen Stellungnahmen der in unmittelbarer Nähe wohnenden Bürger/-innen hauptsächlich auf die verkehrsorganisatorischen Belange, die der Straßenverkehrsordnung unterliegen, wie z.B. Tempolimit oder ungeordnetes Parken im öffentlichen Straßenraum. Die hier aufgeworfenen Fragen und Probleme der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, einschließlich der Bereitstellung der öffentlichen Mittel, bedürfen einer Klärung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, da sie nicht Gegenstand der Festsetzungen sind. Prinzipiell kann aber davon ausgegangen werden, dass die öffentlichen Verkehrsflächen, hier handelt es sich um Anliegerstraßen, ausreichen, um den Verkehr, einschließlich eines Mindestmaßes von Parkmöglichkeiten, zu bewältigen.

Die entsprechenden Stellungnahmen wurden an die zuständige Fachbehörde mit der Bitte um weitere Bearbeitung und Klärung gegeben.

Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Es erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 06.09.2010 bis einschließlich 17.09.2010 eine erneute Beteiligung der von der Änderung oder Ergänzung des Entwurfs betroffenen Öffentlichkeit, da festgestellt wurde, dass auf dem Bebauungsplan, der öffentlich auslag, ein Fehler in der Darstellung des nördlichen Straßenabschnittes der Zochestraße bis zur Landesgrenze unterlaufen war. Als betroffene Öffentlichkeit wurde stellvertretend der Vorsitzende des Kleingartenverbandes hierüber informiert und schriftlich um Stellungnahme ersucht.

Auswertung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 04.01.2011 mit BA-Vorlage Nr. 1249/III, der Auswertung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zuzustimmen. Die BVV hat am 24.02.2011 die Vorlage mit der Ds-Nr. 2050/VI beschlossen.

Die durch die Fachbehörde vorgetragene Stellungnahme zur Darstellung der Zochestraße als öffentliche Straßenfläche mit der Klassifizierung einer Anliegerstraße im nördlichen Bereich bis an die Landesgrenze zu Brandenburg stellt eine Änderung zum Bebauungsplanentwurf dar. Im Rahmen des Verfahrens wurde die Erforderlichkeit der durchgängigen Darstellung und Nutzung der Zochestraße als öffentliches Straßenland nochmals geprüft. Diese Straße wird bereits als öffentliche Straße genutzt. Sie befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Eine weitere öffentliche Nutzung ist erforderlich, da diese Anliegerstraße unmittelbar grenzüberschreitend an das nördlich angrenzende Wohngebiet anschließt, so dass hier eine historisch ge-

wachsene Wegebeziehung gegeben ist. Außerdem sind dort öffentliche Abwasserleitungen grenzüberschreitend verlegt worden.

In diesem Falle war von der Änderung nur die Kleingartenanlage betroffen, da ein Teil der Zochestraße fälschlicherweise als öffentliche Grünfläche dargestellt war. Da durch diese Änderung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit beschränkt. Der Vorsitzende des Kleingartenverbandes äußerte sich mündlich zu der geänderten Darstellung der nördlichen Zochestraße, die nunmehr insgesamt bis zur Landesgrenze als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, dahingehend, dass die Belange der Kleingartenanlage hierdurch nicht beeinträchtigt sind. Die Nutzung der Kleingärten wird durch die Festsetzung nur unwesentlich beeinträchtigt.

Die Klassifizierung der Zochestraße ist und bleibt weiterhin Anliegerstraße.

Der Plan wurde überarbeitet und auf dem Deckblatt die Änderung der Zochestraße als öffentliches Straßenland dargestellt.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB führen die Stellungnahmen nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes XXIII-35. Hierbei handelt es sich um die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, den Interessenausgleich aller von der Planung betroffenen Belange gegen- und untereinander, bezogen auf die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan XXIII-35. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in diesem Sinne gewichtet und bewertet und in der Begründung berücksichtigt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 04. Januar 2011 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1249/III dem Bebauungsplans XXIII-35 vom 12. Mai 2010 und dem Deckblatt vom 02. September 2010 sowie der Begründung vom November 2010 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 24.02.2011 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit der Drucksache Nr. 2050/VI die Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, beschlossen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens vom 17. Mai 2011 beanstandete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Sinne von § 6 Abs. 4 AGBauGB den Bebauungsplan XXIII-35. Gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB konnte er somit noch nicht als Rechtsverordnung festgesetzt werden. Aufgrund der daraus resultierenden Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan ist nach dem Verfahren zum erneuten BVV-Beschluss vorzulegen und erneut anzuzeigen.

