

Bebauungsplan XXI-31d

für das Gelände zwischen der Bahnanlage (Verbindungsgleis),
der Baggerseestraße, dem Gladauer Weg, der Brachfelder Straße,
der Debenzer Straße, der Beruner Straße und der Schrodaer Straße
sowie für die Brachfelder Straße und für Teilabschnitte der Baggersee-
straße, des Gladauer Weges, der Debenzer Straße, der Beruner Straße
und der Schrodaer Straße

im Bezirk Marzahn - Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Begründung zur

Festsetzung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Juli 2006

Inhalt

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	4
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Bestand	4
2.3 Planerische Ausgangssituation	8
II. Planinhalt	10
1. Entwicklung der Planungsüberlegung	10
1.1 Rahmenplan und Freiraumstrukturkonzept	10
1.2 Aufstellung des B-Plans XXI-31 und frühzeitiges Beteiligungsverfahren	10
1.3 Teilung des B-Plans XXI-31 und öffentliche Auslegung der B-Pläne XXI-31a und b	11
1.4 Entwässerungs- und Grünflächenkonzept	11
1.5 Öffentliche Auslegung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	12
1.6 Rechtsprüfung und Reduzierung des Geltungsbereichs	12
2. Intention des Plans	12
2.1 Planungsziele	12
2.2 Konzept	13
3. Abwägung und Begründung der Festsetzungen	15
3.1 Grundsätzliche Abwägung	15
3.2 Grünfläche und Ausgleichsmaßnahmen	15
3.3 Versorgungsflächen	17
3.4 Verkehrsflächen	17
3.5 Nachrichtliche Übernahme	18
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	19
1. Auswirkungen für die Erholungs- und Freizeitnutzung	19
2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	19
3. Kosten und Finanzierung	21
3.1 Kosten aufgrund von Übernahmeansprüchen gemäß § 40 BauGB	21
3.2 Kosten durch die Ausgleichsmaßnahmen am Biesdorfer See	22

IV. Verfahren	23
V. Rechtsgrundlagen	26
Anhang	
A. Flächenbilanz	27
B. Textliche Festsetzungen	28
C. Pflanzenlisten	29
D. Planzeichnung	30

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Senatsbeschluss vom 22.12.1993 wurden weite Bereiche südlich und östlich von Alt-Biesdorf zum förmlich festgelegten Entwicklungsbereich "Biesdorf-Süd" nach § 165 ff Bau-gesetzbuch (BauGB) erklärt. Als Zielsetzung wurde formuliert, den rund 140 ha großen Bereich entsprechend seiner verkehrsgünstigen Lage neu zu ordnen und aufzuwerten. Ein wesentliches Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Schaffung eines neuen integrierten Stadtteils mit überbezirklichem Zentrum.

Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde für die städtebauliche Entwicklungsmaß-nahme ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen, um die planungsrechtlichen Vorausset-zungen für eine städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich zu schaffen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist unter anderem auch erforderlich, um die Durchsetzung von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts zu erleichtern. So können mit der Bebau-ungsplanung die Zulässigkeit des Grunderwerbs und die ggf. zu seiner Verwirklichung ein-geleiteten Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts begründet werden, da die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme für die Grundstücke klar bestimmbar sind. Ent-sprechend hat das Bezirksamt am 23.5.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-31 beschlossen.

Zur zügigeren Durchführung und Realisierung einzelner Bauabschnitte fasste das Be-zirksamt Marzahn am 24.8.1999 den Beschluss zur Ausgliederung einzelner Bereiche aus dem Geltungsbereich und zur Aufteilung des Bebauungsplans XXI-31 in vier Teil-Bebauungspläne. Während mit den Bebauungsplänen XXI-31a, XXI-31b und XXI-31c im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Erschließung und Bebauung von bislang brach liegenden Flächen geschaffen werden sollen, dient der Bebau-ungsplan XXI-31d in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Grün-fläche und einer Sammelausgleichsmaßnahme, mit der die Eingriffe ausgeglichen werden können, die in den Bebauungsplänen XXI-31a und XXI-31b ermöglicht werden. Nach der öffentlichen Auslegung und der Rechtsprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungs-plans XXI-31d um den Bereich nördlich der Baggerseestraße, der dem Bestand entspre-chend als allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden sollte, reduziert.

Die Reduzierung des Geltungsbereichs wurde vor allem mit der nicht mehr vorhandenen Planerfordernis begründet. So gehört die Fläche nördlich der Baggerseestraße nicht zum Entwicklungsbereich und hat sich in den letzten Jahren zu einem mit ein- bis zweigeschossi-gen Einzelhäusern bebauten Wohngebiet entwickelt, das weder planungsrechtlich gesichert werden muss noch durch anderweitige Nutzungen überplant werden soll. Des Weiteren wurde in der Rechtsprüfung festgestellt, dass sich die vorgesehene Wohngebietsfestsetzung aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickeln lässt und dass der Lärmkonflikt zwischen der Wohnnutzung und der angrenzenden Bahntrasse planerisch nicht ausreichend gelöst wurde. Da beide Konflikte auch längerfristig kaum lösbar sind, zugleich aber die besondere Dring-lichkeit besteht, den südlichen größeren Teilbereich des Bebauungsplangebiets zur Festset-zung zu bringen, ergab sich ein zusätzliches Erfordernis zur Reduzierung des Geltungsbe-reichs.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BauGB 1998) abge-schlossen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB oder eine Umweltverträglichkeits-

prüfung bzw. allgemeine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß des 11. Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind nicht erforderlich und wurden nicht durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das rund 17,1 ha große Plangebiet befindet sich im Bezirk Marzahn–Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf, südwestlich von Alt-Biesdorf in einem von Einfamilienhäusern und Kleingärten geprägten Siedlungsbereich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-31d wird im Westen durch den Bahndamm, dem so genannten Verbindungsgleis, und im Norden durch die Wohnbebauung nördlich der Baggerseestraße begrenzt. Nach Osten und Süden wird der Geltungsbereich durch Einfamilienhausgrundstücke begrenzt, die sich auf der seeabgewandten Seite der Brachfelder Straße, des Gladauer Wegs, der Debenzer Straße, der Beruner Straße und der Schrodaer Straße anschließen. Das gesamte Plangebiet gehört zum Entwicklungsbereich "Biesdorf- Süd".

2.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst die Wasserfläche des Biesdorfer Baggersees, die um den See gelegenen Freiflächen, einschließlich der Regenwasserbehandlungsanlage und die an die Freiflächen anschließenden Straßen.

Biesdorfer Baggersee

Der rund 7,7 ha große Biesdorfer Baggersee, auch Biesdorfer See genannt, prägt das Plangebiet entscheidend. Der Baggersee unterliegt als Gewässer 2. Ordnung einschließlich eines mindestens 5 m breiten Böschungsbereiches den Bestimmungen des Berliner Wassergesetzes. Die Wasserfläche wird durch die mittlere Wasserstandslinie umgrenzt. Die Entstehung des Biesdorfer Baggersee geht auf die Errichtung der nahe gelegenen Bahnanlagen Anfang der 1970-er Jahre zurück, als durch Sand- und Kiesabbau der Grundwasserleiter angeschnitten wurde und sich die entstehende Grube allmählich mit Grundwasser füllte. Nach wie vor wird der Biesdorfer Baggersee primär durch den Grundwasserleiter gespeist und ist somit ein typischer Grundwassersee, der gegenüber flächenhaft eindringenden Nähr- und Schadstoffen nur unzureichend geschützt ist.

Seit seiner Entstehung ist das Gewässer auch in die örtliche Regenwasserkanalisation eingebunden und dient als Vorflut und Rückhaltebecken für Niederschlagswasser. Bis zur Fertigstellung der Regenwasserbehandlungsanlage wurde dem See über zwei Einlaufbauwerke Regenwasser aus einem insgesamt fast 500 ha großen Einzugsbereich zugeführt. Zum Einzugsbereich gehören die unmittelbar um den Biesdorfer See gelegenen Flächen und der größere, nördlich gelegene Bereich, der sich bis zur Marzahner Chaussee, zur Allee der Kosmonauten und zum Blumberger Damm erstreckt. Mit der unkontrollierten Einleitung waren lange Zeit zwei Probleme verbunden. Zum einen kam es bei erhöhten Niederschlagswasserzufluss in den Biesdorfer See immer wieder zu einem Ansteigen des Grundwassers und somit zu Kellervernässungen im Umfeld, da die im südlichen Bereich existierende Ablaufleitung zur Wuhle nur eine sehr begrenzte Abflussmenge aufnehmen konnte, zum anderen führte die stoßweise Einleitung von verunreinigtem Regenwasser (verunreinigt durch

Reifen- und Fahrbahnabrieb, Tropfverluste von Kraftfahrzeugen, Streugut und andere Schadstoffe) zu einer hohen Belastung des Biesdorfer Sees.

Seit 2005 wird das Niederschlagswasser aus dem Einzugsbereich vollständig der im Plangebiet befindlichen Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt, wo es einerseits rückgehalten und andererseits über ein einfaches Klärbecken vorgereinigt und anschließend über einen mit Röhricht bewachsenen Bodenfilter endgereinigt wird. Hierdurch kann sowohl die Einhaltung der geforderten Stauhöhe als auch eine umweltverträgliche Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden. Auch wenn künftig aufgrund der Regenwasserbehandlungsanlage von einer Verbesserung der Wasserqualität auszugehen ist, besitzt der Biesdorfer See bislang nur eine eingeschränkte Wasserqualität. Die hohe Algendichte, das Vorkommen von Makrophyten sowie das anaerobe Milieu (Faulgase) am Seeboden weisen auf eine überhöhte Nährstoffversorgung des Sees hin.