Prüfung und weiterer Umgang mit den durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgten Beanstandungen

1. Die in der Beteiligung der Öffentlichkeit fälschlicherweise als Grünfläche dargestellte nördliche Zochestraße berührt die Grundzüge der Planung dahingehend, dass hier ein Wechsel von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ zu öffentlicher Straßenverkehrsfläche erfolgt.

Es war nicht das Ziel der Planung, die vorhandene Anliegerstraße, die in Brandenburg ihre Fortsetzung findet und eine durchgehende Straßenverbindung zwischen den Ortsteilen Hönow (Hönower Siedlung) und Dahwitz-Hoppegarten (Gemeindeteil Birkenstein) der amtfreien Gemeinde Hoppegarten schafft, als Grünfläche festzusetzen. Hier befinden sich u.a. auch grenzüberschreitend Abwasserleitungen, so dass diese Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Durch die Festsetzung der Zochestraße als Straßenverkehrsfläche bis an die Landesgrenze im Bebauungsplan XXIII-35 wird kein zusätzlicher Verkehr und Lärm erzeugt, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultiert, da es sich hier um eine Bestandssicherung der vorhandenen Kleingartenanlage handelt. Eine bauliche Erweiterung der Anlage ist nicht geplant.

2. Die zu sichernde öffentliche fußläufige Durchwegung der privaten Dauerkleingärten ist eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes XXIII-35. Die öffentliche Durchwegung wird nicht ermöglicht, da keine Anbindung an die Zochestraße besteht. Darüber hinaus ist die Lage und Breite der Fläche rechtlich unbestimmt, da die zur Umsetzung erforderliche Vermaßung fehlt. Es fehlen Ausführungen zu § 41 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Durchwegung beginnt an der Dahwitzer Straße südlich des Getränkemarktes und wird mit einer Breite von 3,00 m an der vorhandenen Wegkante in Richtung Rondell festgesetzt. Von dem Rondell verläuft dieser öffentliche Weg weiter auf vorhandenen Wegen südöstlich in Richtung Griebenweg, nordöstlich in Richtung Zochestraße und nordwestlich in Richtung Stettiner Straße mit jeweils 3,00 m von der vorhandenen Wegkante. Im Rondell wird von der inneren Wegkante auf dem vorhandenen Weg ein 3,00 m breiter öffentlicher Weg gesichert.

Zur öffentlichen Durchwegung der Teilanlagen „Mahlsdorf-Nordspitze“ und „Dahwitzer Straße“ ist es erforderlich, den vorhandenen Weg Richtung Stettiner Straße entsprechend der Darstellung auf dem Plan über die vier Parzellen mit einer Breite von 3,00 m weiterzuführen.

Mit der Durchwegung von der Stettiner Straße bis zur Zochestraße, zum Griebenweg und zur Dahwitzer Straße wird gleichzeitig die gemeinsame Erlebbarkeit der Anlagen „Mahlsdorf-Nordspitze“ und „Dahwitzer Straße“ als grüne Oase sowie die Anbindung des Siedlungsgebietes an diesen wertvollen Erholungsbereich gesichert. Die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Wegerechtes soll hier erfolgen, um die Durchwegung der Einzelanlagen miteinander zu ermöglichen.

Werden in einem Bebauungsplan wie vorliegend Flächen festgesetzt, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten sind, kann gemäß § 41 BauGB der/die Eigentümer/in unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die entschädigungspflichtige Begründung von Dienstbarkeiten verlangen. Um den Eingriff so ge-

ring wie möglich zu halten, wurde die öffentliche Durchwegung mit einer Breite von 3,00 m auf vorhandenen Wegen festgesetzt. Lediglich bei zwei Parzellen in der Kleingartenanlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ und zwei Parzellen in der Kleingartenanlage „Dahlwitzer Straße“ besteht das Erfordernis, über diese Parzellen mit einer Breite von je 1,50 m den Weg bis zur Stettiner Straße zu realisieren.

Detaillierte Auseinandersetzungen zu den Entschädigungsansprüchen erfolgten unter Punkt IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes - 2. Finanzielle Auswirkungen.

3. Es erfolgte keine Einstellung des bestehenden Verkehrslärms an der Dahlwitzer Straße in die Abwägung.

Die Parzellen entlang der übergeordneten Dahlwitzer Straße sind erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Der Umweltatlas weist zur nächsten Bebauung Straßenverkehrslärmwerte (am Tag 6-22 Uhr) abschnittsweise über 55 bzw. 60 dB (A), in Teilen sogar 65-70 dB (A) aus. In der Nacht (22-6 Uhr) weist der Umweltatlas Straßenverkehrslärmwerte in Abschnitten bis 65 dB (A) aus. Die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“, die für Kleingartenanlagen tags und nachts bei 55 dB (A) liegen, können hier nicht eingehalten werden. Von der Anlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ und von der Anlage „Dahlwitzer Straße“ sind die Parzellen, die unmittelbar an der Dahlwitzer Straße liegen, betroffen.

Eine detaillierte Abwägung erfolgte unter dem Punkt III. Umweltbericht, 2.a. Bestandsaufnahme und Bewertung, Schutzgut Mensch, Beeinträchtigung durch Verkehrslärm.

Im Ergebnis dieser Abwägung soll aufgrund der langjährigen kleingärtnerischen Nutzung und der Tatsache, dass eine Bestandssicherung der Kleingartenanlage dem öffentlichen Belang der Erholung dient und dem privaten Belang der Sicherung der durch die Kleingärtner/-innen geschaffenen Werte, der Schallschutz zu Gunsten der ausführlich erläuterten Belange in den Bereichen von 60 dB (A) zurückgestellt werden.

Die unmittelbar an der Dahlwitzer Straße gelegenen Parzellen müssen aufgrund der erheblichen Verlärmung von 65 bis 70 dB (A) langfristig für die kleingärtnerische Nutzung aufgegeben werden. Dem Ziel der Erholungs- und Freizeitnutzung kann auf diesen Parzellen aufgrund der nicht zu bewältigenden Lärmbelastungen planungsrechtlich nicht entsprochen werden. Innerhalb dieser Flächen sind dichte Vegetationsstreifen anzulegen und im Sinne der Entwicklung des Obstbausiedlungsgebietes zu bepflanzen. Wege und Zufahrten sind davon ausgenommen.

4. Es erfolgte keine Abwägung zur Überplanung eines gewerblichen Betriebes an der Dahlwitzer Straße.

Von den ehemaligen Gewerbeansiedlungen an der Dahlwitzer Straße befindet sich nur noch ein Getränkemarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der über einen Mietvertrag mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Bestandsschutz genießt. Die Überplanung des Grundstücks Dahlwitzer Straße Nr. 57 als Grünfläche, auf dem sich ein Getränkemarkt befindet, löst keine Entschädigungsansprüche aus, da das Land Berlin Grundstückseigentümer dieser Fläche ist. Bei Aufgabe desselben sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend anzuwenden.

5. Es erfolgten eine fehlerhafte Geltungsbereichsbeschreibung (Titel des Bebauungsplanes und ein Fehler in der Festsetzung des Geltungsbereichs. Lt. FIS-Broker handelt es sich nur um die beiden Kleingartenanlagen „Mahlsdorf-Nordspitze“ und „Dahlwitzer Heide“.