Die nach dem Immissionsprinzip vorgenommene Beurteilung der Gewässerqualität des Biesdorfer Baggersees hinsichtlich der Eignung gemäß EU-Badegewässerrichtlinie (76/160/EWG) kam in einer 1995/96 durchgeführten limnologischen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Biesdorfer Baggersee als Badegewässer nicht zu empfehlen ist. Trotz der eingeschränkten Gewässerqualität wird das Gewässer jedoch in den Sommermonaten regelmäßig und intensiv als Badesee genutzt. Die Nutzung durch Badegäste und Angler hat zum Teil eine Degradierung des Ufers, eine Beschädigung oder Beseitigung der Ufervegetation und die Ablagerung von Müll zur Folge. Obwohl die intensive Form der Erholungsnutzung nur wenige Wochen des Jahres stattfindet, sind die negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna erheblich.

Aufgrund der starken Beeinträchtigungen hat der See für den Naturhaushalt bislang nur eine mittlere Bedeutung. Eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt haben jedoch die inselartigen Röhrichtbestände am Seeufer, die nur geringen menschlichen Einflüssen ausgesetzt sind und sich positiv auf die Wasserqualität, das Landschaftsbild und die Lebensbedingungen diverser Tiere auswirken. Nach Angaben des Deutschen Anglerverbandes, der den See gepachtet hat und seit mehr als 25 Jahren mit Fischen besetzt, kommen im See zahlreiche Fischarten vor, u. a. Karpfen, Plötze, Zander, Aal und Hecht.

In der Karte „Natur- und Landschaftsschutzgebiete“ des Umweltatlases (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994) ist der Biesdorfer Baggersee, einschließlich des Uferbereiches, als geschütztes Biotop vermerkt, der als Sandgrube und insbesondere mit seinen Röhrichtbereichen die Anforderungen des § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) erfüllt.

Freiflächen um den Biesdorfer Baggersee

Unmittelbar an den Biesdorfer See anschließend erstreckt sich zunächst ein 5,0 bis 15,0 m breiter, teilweise dicht bewachsener 3,0 bis 3,5 m hoher Böschungsbereich. Die dominierenden Gehölze sind Weiden, Sanddorn und, vorwiegend am Ostufer, Ölweiden. Am Ost- und Westufer ist der Gehölzbewuchs stärker entwickelt, das Nordufer weist nur an wenigen Stellen Gehölzbewuchs auf. Am südlichen Ufer, das teilweise als inoffizielle Badestelle genutzt wird, ist kaum Pflanzenbewuchs vorhanden.

Die bestehenden dicht gewachsenen Gehölze besitzen einen hohen ökologischen Wert (Klima, Boden, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) und prägen das Landschaftsbild positiv. Die Gehölze am Ufer dienen als Ansitz- und Singwarte und sind Nahrungsbiotop für Blütenbesucher, Blattlausjäger, samen- und fruchtzehrende Singvögel sowie diverse Insektenarten. Aus vogelkundlicher Sicht wird der gesamte Bereich um den Biesdorfer Baggersee im städti-

schen Kontext als seltener Lebensraum eingestuft, der für Arten mit rückläufiger Populationsgröße oder für seltene Arten ein geeignetes Bruthabitat bildet. Aufgrund der Störungen durch Freizeit- und Erholungssuchende ist der Artenbestand jedoch nur durchschnittlich ausgebildet.

An die Böschungsbereiche anschließend erstreckt sich eine weitgehend mit Gras und Stauden bewachsene Freifläche, die eine mittlere bis hohe Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Als ruderales Arten sind Goldrute, Beifuss, Brennnessel und Ackerkratzdistel besonders häufig vertreten. Höherer Strauch- oder Baumbewuchs tritt nur an einzelnen Stellen auf. Eine prägende, vorwiegend aus Linden bestehende Baumreihe erstreckt sich entlang der Brachfelder Straße, weitere Baumgruppen gibt es im südwestlichen Randbereich, im Bereich der Baggerseestraße und im Bereich der Debenzer Straße. Insgesamt befinden sich im Plangebiet, ohne den Böschungsbereich, rund 25 Bäume, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind. Vollständig oder teilversiegelte Flächen befinden sich lediglich im südwestlichen Bereich. Um den Biesdorfer See verläuft oberhalb der Böschungskante ein schmaler unbefestigter Weg, der sich natur- und landschaftsverträglich in die Freiflächen einfügt.

Regenwasserbehandlungsanlage

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die 2005 fertig gestellte Regenwasserbehandlungsanlage, die der Rückhaltung und Reinigung des im weiteren Umfeld anfallenden Niederschlagswassers dient. Betreiber der rund 2,9 ha großen Anlage sind die Berliner Wasserbetriebe, Eigentümer der Fläche ist das Land Berlin. Der nördliche Bereich der Anlage ist weitgehend versiegelt und mit kleineren Bauwerken (Trennbauwerk, Pumpwerk, Betriebsgebäude) sowie einem 30 x 35 m großen Klärbecken überbaut. Der größere südliche Bereich besteht aus zwei mit Röhricht überwachsenen Bodenfiltern, die als schutzbedürftige Fläche einzustufen sind. Aus Sicherheitsgründen wird die gesamte Anlage umzäunt. Die südlich und östlich umliegende, leicht geneigte Böschung gehört bereits zur öffentlichen Grünfläche und ist frei zugänglich.

Geologie, Boden und Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Warschauer-Berliner-Urstromtals, dessen Oberfläche von Ablagerungen der Weichsel-Eiszeit und der Nacheiszeit gebildet wird. Das Relief der den See umgebenden Flächen ist eben und weist eine natürliche Geländehöhe von 37,0 bis 38,0 m über NHN auf. Der Wasserspiegel des künstlich entstandenen Sees liegt bei rund 34,0 m über NHN. Der Höhenunterschied von 3,0 bis 3,5 m zwischen der Wasserfläche und der umgebenden Fläche wird durch einen 5,0 bis 15,0 m breiten Böschungsbereich aufgefangen. Der westlich an das Plangebiet anschließende Bahndamm liegt etwa 7,0 bis 8,0 m oberhalb des natürlichen Geländeneiveaus.

Entsprechend der geologischen Verhältnisse dominieren im Plangebiet die sandigen Bodenarten. Im Bereich des Biesdorfer Sees herrschen alluviale Bereiche mit sandigem Humus vor. Die vollständig versiegelten Flächen liegen insgesamt bei rund 5 % und beschränken sich auf die überbauten Grundstücksflächen im Bereich der Regenwasserbehandlungsanlage, die Fahrbahnen in den Straßenräumen und kleinere Flächen im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Norden nach Süden. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Plangebiet 2,0 bis 5,0 m. Bedingt durch den geologischen Aufbau, die gute Durchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, der wenige bindige Bestandteile enthält, und den geringen Flurabstand ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur unzureichend geschützt. Da der überwiegende Teil des

Plangebietes aus Böden mit Dauerbewuchs besteht, ist das Rückhaltevermögen sowie die Grundwasserneubildungsrate mit Ausnahme der versiegelten und verdichteten Flächen hoch.

Altlasten

Im äußersten Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine bewachsene Aufschüttung aus Mutterboden, die zur Deponierung von Gartenabfällen genutzt wird. Der Boden des Sees ist nach Angaben des limnologischen Gutachtens von 1995/1996 zum Teil erheblich belastet, stellt jedoch keine Gefährdung für das Grundwasser dar, da die Schadstoffe vollständig im Boden gebunden sind. Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen, die einer Nutzung als öffentlicher Grünfläche entgegen stehen.

Klima und Lufthygiene

Die Flächen um den Biesdorfer Baggersee weisen gegenüber dem Freilandklima nur geringe Veränderungen auf. Die mittlere Jahrestemperatur liegt um 1,5 C höher als die Freilandtemperatur. Es handelt sich um einen klimatischen Übergangsbereich mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Die Freiflächen um den Baggersee üben auf die umgebenden Siedlungsbereiche eine ausgleichende Wirkung aus. Der geringe Versiegelungsgrad, der hohe Vegetationsanteil sowie die Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiet führen zu einer nur gering beeinträchtigten klimaökologischen Situation im Plangebiet. Im Vergleich zu Freilandverhältnissen sind die lokalen Klimafaktoren kaum verändert.

Orts- und Landschaftsbild

Sowohl die Grünlandbereiche rund um den See, als auch die Wasserfläche des Biesdorfer Sees mit den gehölzgesäumten Uferbereichen vermitteln den Eindruck eines offenen Landschaftsraumes. Im Vergleich zur vorstädtischen Umgebung hat der gesamte Bereich einen hohen Wert für das Landschaftserleben. Im Detail ist die Freifläche jedoch durch eine Vielzahl von Gestaltungsmängeln bzw. -defiziten gekennzeichnet. Insbesondere im westlichen Randbereich des Plangebietes gibt es Spuren der Verwahrlosung. Zudem fehlen Gehölzstrukturen, die die offenen Grünlandbereiche strukturieren. Die Regenwasserbehandlungsanlage nimmt einen erheblichen Anteil der Freifläche um den Biesdorfer See ein und wird aufgrund ihrer sehr technisch ausgebildeten Gestaltung als Fremdkörper wahrgenommen. Diese Beeinträchtigung des Landschaftserlebens kann jedoch durch die beabsichtigte Eingrünung der Böschung mit Sträuchern und niedrigen Gehölzen wesentlich gemindert werden.

Verkehrerschließung

Im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich die Verkehrsflächen des Gladauer Wegs, der Baggerseestraße, der Brachfelder Straße, der Debenzer Straße, der Schrodaer Straße und der Beruner Straße. Die im Plangebiet vorhandenen Straßen dienen mit Ausnahme der Debenzer Straße, die auch im geringfügigen Umfang die Funktion einer Sammelstraße erfüllt, allein der Erschließung der jeweils einseitig angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke. Die Verkehrsbelastung ist entsprechend niedrig. Während die Straßenräume auf der seeabgewandten Seite durch die anschließenden Einfamilienhausgrundstücke deutlich abgegrenzt werden, ist die Abgrenzung zwischen den Straßenräumen und den Freiflächen am See nicht eindeutig erkennbar. Die Straßenraumaufteilung ist unterschiedlich ausgebildet. Bis auf die vollständig unbefestigte Baggerseestraße verfügen die Straßen über 3,0 bis 5,0 m breite asphaltierte Fahrbahnen, die meist mittig angelegt sind.

Die Fußwege sind in der Regel auf der Seite zu den Wohngrundstücken befestigt und besitzen eine Breite von 1,0 bis 3,0 m. Die seeseitigen Flächen sind unbefestigt und werden teilweise als Stellplatzflächen genutzt.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, rund 100 m südlich der Debenzer Straße, befindet sich der U-Bahnhof Biesdorf-Süd, der von der Linie U5 (Alexanderplatz – Hönow) angefahren wird. In rund 700 m Entfernung, gerechnet von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, befindet sich mit dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz und dem Busbahnhof ein wichtiger Umsteigepunkt.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die angrenzenden Wohngrundstücke befinden sich in der Regel im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen. Außerhalb des Straßenraums befinden sich folgende Leitungsabschnitte:

- eine Abwasserdruckleitung, die von der Lötschbergstraße kommend entlang der Bahnböschung des Verbindungsgleises zur Abwasserpumpanlage an der Schrodaer Straße führt,
- eine Abwassersammelleitung, die von der Lötschbergstraße über die Fläche nördlich des Baggersees zum Gladauer Weg führt,
- eine Abwassersammelleitung, die zwischen dem Biesdorfer See und der Fahrbahn des Gladauer Weges verläuft,
- eine Hochdruckgasleitung (H 800), die zwischen dem Biesdorfer See und der Fahrbahn des Gladauer Weges verläuft,
- mehrere Regenwasserleitungen, die vom Gladauer Weg bzw. von der Lötschbergstraße kommend zu den beiden Auslaufwerken am Ufer des Biesdorfer Sees bzw. entlang der Bahnböschung Richtung Schrodaer Straße führen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Regenwasserbehandlungsanlage wurde ein Teil der vorhandenen Regenwasserleitungen durch neue Leitungen in leicht geänderter Lage ersetzt.

Im südwestlichen Bereich befindet sich an der Schrodaer Straße auf einer eingezäunten Fläche von rund 200 m² eine Pumpanlage der Berliner Wasserbetriebe.

Eigentumssituation

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Hier-von ausgenommen sind 3 im privaten Eigentum befindliche Flurstücke im südöstlichen Teil des Plangebiets an der Debenzer Straße, die jedoch weitgehend als Wasserflächen planfestgestellt sind bzw. teilweise als Freifläche genutzt werden, sowie 3 Flurstücke bzw. Teilflurstücke im westlichen Teil des Plangebiets im Bereich des Bahndamms, die sich noch im Eigentum des Volkes (EdV) befinden. Bei den Flächen entlang des Bahndamms wird davon ausgegangen, dass sie in Kürze dem Land Berlin zugeordnet werden.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet wird überwiegend als Außenbereich eingeschätzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Hiernach sind Bauvorhaben in der Regel unzulässig und können nur unter besonderen Voraussetzungen ge-

nehmigt werden. Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet. Der Biesdorfer Sees ist eine planfestgestellte Wasserfläche.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.1.2004, zuletzt geändert am 26.8.2004, stellt den Biesdorfer Baggersee als Wasserfläche und die umliegenden Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Sport dar. Die Wasserfläche ist als schadstoffbelastete Fläche gekennzeichnet.

Landschaftsprogramm

Die Teilpläne des Landschaftsprogramms von 1994 stellen das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich dar, für den die folgenden Ziele und Maßnahmen definiert werden:

- Erhalt und Neugestaltung der parkartigen Grünstrukturen um den Biesdorfer See,
- Naturnahe Gestaltung der Parkanlage als Ausgleichsmaßnahme,
- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume,
- Naturnahe Gestaltung des Bodenfilters (Regenwasserbehandlungsanlage),
- Verbesserung der Gewässerqualität,
- Ergänzung der Grün- und Wegeverbindungen,
- Anbindung der Stadtrandsiedlung Biesdorf-Süd sowie
- Sicherung historischer Blickbeziehungen.

Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Gemäß der Bereichsentwicklungsplanung für Biesdorf von 1993 sollen die Flächen um den Biesdorfer Baggersee zu einer öffentlichen Parkanlage entwickelt werden. Am südlichen Ufer des Sees wird eine Freibadestelle ausgewiesen. Um eine Verbesserung der Gewässerqualität zu erreichen, soll die Einleitung von Oberflächenwasser weitgehend vermieden werden. Des Weiteren wird eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Elsterwerdaer Platz und der vorgesehenen Grünfläche am Biesdorfer See vorgeschlagen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

1.1 Rahmenplan und Freiraumstrukturkonzept

Als Grundlage der Planung für große Teile des Entwicklungsbereiches dient ein 1994 prämiertes städtebaulicher Entwurf des Architekten Bernd Albers, der im weiteren Verfahren den Erfordernissen angepasst und als Rahmenplan weiterentwickelt wurde. Ein wesentliches Element des Entwurfes und des Rahmenplans ist eine ost-west-ausgerichtete Grün- und Freiflächenverbindung, über die das Wuhletal mit dem Biesdorfer See verbunden werden soll. Dem Bereich um den Biesdorfer See, der in seiner Gesamtheit als öffentliche Grünfläche entwickelt werden soll, kommt hierbei eine zentrale Bedeutung zu.

1995 wurde ein Freiraumstrukturkonzept für die am Biesdorfer See gelegenen Freiflächen vorgelegt, in dem mehrere Varianten zur Gestaltung der Freiflächen untersucht wurden. In diesem Zusammenhang wurde auch eine umfassende Bestandsaufnahme des gesamten Bereiches um den Biesdorfer See durchgeführt und eine Methode entwickelt und abgestimmt, die eine einheitliche Bewertung der Biotoptypen ermöglicht.

1.2 Aufstellung des B-Plans XXI-31 und frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Um die besonderen städtebaulichen Maßnahmen innerhalb des Entwicklungsbereiches und die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs bzw. des hieraus entwickelten Rahmenplans durch eine verbindliche Bauleitplanung abzusichern, hat das Bezirksamt am 23.5.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-31 beschlossen, der unter anderem auch die Flächen um den Biesdorfer See umfasst. Im Januar 1996 wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-31 die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Den Geltungsbereich des vorliegenden Teil-Bebauungsplans XXI-31d wurden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

- In mehreren Stellungnahmen wurde die Einleitung von ungereinigtem Regenwasser in den Biesdorfer See problematisiert. Während in einem Schreiben angeregt wurde, dass die Einleitung von Regenwasser gänzlich unterbleiben sollte, wurde in mehreren Schreiben die Erarbeitung eines Regenwasserkonzepts und eine grundwasserverträgliche Reinigung des Regenwassers gefordert, um eine weitere Belastung des Biesdorfer Sees zu verhindern.
- In einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technik Abt. IVB wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund zahlreicher Klagen über Kellervernässungen eine weitere Einleitung von Regenwasser in das Gewässer nur zugelassen werden kann, wenn für den Biesdorfer See eine Wasserstandshöhe von 34,1 m über NN eingehalten wird.
- Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, in denen ein Gesamtkonzept zur künftigen Nutzung des Biesdorfer Sees und der umliegenden Flächen angeregt wurde. Unter anderem wurde angeregt, eine Flächenoption für ein Freibad am Biesdorfer See offen zu halten, eine geeignete Fläche für die Errichtung eines 4.000 m² großen Abenteuerspielplatzes auszuweisen und bei der künftigen Grünflächennutzung eine Differenzierung in Erholungsflächen und geschützte Flächen vorzunehmen.
- Des Weiteren wurde die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz unter besonderer Berücksichtigung der Aufwertungspotentiale am Biesdorfer See angeregt.

- In einer Stellungnahme wurde die Forderung gestellt, den gesamten Bereich westlich des Biesdorfer Sees dem Biotop- und Artenschutz vorzubehalten.

Im September 1997 wurde durch das Bezirksamt Marzahn die Abwägung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Trägerbeteiligung beschlossen. Bei den meisten Anregungen konnte zunächst nur auf das weitere Verfahren verwiesen werden, da noch kein konkretes Konzept zur Gestaltung der Grünfläche vorlag. Grundsätzlich wurde jedoch bestimmt, dass die Grünfläche am Biesdorfer See unter Berücksichtigung der Erholungsansprüche und der erforderlichen Ausgleichserfordernisse naturnah entwickelt und das Regenwasser vor Einleitung in den Biesdorfer See ausreichend gereinigt werden soll, um eine Verbesserung der Gewässerqualität zu erreichen. Die Anregungen, wonach eine Einleitung von Regenwasser in den Biesdorfer See gänzlich unterbleiben und die Fläche westlich des Sees alleine dem Biotop- und Artenschutz vorbehalten werden sollte, wurden nicht berücksichtigt. Begründet wurde dies damit, dass die Einleitung von Regenwasser in den Biesdorfer See aufgrund des hohen Grundwasserstandes, der nur eine eingeschränkte Versickerung von Regenwasser zulässt, weiterhin erforderlich ist. Die vollständige Unterschutzstellung des gesamten Bereiches westlich des Sees wurde mit der Begründung abgelehnt, dass dies eine einseitige Bevorzugung der Belange des Natur- und Umweltschutzes bedeuten würde und eine solche Maßnahme aufgrund des vorhandenen Nutzungsdrucks weder vermittel- noch umsetzbar sei.