Der Titel wurde korrigiert und lautet wie folgt:

Bebauungsplan XXIII-35 für das Gelände zwischen Landesgrenze Berlin-Brandenburg, den Grundstücken Zochestraße 10F-G, 11K-L, 12K-M, Zochestraße, Griebenweg, Dahlwitzer Straße und den Grundstücken Dahlwitzer Straße 41-42, Hamburger Straße 47-53A, Stettiner Straße 10A-B und Hamburger Straße 44 mit Ausnahme der Grundstücke Kötteritzweg 1-5A und Griebenweg 35/37 (für die Kleingartenanlagen „Dahlwitzer Straße“ und „Mahlsdorf-Nordspitze“).

In der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungsplanes mit Senatsbeschluss vom 12. Januar 2010 werden die beiden Kleingartenanlagen als „Mahlsdorf-Nordspitze“ und „Dahlwitzer Straße“ benannt.

Diese Geltungsbereichsänderung wurde auf dem Plan korrigiert.

6. Es fehlten die Begründung zur Ausweisung der Stichstraße nördlich des Grundstücks 10F-G/11K-L/12K-M und die Ausführung zu nachfolgend genannten Flurstücken.

Die nördlich des Grundstücks Zochestraße 10F-G/11L-K/12K-M verlaufende Stichstraße entfällt. Laut Aussage des Tiefbauamtes Marzahn-Hellersdorf ist diese nicht erforderlich. Der östlich der Zochestraße gelegene Teil der Kleingartenanlage ist über einen separaten Weg erschlossen.

Die nach der aktuellen ALK weiß gelassenen Flurstücke 2935/1, 6975/1, 6978/1, 6979/1 und 6987/1 des Griebenwegs südöstlich und nordöstlich der Einmündung des Götzkeweges sind lt. Einigungsvertrag vom 03. Oktober 1990 abzutretendes Straßenland entsprechend derzeitiger Nutzung.

7. Im Umweltbericht fehlen Ausführungen zu folgenden Fachgesetzen und Fachplänen:

- Bundesnaturschutzgesetz/Naturschutzgesetz Berlin (BNatschG/NatschG Bln), Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG),
- Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln),
- Wassergesetzen und der in der Begründung angeführten EU-WRRL,
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG),
- Kleingartenkonzept des Senats von Berlin 1993 bzw. zur aktuellen Kleingartenentwicklungsplanung.

Die Ausführungen zu den aufgeführten Gesetzen und Plänen wurden im Teil III. des Umweltberichtes unter Punkt 1.b. umfangreich erläutert.

Die durch die Senatsverwaltung empfohlenen Ergänzungen/Korrekturen im Sinne der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes, wurden in die Begründung und die Planunterlage eingearbeitet.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan XXIII-35 vom 12. Mai mit den Deckblättern vom 02.09.2010 und vom 07.09.2011

Aufgrund der Beanstandungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde der Bebauungsplan überarbeitet. Es erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.09.2011 bis 14.10.2011 eine erneute Beteiligung der von der Änderung oder Ergänzung des Entwurfs betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 40 vom 16.09.2011 und zusätzlich in der „Berliner Zeitung“ vom 17.09.2011 bekannt gemacht. Es erfolgte die Information, dass zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können, die in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einzubeziehen sind.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden beteiligt. Sie wurden entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB über die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit in Kenntnis gesetzt. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Internet.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit informierten sich 46 Bürger/innen auf der Internetseite des Bezirksamtes über die geänderten Ziele und Zwecke der Planung.

Insgesamt gingen fünf schriftliche Stellungnahmen ein. Drei brachten Hinweise zum Ausdruck, die im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. an die zuständigen Fachbehörden mit der Bitte um Prüfung und Veranlassung weitergeleitet wurden. Sie bezogen sich nicht unmittelbar auf die geänderten Teile des Bebauungsplanes. Zwei Stellungnahmen brachten zum Ausdruck, dass gegen die beabsichtigten Änderungen keine Bedenken bestehen.

Der Vorsitzende der Kleingartenanlage informierte sich anhand der Auslegung in den Räumen des Stadtplanungsamtes.