1.3 Teilung des B-Plans XXI-31 und öffentliche Auslegung der B-Pläne XXI-31a und b

Am 24.8.1999 hat das Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-31 geringfügig zu verkleinern und den Bebauungsplan XXI-31 in vier selbständige Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXI-31a, XXI-31b, XXI-31c und XXI-31d zu teilen. Mitte des Jahres 2000 erfolgte die öffentliche Auslegung der Bebauungspläne XXI-31a und XXI-31b. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden auf Grundlage des Fachbeitrages für den Gesamt-Bebauungsplan die landschaftsplanerischen Fachbeiträge für die beiden Plangebiete XXI-31a und XXI-31b fertiggestellt. In den Fachbeiträgen wurde festgestellt, dass mit der Umsetzung der beiden Bebauungspläne nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind, die unter Beibehaltung der bislang vorgesehenen Bebauungskonzeptionen so weit wie möglich innerhalb des Bereiches am Biesdorfer Sees ausgeglichen werden sollten. Entsprechend dieser Zielsetzung wurde Mitte 2000 ein Nutzungskonzept für die Ausgleichsmaßnahmen am Biesdorfer See erarbeitet, in dem Art und Umfang der möglichen Ausgleichsmaßnahmen und deren Kosten dargestellt wurden. Die genaue Lage und Größe der Regenwasserbehandlungsanlage stand zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest. Da sich die betroffenen Eingriffs- und Ausgleichsflächen im Entwicklungsbereich befinden, wurde davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch den Entwicklungsträger erfolgen wird. Auf eine entsprechende Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wurde daher verzichtet.

1.4 Entwässerungs- und Grünflächenkonzept

Im Jahr 2001 wurde ein Entwässerungskonzept für den gesamten Entwicklungsbereich erarbeitet. Hiernach soll das Regenwasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, weiterhin in den Biesdorfer See geleitet werden, unter der Voraussetzung, dass das Regenwasser zuvor einer Reinigung unterzogen wird, mit der eine grundwasserverträgliche Qualität gewährleistet werden kann. Basierend auf den Aussagen des Regenwasserkonzeptes wurde beschlossen, im Bereich des Biersdorfer Sees eine Regenwasserbehandlungsanlage zu

errichten. Um eine landschaftsverträgliche Integration der Anlage innerhalb der künftigen Grünfläche zu erreichen, wurde die Ausführungsplanung in enger Abstimmung mit dem Natur- und Umweltamt Marzahn-Hellersdorf durchgeführt. Betreiber der Anlage sind die Berliner Wasserbetriebe. Die Finanzierung erfolgt zum größten Teil aus dem Umweltentlastungsprogramm.

Auf Grundlage des Nutzungskonzeptes für den Biesdorfer See und unter Berücksichtigung der abgestimmten Ausführungsplanung für die Regenwasserbehandlungsanlage wurde durch das Amt für Natur und Umweltschutz mit Stand Februar 2004 eine Gesamtkonzeption für die künftige Grünanlage am Biesdorfer See erarbeitet, die durch den Bebauungsplan nunmehr planungsrechtlich abgesichert werden soll.

1.5 Öffentliche Auslegung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Bebauungsplanentwurf XXI-31d wurde in der Zeit vom 2.8.2004 bis einschließlich 3.9.2004 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Abteilungen und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gleichzeitig schriftlich über die öffentliche Auslegung informiert. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen bezogen sich im wesentlichen auf die Regenwasserbehandlungsanlage und die vorgesehene Freizeitnutzung bzw. Ausgleichsfunktion der öffentlichen Grünfläche. Die hierauf erfolgte Abwägung hat im Ergebnis keine Änderung der Planung ergeben. Am 25.8.2005 stimmte die Bezirksverordnetenversammlung der Abwägung und dem Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans zu.

1.6 Rechtsprüfung und Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat festgestellt, dass die möglichen Konflikte zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der benachbarten Bahn- und Nutzung nicht ausreichend behandelt wurden und dass sich die vorgesehene Wohngebietsfestsetzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Da für die Festsetzung des bereits vorhandenen Wohngebiets kein besonderes Planerfordernis besteht und die entsprechende Fläche nicht zum Entwicklungsbereich gehört, zugleich aber eine Verzögerung des Verfahrens wegen der besonderen Bedeutung des vorliegenden Bebauungsplans für die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden soll, wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um den Bereich nördlich der Baggerseestraße zu reduzieren. Des Weiteren wurde beschlossen, den Bebauungsplan XXI-31d einschließlich der redaktionell überarbeiteten Begründung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut anzuzeigen. Die erneute Prüfung im Anzeigeverfahren hat ergeben, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist und somit als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

2. Intention des Plans

2.1 Planungsziele

Der Bebauungsplan XXI-31d dient in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung von Sammelausgleichsmaßnahmen, durch die außerhalb des Plangebiets ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden sollen. Bei den Eingriffen außerhalb des Plangebiets handelt es sich um ausgleichspflichtige Eingriffe, die durch Festsetzungen der Bebauungspläne XXI-31a und XXI-31b ermöglicht werden. Die Zuordnung der Ausgleichsmaß-

nahmen zu den Eingriffen wird durch Zuordnungsfestsetzungen in den Eingriffs-Bebauungsplänen geregelt. Hiermit wird der abgestimmten Entwicklungskonzeption für den Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd entsprochen, wonach die Eingriffe, die sich aufgrund der vorgesehenen verdichteten Neubebauung im Bereich des neuen Stadtteilzentrums ergeben, so weit wie möglich durch die ökologische Aufwertung des Bereichs am Biesdorfer Baggersee ausgeglichen werden sollen. Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Grünfläche, der Regenwasserbehandlungsanlage und der öffentlichen Verkehrsflächen.

2.2 Konzept

Grünflächenkonzeption

Die Konzeption zur Gestaltung der Freifläche um den Biesdorfer See sieht vor, den gesamten Bereich, mit Ausnahme der eingezäunten Regenwasserbehandlungsanlage und der vorhandenen Straßen, zu einer öffentlichen Parkanlage zu entwickeln, wobei eine kleinere Fläche vorrangig der Freizeit und der Erholung und eine größere Fläche vorrangig der ökologischen Aufwertung dienen soll. Die Umsetzung der Konzeption erfolgt durch das bezirkliche Grünflächenamt.

Die Flächen für Freizeit und Erholung sollen am südwestlichen Seeufer auf einer rund 14.400 m² großen Fläche entwickelt werden. Es handelt sich bei diesen Flächen um die Bereiche, die aufgrund der unmittelbaren Nähe zum U-Bahnhof Biesdorf-Süd bereits zurzeit stärker von Erholungssuchenden frequentiert werden und somit einem höheren Nutzungsdruck ausgesetzt sind. Hier sind Liegewiesen, Platzflächen, ein Beachvolleyballfeld, weitere Spiel- und Freizeiteinrichtungen sowie eine Spielplatzfläche vorgesehen. Die gesamte Fläche soll mit bis zu 30 Bäumen bepflanzt werden.

Der übrige größere Bereich, der eine Gesamtfläche von rund 42.550 m² umfasst, soll zu einer naturnahen Parkanlage entwickelt werden. Hier sollen ausgedehnte, dicht bepflanzte Gehölzareale (rund 10.000 m²) und artenreiche, extensiv gepflegte Wiesenflächen (rund 26.000 m²) entstehen. Die Böschung des Bodenfilters, die Teil der Grünanlage ist, soll weitgehend mit Sträuchern und niedrigen Gehölzen bepflanzt werden. Auf die Anpflanzung von größeren Bäumen in der unmittelbaren Nähe des Bodenfilters soll jedoch verzichtet werden, um Laubfall in den Bodenfilter zu verhindern. Insgesamt ist die Pflanzung von 220 Einzelbäumen innerhalb der naturnahen Parkanlage beabsichtigt. Ein Teil der Pflanzungen soll dabei entlang der angrenzenden Straßenräume erfolgen.

Die Nutzung des Biesdorfer Sees als Angelgewässer soll künftig auf die südliche Seehälfte beschränkt werden. Im Bereich der ufernahen Wasserflächen ist die Anpflanzung von insgesamt 4.000 m² Röhricht vorgesehen. Hierdurch soll eine für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wirksame Aufwertung erreicht werden. Die anschließenden Uferbereiche sollen, bis auf den südwestlichen Uferbereich, wo eine Zugangsmöglichkeit zum Wasser offen gehalten werden soll, und einen ausgewählten Bereich am östlichen Ufer, wo eine kleine Steganlage denkbar wäre, zu geschützten Bereichen entwickelt werden, deren Zugänglichkeit nur erschwert möglich sein soll. In diesem Zusammenhang ist auch vorgesehen, die durch Trittschäden beeinträchtigten Uferbereiche mit standortangepassten Gehölzen wie Weiden und Erlen zu bepflanzen. Weitere weniger zugängliche Bereiche sollen unmittelbar nördlich der Schrodaer Straße und im nördlichen Uferbereich entstehen. Am Nordufer soll der Böschungsbereich deutlich abgeflacht werden, um insbesondere die Lebensbedingungen für Amphibien und Reptilien zu verbessern. Es wird davon ausgegangen, dass der ge-

samte Bereich nach Norden abgepflanzt und umzäunt werden muss. Ansonsten soll die Zugänglichkeit der Grünanlage grundsätzlich ermöglicht und durch einen vollständig um den Biesdorfer See verlaufenden und ufernahen Weg verbessert werden.

Regenwasserbehandlungsanlage

Der Bereich westlich des Sees wird durch die Regenwasserbehandlungsanlage geprägt, mit der die Reinigung des bislang ungeklärt in den Biesdorfer Baggersee eingeleiteten Niederschlagswassers gewährleistet werden kann. Neben der nachhaltigen Verbesserung der Gewässerqualität des Sees kann mit der Anlage auch ein verzögerter Abfluss des Regenwassers in den Biesdorfer See erreicht werden. Die Anlage ist Bestandteil der Ausgleichskonzeption für das gesamte Entwicklungsgebiet und wird durch die Grünflächenkonzeption berücksichtigt. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Bebauungspläne XXI-31a/b/d bleibt die Regenwasserbehandlungsanlage jedoch außer Betracht.

Straßenkonzeption

Für die vorhandenen Straßen im Plangebiet besteht eine abgestimmte Straßenplanung, die angelehnt an den Bestand von folgenden Straßenbreiten und Straßenraumaufteilungen ausgeht:

Die Schrodaer Straße und die Beruner Straße sollen jeweils einen 10,0 m breiten Straßenraum erhalten. Entlang der Wohngrundstücke ist ein 2,0 m breiter Fußweg, daran anschließend eine 4,75 m breite Fahrbahn und zur Grünfläche hin eine 3,25 m breite Mulde zur Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Die Schrodaer Straße soll dem Bestand entsprechend bis zur südlich abknickenden Zufahrt zum Kleinsiedlungsgebiet geführt werden. Im Endstück ist eine 18,0 m breite Wendeanlage vorgesehen, die einem dreiachsigen Müllfahrzeug einen Wendevorgang ermöglicht.

Die Debenzer Straße soll einen 14,0 m breiten Straßenraum erhalten. Entlang der Wohngrundstücke ist ein 2,5 m breiter Fußweg, daran anschließend eine 5,5 m breite Fahrbahn und eine 2,0 m breite Fläche zur Anordnung von Stellplätzen und zur Grünfläche hin eine 4,0 m breite Mulde vorgesehen.

Für die Brachfelder Straße und den Gladauer Weg sind einheitliche Straßenbreiten von 7,5 m vorgesehen. Hiervon entfallen 2,5 m auf einen längs der Wohngrundstücke geführten Fußweg und 5,0 m auf die daran anschließende Fahrbahn. Eine Mulde zur Regenwasserversickerung ist aufgrund eines im Straßenraum vorhandenen Regenwasserkanals nicht erforderlich.

Die Baggerseestraße soll nur bis zum letzten Grundstück geführt und als 6,75 m breite Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Mit Ausnahme der Debenzer Straße, wo zwischen den Stellplätzen auch Bäume angepflanzt werden können, ist eine Baumanpflanzung in den Straßen des Plangebietes voraussichtlich nicht möglich. Die Mulden sind nach Vorgabe des Tiefbauamtes von Baumpflanzungen frei zu halten. Die vorgesehenen Straßenbreiten sind für die geringe Verkehrsfunktion, die die Straßen im Plangebiet erfüllen, ausreichend dimensioniert.

3. Abwägung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Grundsätzliche Abwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und des Landschaftsprogramms. Der Bebauungsplan unterstützt § 31 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms, dem zufolge den zunehmenden Bedürfnissen nach Erholung, Freizeit und Sport durch Gestaltung der siedlungsbezogenen Freiräume und der vorhandenen Erholungsgebiete zu entsprechen ist.

Bei der Abwägung wurden die Belange von Natur und Umwelt sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung besonders berücksichtigt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der vom Natur- und Umweltamt entwickelten Grünflächenkonzeption, der bestehenden Regenwasserbehandlungsanlage und der abgestimmten Straßenplanung entsprochen. Die planfestgestellte Wasserfläche wird nachrichtlich übernommen. Die Abwägungsergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung werden weitgehend berücksichtigt. Die Errichtung einer öffentlichen Freibadestelle und eines Abenteuerspielplatzes sind jedoch nicht mehr Ziel der Planung. Der Flächenanspruch des Abenteuerspielplatzes lässt sich nicht mit den Flächenansprüchen vereinbaren, die sich aus der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme ergeben, während die Zielsetzung zur Errichtung einer öffentlichen Freibadestelle aufgrund der hieraus resultierenden Beeinträchtigungen für den gesamten Uferbereich und aufgrund der nicht ausreichenden Wasserqualität aufgegeben wurde.

3.2 Grünfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Öffentliche Parkanlage

Der Darstellung des Flächennutzungsplans und der abgestimmten Grünflächenkonzeption folgend setzt der Bebauungsplan den größten Teil des Plangebiets (insgesamt rund 56.900 m²) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage fest. Hiermit wird die Fläche, die bereits als öffentliche Grünfläche gewidmet ist, planungsrechtlich gesichert. Hinsichtlich der Zweckbestimmung wird in einen kleineren, stärker der Erholungsnutzung dienenden Teilbereich und einen größeren, stärker dem Naturschutz dienenden Teilbereich unterschieden.

Der südwestliche rund 14.400 m² große Bereich, der vor allem in den Sommermonaten im stärkeren Maße Erholungszwecken dient, wird als öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Liegeflächen definiert. Mit dieser Zweckbestimmung wird der Zielsetzung der Grünflächenkonzeption gefolgt, wonach im südwestlichen Bereich zusätzliche Angebote für Spiel, Sport und Erholung geschaffen werden sollen. Durch die Beschränkung auf diese Fläche und die Schaffung eines attraktiven Angebotes wird zum einen dem vorhandenen Bedarf an Erholungs- und Freizeitangeboten entsprochen und zum anderen der Nutzungsdruck auf die übrigen Freiflächen am Biesdorfer See reduziert.

Der größere Teil der Grünfläche (insgesamt rund 42.500 m²) wird als öffentliche naturnahe Parkanlage definiert. Mit der Zweckbestimmung öffentliche naturnahe Parkanlage wird dem Planungsziel gefolgt, wonach die Flächen am Biesdorfer See ökologisch aufgewertet und naturnah entwickelt werden sollen, so dass sie als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB dienen können. Zugleich kann hierdurch gewährleistet werden, dass die Flächen auch weiterhin zum größeren Teil öffentlich zugänglich bleiben und einer behutsamen Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eine im privaten Eigentum befindliche Grundstücksfläche von rund 770 m² überplant. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 4/3, 4/4 und 4/5 aus der Flur 11 der Gemarkung Biesdorf. Die als öffentliche Grünflächen überplanten Flächen erstrecken sich entlang der Debenzer und der Brachfelder Straße und sind somit durch öffentliche Straßen erschlossen. Aufgrund ihrer geringen Tiefe von maximal 17,0 m und ihrer ungünstigen Topographie, die weitgehend durch die Uferböschung geprägt wird, ist die überplante Fläche für eine bauliche Inanspruchnahme nicht geeignet. Die Überplanung der privaten Flächen bedeutet daher keine Einschränkung einer möglichen Nutzung. Bei Abwägung des öffentlichen Interesses an einer zusammenhängenden Grünfläche rund um den Biesdorfer See mit den Interessen des privaten Eigentümer an einer privaten Nutzung wird das öffentliche Interesse stärker gewichtet, zumal die betreffende Fläche bereits seit Jahren als frei zugängliche Grünfläche genutzt und durch das Grünflächenamt gepflegt wird. Der Eigentümer ist sich darüber bewusst, dass er aus seiner privat kaum nutzbaren Fläche am ehesten durch die Veräußerung an das Land Berlin einen Nutzen ziehen kann.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind die Flächen, die dem Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Plangebietes dienen sollen, durch ein entsprechendes Planzeichen als Flächen für Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB gekennzeichnet. Darüber hinaus sind die einzelnen Maßnahmenflächen als Zuordnungsflächen gekennzeichnet. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird deutlich gemacht, dass es sich bei den festgesetzten Maßnahmen um eine Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB handelt, mit der Eingriffe aus den Bebauungsplänen XXI-31a und XXI-31b ausgeglichen werden sollen und diesen zugeordnet sind. Die Definition der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Einzelnen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 4.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird bestimmt, dass die mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Flächen, hiermit ist die gesamte naturnahe Parkanlage umfasst, als Wiesen und als Gehölzflächen anzulegen sind und dass innerhalb der naturnahen Parkanlage mindestens 220 Bäumen der Pflanzenliste A zu pflanzen sind. Durch die Festlegung der Mindestflächen wird gewährleistet, dass innerhalb der rund 42.500 m² großen, naturnah zu gestaltenden Fläche insgesamt rund 23 % (10.000 m²) als Wiese und insgesamt rund 61 % (26.000 m²) als Gehölzfläche angelegt werden. Um innerhalb der Gehölzflächen eine angemessene Pflanzdichte zu erreichen, wird bestimmt, dass je 1 m² Gehölzfläche ein Strauch der Pflanzenliste B zu pflanzen ist. Bei den in der Pflanzenliste A und B aufgeführten Bäumen und Sträuchern handelt es sich um standortgerechte Pflanzen. Durch die vorgesehene Maßnahme wird eine abwechslungsreiche landschaftliche Gestaltung der Parkanlage und eine erhebliche Verbesserung für das Schutzgut Arten und Biotope erreicht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird die gemäß der Grünflächenkonzeption vorgesehene Böschungsabflachung am nördlichen Ufer festgelegt. Zurzeit weist die Böschung einen Neigungswinkel von 15 bis 20° auf. Durch die Festsetzung, dass der Neigungswinkel auf höchstens 10° zu reduzieren ist, wird nicht nur eine Abflachung, sondern auch eine Verbreiterung des Böschungsbereiches erreicht. Die Ausnahmeregelung bezüglich einer steileren Hangneigung ist erforderlich, um in den Randbereichen entsprechende Übergänge zur vorhandenen steileren Böschung zu ermöglichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 bestimmt, dass innerhalb der mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Wasserfläche auf einer insgesamt 4.000 m² großen Fläche Röhricht anzupflanzen ist. Die Festsetzung betrifft einen 15,0 m breiten und rund 900 m langen ufernahen

Bereich, dessen Gesamtfläche rund 13.500 m² beträgt. Durch die vorgesehene Maßnahme kann erreicht werden, dass fast die Hälfte des ufernahen Bereichs Röhrichtbewuchs aufweisen wird, einschließlich des bereits vorhandenen Röhrichts. Hierdurch wird eine landschaftliche Aufwertung des Uferbereichs, eine erhebliche Aufwertung des Schutzgutes Arten und Biotope und eine Verbesserung der Wasserqualität erreicht.