Er wurde u.a. über die Schallschutzproblematik an der Dahlwitzer Straße informiert.

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 17.04.2012 mit BA-Vorlage Nr. 0128/IV der Auswertung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zuzustimmen. Die BVV hat am 23.05.2012 die Vorlage mit der Ds-Nr. 0300IVII zur Kenntnis genommen.

1. *Das Landesdenkmalamt wies nochmals auf das Vorhandensein von Bodenfunden hin, die bei Ausgrabungen durch Rettungsmaßnahmen zu sichern sind.*

Der Hinweis erfolgt in der Begründung. Auf dem Plan befindet sich bereits der Hinweis, dass archäologische Bodenfunde auftreten können.

2. *Durch die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, vertreten durch die WGI GmbH, wurde der Hinweis gegeben, dass bei Erdarbeiten die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen sind und Anforderungen formuliert, die bei Baumpflanzungen zu beachten sind.*

Die genannten Anforderungen wurden an die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet.

3. *Ein Bürger äußerte sich zu den Kleingärten, die sich in der Nähe der Zoche befinden, mit der Anregung, diese nicht als Dauerkleingärten festzusetzen. Als Begründung wurden der Schutz und die Entwicklung des Gewässers gemäß der Wasserrahmenrichtlinie der EU genannt.*

Diese Stellungnahme bezog sich zwar nicht auf die geänderten Teile des Bebauungsplanes, es erfolgte dennoch eine nochmalige Prüfung. Die Kleingärten bilden keinen Konfliktpunkt zu der Europa-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). Sie führen nicht zur Verbauung der Flächen der Zocheniederung. Erforderliche Pflegemaßnahmen an dem Fließgewässer erfolgen von der östlichen Seite aus. Auch hier ist, von der Kleingartenanlage ausgehend, keine Beeinträchtigung des Zochegrabens bzw. seiner Unterhaltung zu erwarten.

Ein Konzept im Sinne der EU-WRRL, aus dem weitere Festsetzungen für den Bebauungsplan abzuleiten wären, existiert nicht. Eine nochmalige Prüfung der vorgebrachten Argumente führte zu keiner Änderung der beabsichtigten Festsetzung der Kleingartenanlage in der vorliegenden Struktur.

4. *Aufgrund einer mündlichen Anregung zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte erneut die Prüfung zur Umsetzung einer Schallschutzwand, um auch langfristig entlang der Dahlwitzer Straße die kleingärtnerische Nutzung zu ermöglichen.*

Es wurde nochmals geprüft, inwieweit die Errichtung einer Schallschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme an der Dahlwitzer Straße realisierbar ist.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurde die negative städtebauliche Wirkung einer Schallschutzwand im öffentlichen Straßenraum erneut bekräftigt. Des Weiteren ist die Errichtung der Schallschutzwand als geeignete Lärmschutzmaßnahme aufgrund der überschlägigen Ermittlung der zu erwartenden Kosten von ca. 900.000 € für die geringe Anzahl der betroffenen Parzellen nicht umsetzbar.

Die in der Auslegung vorgeschlagene Variante zur Freihaltung eines 20 m breiten Streifens entlang der Dahlwitzer Straße wird weiterhin als geeignete Maßnahme zur Umsetzung der planungsrechtlichen Bewältigung der Lärmproblematik angesehen.

Bei der Aufgabe der Kleingartenparzellen handelt es sich um einen langfristigen Prozess. Da es sich hier um landeseigene Flächen handelt, ist nur der tatsächlich vorhandene Wert der durch die Pächter/innen geschaffenen Aufbauten zum Zeitpunkt der Aufgabe zu ermitteln.

Eine Überschlagssumme liegt nicht vor. Jedoch ist bei einer langfristigen Aufgabe der Kleingärten davon auszugehen, dass die Kosten wesentlich unter denen einer Schallschutzwand liegen werden.