3.3 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt die rund 28.800 m² große Fläche der vorhandenen Regenwasserbehandlungsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserbehandlungsanlage" fest und sichert sie somit planungsrechtlich. Für die nördliche, östliche und südliche Abgrenzung wird der vorhandene Zaun der Anlage als Grenze übernommen. Im westlichen Bereich wird der Böschungsfuß des Verbindungsgleises, der zugleich auch die Grenze der planfestgestellten Bahnflächen darstellt, als Grenze übernommen. Der 2,0 bis 7,0 m breite Bereich zwischen dem vorgesehenen Zaun der Anlage und dem Böschungsfuß wird somit ebenfalls als Versorgungsfläche festgesetzt, bleibt aber öffentlich zugänglich. Die Forderung der Deutschen Bahn, einen mindestens 2,0 m breiten Streifen zwischen Böschungsfuß und Regenwasserbehandlungsanlage für Mitarbeiter der Bundesbahn zugänglich zu halten, wird grundsätzlich erfüllt. Die rechtliche Zulässigkeit muss jedoch gesondert geregelt werden, sofern hierfür nicht bereits eine rechtliche Regelung vereinbart wurde. Da der 2,0 bis 7,0 m breite Streifen dem Land Berlin gehört und die Berliner Wasserbetriebe als Betreiber der Regenwasserbehandlungsanlage nur für den eingezäunten Bereich zuständig sind, liegt die Bewirtschaftungspflicht für die entsprechende Fläche beim Land Berlin.

Die vorgesehene Zufahrt zur Regenwasserbehandlungsanlage verläuft vom Gladauer Weg kommend diagonal über die Grünfläche. Die Lage der Zufahrt orientiert sich an bereits vorhandenen Leitungen, die teilweise Revisionsschächte besitzen und durch Fahrzeuge erreichbar sein müssen. Durch eine behutsame Gestaltung der Zufahrtsfläche kann eine landschaftsverträgliche Integration in die Grünfläche erreicht werden. Weitere Festsetzungen, mit denen eine landschaftsverträgliche Einbindung in die Grünfläche gewährleistet werden soll, sind daher nicht erforderlich. Die Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist ebenfalls nicht erforderlich, da hierfür andere Regelungen zur Verfügung stehen.

Die an der Schrodaer Straße befindliche 225 m² große Fläche der Berliner Wasserbetriebe, die hier eine Pumpanlage betreiben, wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Wasserver- und Entsorgung" festgesetzt. Hiermit wird die vorhandene Anlage planungsrechtlich gesichert.

3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Straßen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen fest und sichert diese somit planungsrechtlich. Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen der abgestimmten Straßenplanung, weichen aber ab von den Flächenabgrenzungen, die gemäß der ursprünglichen Zuordnung und entsprechenden Widmung zwischen dem Tiefbauamt und dem Natur- und Umweltamt vereinbart wurden. Insgesamt verringern sich die Verkehrsflächen um rund 4.800 m². Die festgesetzten Verkehrsflächen sind jedoch weiterhin ausreichend dimensioniert, um den verkehrlichen, gestalterischen und umweltrelevanten Anforderungen gerecht zu werden. Die

Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Straßenraums ist nur in der Debenzer Straße vorgesehen. Eine Festsetzung zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen und zur Anpflanzung von Straßenbäumen ist nicht vorgesehen.

3.5 Nachrichtliche Übernahme

Wasserflächen

Der Bebauungsplan übernimmt die planfestgestellten Wasserflächen des Biesdorfer Baggersees nachrichtlich. Die Wasserfläche wird durch den am 21.11.2003 festgestellten Wasserspiegel begrenzt. Innerhalb der Wasserfläche des Biesdorfer Baggersees wird eine Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung widerspricht nicht den Regelungen der Planfeststellung.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen für die Erholungs- und Freizeitnutzung

Indem der Bebauungsplan den größten Teil der um den See befindlichen Freiflächen, die zurzeit aufgrund ihrer geringen landschaftsgestalterischen Qualitäten nur eine begrenzte Erholungsfunktion erfüllen können, als öffentliche Grünfläche festsetzt, wird deren öffentliche Nutzung gesichert und werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterische Weiterentwicklung der Flächen geschaffen. Hierdurch wird eine wesentliche Verbesserung des Erholungs- und Freizeitangebots ermöglicht. Der vorhandene Grünflächenbedarf aus der näheren Umgebung als auch die künftigen Bedarfe, die aufgrund der Baumaßnahmen zu erwarten sind, können durch die geplante Grünfläche vollständig abgedeckt werden. Darüber hinaus kann die neu geschaffene Grünfläche aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit über den U-Bahnhof Biesdorf-Süd auch von weiter entfernt wohnenden Bevölkerungsgruppen genutzt werden. Während innerhalb der naturnah zu entwickelnden Flächen eher von einer behutsamen Erholungsnutzung ausgegangen werden muss, stehen die mit der Zweckbestimmung Spiel- und Liegeflächen festgesetzten Grünflächen einer intensiven Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung. Die hiermit verbundene Attraktivitätssteigerung kann sich positiv auf das gesamte Wohnumfeld auswirken.

2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Festsetzungen für die Straßenverkehrsflächen und die Regenwasserbehandlungsanlage haben weder negative noch positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da die getroffenen Festsetzungen weitgehend am Bestand orientiert sind.

Der durch den Bau der Regenwasserbehandlungsanlage erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt, der entsprechend den Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen ist, wurde bereits durch das Natur und Umweltamt nach § 14 NatSchGBIn bewertet, mit der Zielsetzung, die erforderlichen finanziellen Mittel für die Ausgleichsmaßnahmen als Teil der Gesamtinvestition zu beantragen bzw. einzufordern. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Investitionsmaßnahme geregelt, da der Bau der Anlage gemäß § 35 BauGB genehmigt wurde. Neben den Eingriffen in den Naturhaushalt durch die Zerstörung schützenswerter Biotope erzeugt die Regenwasserbehandlungsanlage aufgrund ihrer Reinigungsfunktion auch erhebliche positive Auswirkungen für den Naturhaushalt. Da die zufließenden Niederschlagswassermengen nach Fertigstellung der Anlage nur noch gereinigt in den Biesdorfer See gelangen, ergeben sich Verbesserungen für den Wasserhaushalt und für den gesamten Lebensraum des Biesdorfer Sees.

Durch die Entwicklung eines stärker für Erholungszwecke nutzbaren Bereiches an der Beruner Straße wird der Nutzungsdruck auf die übrigen Freiflächen um den Biesdorfer See abgeschwächt, so dass der überwiegende Teil der öffentlichen Grünfläche neben der behutsamen Erholungsnutzung vordringlich für ökologische Aufwertungsmaßnahmen genutzt werden kann. Indem der Bebauungsplan für die naturnahen Grünflächen und die ufernahen Wasserflächen umfassende Bepflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen festsetzt, wird innerhalb des Plangebietes eine deutliche Aufwertung des Schutzgutes "Arten und Biotope" erreicht. Die mit der Errichtung der Regenwasserbehandlungsanlage verursachte Verbesserung der

Wasserqualität des Biesdorfer Baggersees wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut "Arten und Biotope" positiv aus.

Obwohl davon auszugehen ist, dass sich der Versiegelungsgrad im Freizeit- und Erholungsbereich geringfügig erhöhen wird, kann bei der Gesamtbetrachtung für das Schutzgut "Boden" von einer leichten Aufwertung ausgegangen werden, da es sich bei den Flächen, die zusätzlich versiegelt werden, um Flächen handelt, die ohnehin im Bereich der bisherigen Liegestelle bereits verdichtet sind und auf der anderen Seite durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen eine intensivere Durchwurzelung des Bodens erreicht werden kann. Bezüglich der Schutzgüter "Rückhaltevermögen des Niederschlagswassers" und "Grundwasserneubildungsrate" ist von keiner Verbesserung auszugehen, da diese Schutzgüter im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bodenverdichtung im Plangebiet stehen und diese sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt nicht ändern wird. Für das Schutzgut "Klima" bereitet der Bebauungsplan XXI-31d eine geringe Aufwertung vor, die vor allem ein Resultat der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist. Für das Schutzgut "Landschaftsbild" kann durch die naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünfläche eine deutliche Aufwertung erreicht werden.

In der folgenden Tabelle, die aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan XXI-31d entnommen ist, sind für die Bebauungspläne XXI-31a, XXI-31b und XXI-31d die schutzgutbezogenen Auswirkungen in Punktwerten gemäß der 1996 abgestimmten Bewertungsmethode dargestellt. Die inzwischen erfolgte Ausgliederung des Wohngebiets nördlich der Baggerseestraße führt zu keiner Änderung des Ergebnisses, da für das Wohngebiet nur bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden sollten, die in der Bilanzierung weder als Eingriff noch als Ausgleich angerechnet wurden.