Somit kann im Ergebnis dieser Prüfung der Bau einer Schallschutzwand als Lärmschutzmaßnahme hier nicht die geeignete Maßnahme sein. Dafür sprechen sowohl die hohen Kosten, als auch die bereits sehr ausführlich beschriebenen städtebaulichen Gründe im Umweltbericht unter Punkt 2.a. „Schutzgut Mensch“.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB führen die Stellungnahmen nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes XXIII-35. Hierbei handelt es sich um die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, den Interessenausgleich aller von der Planung betroffenen Belange gegen- und untereinander, bezogen auf die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan XXIII-35. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in diesem Sinne gewichtet und bewertet und in die Begründung eingearbeitet.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 05.06.2012 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0163/IV dem Bebauungsplans XXIII-35 vom 12. Mai 2010 mit den Deckblättern vom 02. September 2010 und 07. September 2011 sowie der Begründung vom April 2012 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 23.08.2012 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit der Drucksache Nr. 0410/VII die Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, beschlossen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Mit Schreiben vom 12.11.2012 teilte uns die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der B-Plan XXIII-35 nicht zu beanstanden ist und der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss-Nr. 412/IV vom 12.03.2013 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-35 gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 03. April 2013 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 8, Seite 98 am 19. April 2013 veröffentlicht worden.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), in Verbindung mit dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873, 2008 S. 47), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Textliche Festsetzungen

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, überdachter Freisitz, 24 m² nicht überschreiten. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.
2. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Innerhalb der Flächen A, B, C, D, A; E, F, G, H, E und I, J, K, L, I ist ein dichter Vegetationsstreifen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und langfristig zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan XXIII-35

für das Gelände zwischen Landesgrenze Berlin-Brandenburg, den Grundstücken Zochestraße 10F-G, 11K-L, 12K-M, Zochestraße, Griebenweg, Dahlwitzer Straße und den Grundstücken Dahlwitzer Straße 41-42, Hamburger Straße 47-53A, Stettiner Straße 10A-B und Hamburger Straße 44 mit Ausnahme der Grundstücke Kötteritzweg 1-5A und Griebenweg 35/37 (für die Kleingartenanlagen „Dahlwitzer Straße“ und „Mahlsdorf-Nordspitze“)

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

1. Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 7

Der Bebauungsplan beinhaltet die Sicherung der Kleingartenanlagen „Mahlsdorf-Nordspitze“ und „Dahlwitzer Straße“, die sich im nordöstlichen Teil des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf befinden.

Der Bebauungsplan verursacht aufgrund der hier geplanten Bestandssicherung keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 21 BNatSchG, der auszugleichen wäre. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit kleinteiliger Bebauung (Lauben) nach Bundeskleingartengesetz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wesentliches Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlagen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten und der infrastrukturellen Vernetzung der einzelnen Anlagen untereinander durch eine zu sichernde öffentliche fußläufige Durchwegung. Entlang der Dahlwitzer Straße erfolgte die Sicherung einer Regenwasserretentionsfläche und eines öffentlichen Spielplatzes.

Die westlich tangierende Dahlwitzer Straße dient als überörtliche Verbindungsstraße zur Aufnahme der Verkehrsströme in Nord-Süd-Richtung mit einem großen Verkehrsaufkommen. Von dieser geht eine hohe Lärmbelastung aus. Alle anderen öffentlichen, tangierenden Straßen im Plangebiet sind Anliegerstraßen, von denen keine relevante Lärmbelastung für die Pächter in der Kleingartenanlage ausgeht.

In der Anlage „Mahlsdorf-Nordspitze“ und in der Anlage „Dahlwitzer Straße“ sind die Parzellen, die unmittelbar an der Dahlwitzer Straße liegen, besonders von hohen Lärmwerten betroffen. Die ausgewiesenen Schallwerte erreichen hier teilweise Werte von 65 bis 75 dB (A). Damit werden die zulässigen Immissionswerte überschritten.

Geprüft wurden verschiedene Maßnahmen, um hier eine Reduzierung der Schallwerte zu erreichen.

Passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster oder durchgesteckte Räume greifen aufgrund der konstruktiven Beschaffenheit sowie der Größe der Lauben nicht.

Die Errichtung einer Schallschutzwand oder -walles als aktive Schallschutzmaßnahme würde aufgrund der ermittelten Kosten in keinem Verhältnis zu der geringen Anzahl der betroffenen Parzellen stehen.

Als mögliche Schallschutzmaßnahme kommt daher langfristig nur die Aufgabe dieser Parzellen für die Garten- und Freizeitnutzung zum Tragen. Aus diesem Grunde wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 zusätzlich aufgenommen. Die auf dem Plan dargestellten Flächen A, B, C, D, A sowie E, F, G, H, E und G, H, I, J, G sind langfristig als Kleingärten nicht mehr zu nutzen. Die langfristige Freihaltung dieser Flächen ermöglicht einen Abstand der Parzellen zur Dahlwitzer Straße und damit die Einhaltung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. hier der Erholungs- und Freizeitfunktion.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich siedlungsgeprägter Räume und hier speziell im Obstbaumsiedlungsbereich.

Im Sinne der Entwicklung des Obstbaumsiedlungsgebietes, dessen Charakter wesentlich durch den vorhandenen Baumbestand geprägt ist, sind die Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern entsprechend zu bepflanzen und zu erhalten.

Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Sicherung der Kleingartenanlage entsprochen. 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 nach dem Kleingartenstatut beurteilt werden. Dadurch wird der Erhalt der Bodenfunktionen weitestgehend langfristig gewährleistet.

Der Bebauungsplan geht zur Sicherung der Naturhaushaltfunktionen prinzipiell von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus. Durch die Festsetzung als Kleingartenanlage besteht langfristig auf den nichtversiegelten Flächen die Möglichkeit durch Versickerung des anfallenden Regenwassers u.a. zur Förderung der Grundwasserneubildung.

Das Planungsgebiet dient aufgrund seiner geringen Versiegelung und dem hohen Vegetationsanteil der klimatischen Entlastung. Durch die Sicherung der Kleingartenanlage werden negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche vermieden. Die Funktion der Kaltluftentstehung bleibt erhalten. Die niedrige Bebauung auf den Parzellen wird keine Barrierewirkung entwickeln. Beabsichtigte Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

Aufgrund des hohen Vegetationsanteils besitzt das Gebiet wichtige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Durch den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand sowie durch die geringe Versiegelung entwickelte sich eine artenreiche Vielfalt.

Da die vorhandenen Vegetationsstrukturen (vorrangig Obst-, Gemüse- und Ziergärten) durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert werden sollen, sind keine Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden geschützten Arten zu erwarten.

Dem Plan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens vorgestellt.

Mit der von April 2006 bis Mai 2006 durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurden die Behörden frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Im Ergebnis der Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Hauptzielrichtung, die Sicherung der Kleingartenanlage, beibehalten. Auch die Sicherung der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken ist weiter Planungsziel.

Im Juli 2009 wurde die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB durchgeführt.

Durch die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden Belange und Hinweise vorgetragen, die im weiteren Verfahren geprüft und berücksichtigt wurden.

Das durch die Berliner Wasserbetriebe als Eigentümer betriebene Regenwasserversickerungsbecken wurde als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ ausgewiesen.

Es befinden sich Kabelanlagen sowie zwei Netzstationen im Bebauungsplangebiet. Die Netzstation N 5 5084 befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf einem Flurstück, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet und somit ist im Falle von Veräußerung von Grundstücken zu Gunsten der Vattenfall Europe eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen, um den Versorgungsanspruch zu gewährleisten.

Die Netzstation N 5 5094 hingegen befindet sich auf einem privaten Flurstück. Vattenfall Europe teilte mit, dass sie sich gegebenenfalls mit dem privaten Eigentümer hinsichtlich der Sicherung in Verbindung setzen wird.

Eine planungsrechtliche Sicherung ist hierfür jedoch nicht erforderlich, da innerhalb des Bebauungsplanes genügend landeseigene Flächen zur gegebenenfalls erforderlichen Umsetzung der Netzstation vorhanden sind und die Versorgung sichergestellt werden kann.