Zur Ermittlung der bebauungsplanbedingten Veränderungen in Natur und Landschaft wurde zunächst der Bestand von Natur und Landschaft von 1995, unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit, auf einzelne Schutzgüter bezogen untersucht und nach Punkten bewertet. Für das Schutzgut Arten und Biotope bedeuten zum Beispiel 10 bis 17 Punkte je 1.000 m², dass die entsprechende Fläche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope besitzt. Für dieselbe Fläche wurde eine entsprechende Bewertung vorgenommen, die sich auf den Zustand bezieht, der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wäre bzw. bereits umgesetzt ist. Die entsprechende Differenz zwischen beiden Punktwerten gibt den Umfang des jeweiligen Eingriffs (bei Minuswerten) bzw. den Umfang der Aufwertung (bei positiven Werten) wieder.

*Tabelle zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Bebauungspläne XXI 31 a, b und d
Darstellung der Wertigkeit in Punkten*

	B-Plan XXI-31a	B-Plan XXI-31b	Summe XXI-31a+b	B-Plan XXI-31d	Gesamt- bilanz
Arten und Biotope	-82	-392	-474	+987	+513
Boden	-14	-217	-231	+52	-179
Rückhaltevermögen	-89	-162	-251	0	-251
Grundwasserneubildung	-154	-300	-454	0	-454
Klima	-39	-140	-179	+17	-162
Landschaftsbild	-29	-68	-97	+155	+58
Summe	-407	-1.279	-1.686	+1.211	-475

Aus der Tabelle wird deutlich, dass sich bebauungsplanübergreifend für die Schutzgüter "Arten und Biotope" eine deutliche Aufwertung (+ 513 Punkte) und für das Schutzgut "Landschaftsbild" eine leichte Aufwertung (+ 58 Punkte) ergibt. Für die übrigen Schutzgüter verbleibt hingegen ein erheblicher Eingriff, der insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung verursacht wird, die sich wiederum negativ auf die Grundwasserneubildungsrate und das Rückhaltevermögen auswirkt. Der Eingriff in die beiden letztgenannten Schutzgüter verursacht mit 251 und 454 Punkten, insgesamt also 705 Punkten, fast die Hälfte des gesamten Eingriffs aus den Bebauungsplänen XXI-31a und XXI-31b. Da im Plangebiet XXI-31d keine Beeinträchtigung der Grundwassersituation vorliegt, ist eine wirkungsvolle Aufwertung für die Schutzgüter "Grundwasserneubildungsrate" und "Rückhaltevermögen des Niederschlagswassers" nicht umsetzbar. Insgesamt betrachtet wird durch die Eingriffs-Bebauungspläne XXI-31a und XXI-31b ein Eingriff von 1.686 Punkten verursacht. Dem steht ein Ausgleichspotenzial aus dem Bebauungsplan XXI-31d von insgesamt 1.211 Punkten gegenüber, so dass ein Defizit von 475 Punkten besteht. Das Bilanzierungsergebnis macht deutlich, dass kein weiterer Spielraum besteht, nicht kompensierte Eingriffe aus anderen Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXI-31d auszugleichen. Eine wesentliche Ursache für den unvollständigen Ausgleich besteht im übrigen darin, dass die Errichtung der fast 2,9 ha großen Regenwasserbehandlungsanlage eine erhebliche Fläche in Anspruch nimmt, die für weitere Aufwertungsmaßnahmen nicht zur Verfügung steht.

Um einen vollständigen Ausgleich zu erzielen, wären zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die zu einer deutlichen Verbesserung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima führen könnten. Als mögliche Maßnahme käme z. B. die Entsiegelung einer 12.000 m² großen Fläche und deren Entwicklung zu einer naturnahen Parkanlage in Frage. Eine entsprechende Fläche steht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXI-31d jedoch nicht zur Verfügung. Eine weitere Möglichkeit bestände darin, den bebauungsplanbedingten Eingriff in den Plangebietes XXI-31a und XXI-31b erheblich zu reduzieren. Eine solche Eingriffsminimierung wäre aber nur mit einer erheblichen Änderung der städtebaulichen Konzeption durchführbar. Da die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes, wonach im Bereich des U-Bahnhofes Elsterwerdaer Platz ein neues integriertes Stadtteilzentrum und hieran anschließend eine gemischt genutzte viergeschossige Blockrandbebauung geschaffen werden soll, höher gewichtet wird als die Belange des Natur- und Umweltschutzes, wird auch diese Lösungsmöglichkeit nicht weiter in Betracht gezogen. Somit verbleibt trotz der umfangreichen Aufwertungsmaßnahmen am Biesdorfer See in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XXI-31a und XXI-31b ein nicht ausgleichbarer Eingriff in Natur und Landschaft.

3. Kosten und Finanzierung

3.1 Kosten aufgrund von Übernahmeansprüchen gemäß § 40 BauGB

Die Flächen, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, befinden sich fast vollständig im Eigentum des Landes Berlin. Hiervon ausgenommen ist eine rund 770 m² große Fläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen der Wasserfläche des Biesdorfer Sees und der Debenzer Straße, die einem privaten Einzeleigentümer gehört. Aufgrund der Überplanung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche kann der Eigentümer gemäß § 40 BauGB verlangen, dass die entsprechende Fläche übernommen und eine angemessene Entschädigung gezahlt wird. Der Erwerb der für die Herstellung der Grünfläche und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme erforderlichen Fläche muss noch vor der Entlassung des Plangebietes aus dem Entwicklungsrecht

erfolgen. Auch für den Teil des in privatem Eigentum befindlichen Grundstücks, das als Gewässer bereits planfestgestellt ist und für den der Bebauungsplan die Ausweisung als Wasserfläche nachrichtlich übernimmt (rund 6.270 m²), kann ein Übernahmeanspruch gestellt werden. Die hieraus entstehenden Kosten sind jedoch nicht bebauungsplanbedingt, da die Flächen bereits durch die Planfeststellung überplant wurden.

3.2 Kosten durch die Ausgleichsmaßnahmen am Biesdorfer See

Nach der Kostenschätzung des Bezirksamtes Marzahn – Hellersdorf betragen die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am Biesdorfer See rund 1.090.000 €. Die zu erwartenden Kosten für den Erwerb der privaten Flächen an der Debenzer Straße sind hierin nicht enthalten. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen setzen sich zusammen aus folgenden Einzelmaßnahmen:

- Sicherungsbauweise am Ufer inklusive der Röhrichtbepflanzung,
- Baum- und Strauchpflanzungen,
- Herrichtung der Geländeoberfläche,
- Sicherung des Oberbodens,
- Beräumung von Mischabfällen,
- Herstellung der Wiesenflächen sowie
- Einfriedung von Biotopen, einschließlich der Kosten für die Bojen zur Abgrenzung von Maßnahmeflächen und Erholungsflächen innerhalb der Wasserfläche.

Da die Flächen des Plangebietes kurzfristig aus der Entwicklungsmaßnahme entlassen werden sollen, wird der Bezirk Marzahn-Hellersdorf die Durchführung und die Vorfinanzierung der Ausgleichsmaßnahme gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB übernehmen. Die Fläche zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen stellt ebenfalls der Bezirk zur Verfügung.

Da die Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken in den Bebauungsplangebieten XXI-31a und XXI-31b zugeordnet sind, können die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme gemäß § 135 b BauGB auf die zugeordneten Grundstücke verteilt werden. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken erfolgt nach dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche und wird in den Bebauungsplänen XXI-31a und XXI-31 b festgesetzt. Hiernach kann ein Anteil von 22,1 % der Kosten, die aus der Sammelausgleichsmaßnahme entstehenden, von den Eigentümern eingefordert werden, die noch keine Ausgleichszahlungen erbracht haben. Die übrigen Kostenanteile (77,9 %) sind im wesentlichen aus Mitteln zu decken, die bereits durch städtebauliche Verträge gebunden sind oder schon eingenommen wurden.

Das Bezirksamt geht davon aus, dass die zugeordneten Ausgleichsbeträge unmittelbar im Zuge der Veräußerung der Grundstücke an den Bezirk abgeführt werden. Hiermit würde der Verfahrensweise entsprochen werden, die zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Senatsverwaltung für Finanzen und dem Liegenschaftsfonds Berlin abgestimmt wurde. Das Land Berlin erzielt als Folge der Entwicklungsmaßnahme auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Entwicklungsrechts hinaus Einnahmen aus Ausgleichszahlungen von privaten Grundstückseigentümern. Ferner erhält der Bezirk Finanzmittel aus der Beteiligung an Veräußerungserlösen landeseigener Grundstücke bei Verkäufen durch den Liegenschaftsfonds Berlin gemäß § 26a Nr. 9.2 der Ausführungsbestimmungen zur Landeshaushaltsordnung. Hierdurch kann die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen am Biesdorfer See grundsätzlich finanziert werden. Die Maßnahmen werden auf der Grundlage dieser Finanzierungsvoraussetzungen und bei Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs im Rahmen der Prioritätensetzung des Bezirks in die Haushalts- und Investitionsplanung eingestellt.