Dem Hinweis, dass die untere Reihe der Kleingärten unmittelbar am Gewässerrand zur Zoche in Umsetzung der Europa-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) aufgegeben werden sollte, wurde nicht gefolgt.

Die Umsetzung der EU-WRRL steht nicht im Widerspruch zum Erhalt der vorhandenen Kleingartenanlage, da hier durch die vorhandene kleingärtnerische Nutzung keine Verschlechterung der Wasserqualität der Zoche zu erwarten ist. Nach Aussage des Wasser- und Bodenverbandes „Stöbber–Erpe“ erfolgen die Pflegemaßnahmen von der östlichen Seite aus. Ein Konzept im Sinne der EU-WRRL, aus dem weitere Festsetzungen für den Bebauungsplan abzuleiten wären, existiert nicht.

In dem ausgewiesenen Planungsgebiet und seinem Wirkungskreis befindet sich nach Aussage des Landesdenkmalamtes ein Bodendenkmal. Es handelt sich um eine archäologische Fundstelle mit der Ortskennzahl 1309, die nach dem § 2 Abs. 1, 2 und 5 i. V. m. § 3 DSchG Bln geschützt ist.

Eine nachrichtliche Übernahme der im Geltungsbereich aktuell betroffenen Fläche gemäß § 9 Absatz 6 BauGB in die Planzeichnung ist erst möglich, wenn es sich um ein Denkmal nach Landesrecht handelt. Zurzeit liegt aber noch keine offizielle Eintragung in der Denkmalliste vor.

Die gegebenen Hinweise wurden jedoch in die Begründung aufgenommen und auf der Planzeichnung wurde der Hinweis gegeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Auftreten von archäologischen Bodenfunden möglich ist.

Vom 14. Juni 2012 bis einschließlich 14. Juli 2012 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte zu dem Ergebnis, dass aufgrund der fehlerhaften Darstellung des nördlichen Teiles der Zochestraße als Grünfläche eine erneute Auslegung erforderlich war.

Die Zochestraße wird als Anliegerstraße bis an die Landesgrenze zu Brandenburg im Sinne einer gesicherten Erschließung geführt, wo sie ihre Fortsetzung findet. Weiterhin wurde die zu sichernde öffentliche, fußläufige Durchwegung innerhalb der privaten Dauerkleingärten nochmals detailliert mit genauer Vermaßung dargestellt.

Des Weiteren bezogen sich die abgegebenen Stellungnahmen der in unmittelbarer Nähe wohnenden Bürger/-innen hauptsächlich auf die verkehrsorganisatorischen Belange, die der Straßenverkehrsordnung unterliegen, wie z.B. Tempolimit oder ungeordnetes Parken im öffentlichen Straßenraum. Die hier aufgeworfenen Fragen und Probleme der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, einschließlich der Bereitstellung der öffentlichen Mittel, bedürfen einer Klärung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, da sie nicht Gegenstand der Festsetzungen sind. Prinzipiell kann aber davon ausgegangen werden, dass die öffentlichen Verkehrsflächen, hier handelt es sich um Anliegerstraßen, ausreichen, um den Verkehr, einschließlich eines Mindestmaßes von Parkmöglichkeiten, zu bewältigen. Die entsprechenden Stellungnahmen wurden an die zuständige Fachbehörde mit der Bitte um weitere Bearbeitung und Klärung gegeben.

3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Einleitung des Bebauungsplanes XXIII-35 für die Sicherung einer Kleingartenanlage und der öffentlichen Durchwegung wurden Bedingungen vorgegeben, die anderweitige Planungsmöglichkeiten ausschließen sollen.

Eine andere Planungsalternative wäre die Entwicklung von Wohnbauland.

Diese Alternative wurde mit dem Bebauungsplan jedoch nicht verfolgt, da die Wichtigkeit der städtebaulichen, ökologischen und sozialen Bedeutung der Kleingärten für die Mieterstadt Berlin in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin mit der vorliegenden Planung begründet wurde.