IV. Verfahren

1. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Berliner Senat hat am 14.4.1992 für den Untersuchungsbereich "Biesdorf-Süd" die Einleitung von Voruntersuchungen beschlossen, durch die Beurteilungsgrundlagen für eine förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich gewonnen werden sollten (Beschluss Nr. 1572/02). Am 22.12.1993 erließ der Senat von Berlin aufgrund § 165 BauGB in der derzeit gültigen Fassung die Verordnung der Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen sowie Stadtentwicklung und Umweltschutz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin Biesdorf-Süd". Die Verordnung wurde vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 27.12.1993 zur Kenntnis genommen und trat am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 15.1.1994 in Kraft. Auf der Grundlage des Senatsbeschlusses wurde die Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft (BauGrund) als treuhänderischer Entwicklungsträger eingesetzt und mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme betraut.

2. Information der Senatsverwaltungen

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen Abt. II E, für Stadtentwicklung und Umweltschutz Abt. II A sowie für Verkehr und Betriebe Abt. III-B wurden über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-31 mit Schreiben vom 26.01.1995 gemäß § 3a AGBauGB informiert. Die Senatsverwaltung hat die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans XXI-31 mit Schreiben vom 17.02.1995 zur Kenntnis genommen.

3. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat am 23.5.1995 beschlossen, für das Gelände zwischen Weißenhöher Straße, Köpenicker Straße, Bahndamm der U-Bahnlinie 5, Grabensprung, Brandorfer Weg, Brachfelder Straße, Debenzer Straße, Beruner Straße, Schrodaer Straße, Bahndamm, Gladauer Weg, Gladauer Straße und Grabensprung im Bezirk Marzahn, Ortsteil Biesdorf einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXI-31 (Zentrum West - Biesdorfer See) aufzustellen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (BA-Beschluss Nr. II/866/95). Der Beschluss des Bezirksamtes über die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-31 wurde am 23.06.1995 im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 öffentlich bekannt gemacht.

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan-Vorentwurf hat in der Zeit vom 22.01.1996 bis einschließlich 12.02.1996 im Stadtplanungsamt Marzahn zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegen. Am 23.01.1996 wurde im Beratungsbüro Biesdorf eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt wurden, wurden mit Schreiben vom 30.01.1996 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme gebeten.

5. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 2.9.1997 den Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als Abwägungsergeb-

nis beschlossen. Des Weiteren hat das Bezirksamt beschlossen, das Abwägungsergebnis der Bezirksverordnetenversammlung durch eine Drucksache zur Kenntnis zu geben. Die Abteilung Stadtgestaltung und Umweltschutz wurde mit der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs XXI-31 und der Weiterführung des Verfahrens beauftragt.

6. Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur Teilung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 24.08.1999 beschlossen:

a) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XXI-31 "Zentrumsbereich - Biesdorfer See" (Nr. II/866/95) vom 23.5.1995 zu ändern und den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu reduzieren. Das Teilgebiet zwischen der Baggerseestraße (ehemalige Budsiner Straße), dem Grabensprung, der Wilhelmsbrücker Straße und dem Gladauer Weg sowie der Sportplatz, die Wilhelmsbrücker Straße und Teilabschnitte der Baggerseestraße werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-31 entlassen.

b) den Bebauungsplan XXI-31 "Zentrumsbereich - Biesdorfer See" in nunmehr vier selbstständige Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXI-31a, XXI-31b, XXI-31c und XXI-31d zu teilen und nach neuem Recht weiterzuführen.

Die Beschlussvorlage wurde der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben.

7. Information der Senatsverwaltung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung über die Änderung des Geltungsbereiches und die Teilung des Bebauungsplans

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin (GL 8) wurden über die Änderung des Geltungsbereiches und die Teilung des Bebauungsplans XXI-31 mit Schreiben vom 9.9.1999 informiert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D hat mit Schreiben vom 13.10.1999, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) hat mit Schreiben vom 7.10.1999 der Änderung des Geltungsbereiches und der Aufteilung des Bebauungsplans XXI-31 zugestimmt.

8. Bezirksamtsbeschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt hat am 13.7.2004 beschlossen, den Bebauungsplan XXI-31d in der Zeit vom 2.8.2004 bis einschließlich 3.9.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XXI-31d wurde im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht. Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben über die Planung informiert und um eine Stellungnahme gebeten.

9. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt hat am 18.1.2005 die Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Auswertung wurde der Bezirksverordnetenversammlung durch eine Drucksache zur Kenntnis gegeben. Die Abwägung hatte im Ergebnis bis auf einzelne redaktionelle Überarbeitungen keine Änderung der Planung zur Folge.

10. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans

Am 19.07.2005 stimmte das Bezirksamt dem Bebauungsplan-Entwurf XXI-31d mit Begründung vom 10.05.2005 sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans zu. Des Weiteren beschloss das Bezirksamt den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung vom 10.05.2005 sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB zur Beschlussfassung vorzulegen.

11. Bezirksverordnetenbeschluss zur Rechtsverordnung und Anzeige des Bebauungsplans

Am 25.08.2005 erfolgte der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zum Bebauungsplan-Entwurf XXI-31d mit Begründung vom 28.04.2005 sowie zum Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XXI-31d. Am 10.09.2005 wurde der Bebauungsplan XXI-31d mit Begründung vom 10.05.2005 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Das Ergebnis der Prüfung teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 06.12.2005 mit. Die Prüfung hat ergeben, dass eine abwägungsgerechte und dem Gebot der umfassenden planerischen Konfliktbewältigung Rechnung tragende Lösung des Konflikts zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der angrenzenden Bahnfläche nicht erfolgt ist. Der Bebauungsplan wurde daher erneut angezeigt.

12. Bezirksverordnetenbeschluss zur Rechtsverordnung und erneute Anzeige des Bebauungsplans

Aufgrund des Ergebnisses der Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat das Bezirksamt am 19.04.2006 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu reduzieren. Des Weiteren wurde der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XXI-31d mit Begründung vom 12.04.2006 beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.06.2006 die Beschlussvorlage Nr. 2455/V über den Bebauungsplan und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut angezeigt worden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben vom 07.06.2006 mit, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist und gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB festgesetzt werden kann. Im Rahmen der Rechtskontrolle ergingen seitens der prüfenden Behörde einzelne Hinweise, die jedoch redaktionellen Charakter trugen und deren Berücksichtigung zu keiner inhaltlichen Änderung der Planung führten.

13. Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung

Das Bezirksamt beschloss am 27.06.2006, den Bebauungsplan XXI-31d mit Begründung vom 19.06.2006 als Rechtsverordnung festzusetzen. Des Weiteren beschloss das Bezirksamt, den Fachbereich Stadtplanung zu beauftragen, die Verkündung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veranlassen (BA-Beschluss Nr. 1763/II).

14. Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Rechtsverordnung wurde als Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-31d vom 30. Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 15. Juli 2006 auf Seite 780 verkündet.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BauGB 1998) abgeschlossen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2005 (GVBl. S. 692).

A. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße / m ²
Öffentliche Grünfläche	56.947
- <i>Parkanlage mit Spiel- und Liegeflächen</i>	14.404
- <i>naturnahe Parkanlage</i>	42.543
- <i>Maßnahme A</i>	39.957
- <i>Maßnahme B</i>	2.586
Wasserfläche	75.831
- <i>Maßnahme C</i>	14.944
- <i>Fläche ohne Maßnahme</i>	60.887
Versorgungsfläche	29.035
- <i>Regenwasserbehandlungsanlage</i>	28.780
- <i>Wasserver- und Entsorgung</i>	255
Öffentliche Verkehrsflächen	11.155
- <i>Schrodaer Straße / Beruner Straße</i>	2.658
- <i>Debenzer Straße</i>	4.316
- <i>Brachfelder Straße / Gladauer Weg</i>	2.142
- <i>Baggerseestraße</i>	299
Plangebiet insgesamt	171.228

B. Textliche Festsetzungen

Die Überschriften und die angegebenen Rechtsbezüge sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. Durchführung von Sammelausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A, B und C

Die mit den Buchstaben A, B und C gekennzeichneten Flächen sind Flächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuches. Auf diesen Flächen sind Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen 2, 3 und 4 durchzuführen. Die Maßnahmen sind Flächen der Bebauungspläne XXI-31a und XXI-31b zugeordnet, auf denen ausgleichspflichtige Eingriffe ermöglicht werden.

(§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

2. Anlage einer naturnahen Grünfläche mit extensiven Wiesenflächen und Gehölzflächen

Die mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünfläche mit Wiesen und Gehölzflächen anzulegen sowie mit mindestens 220 Bäumen der Pflanzenliste A mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu bepflanzen. Die Wiesenfläche muss mindestens 26.000 m², die Gehölzfläche mindestens 10.000 m² umfassen. Auf den Gehölzflächen ist je 1 m² mindestens ein Strauch der Pflanzenliste B zu pflanzen.

(§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

3. Uferabflachung

In der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche ist ein flacher Uferhang mit einem Neigungswinkel von höchstens 10° anzulegen. Ausnahmsweise ist in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Böschungen auch eine steilere Hangneigung bis zu einem Neigungswinkel von 20° zulässig.

(§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

4. Pflanzung von Röhricht

Innerhalb der mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 4.000 m² mit Röhricht zu bepflanzen.

(§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

5. Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Pflanzenlisten A und B vom Dezember 2003

C. Pflanzenlisten

Pflanzenliste A –Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Blut-Buche	<i>Fagus sylvatica „Purpurea“</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stil-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Pflanzenliste B -Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus Scoparius</i>
Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Forsythie	<i>Forsythia x intermedia "Lynwood Gold"</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Vielblütige Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Kartoffel-Rose	<i>Rosa rugosa</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gemeine Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-31d im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Vom 30. Juni 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XXI-31d vom 29. Juni 2004 mit Deckblatt vom 12. April 2006 und Begründung vom 19. Juni 2006 für das Gelände zwischen der Bahnanlage (Verbindungsgleis), der Baggerseestraße, dem Gladauer Weg, der Brachfelder Straße, der Debenzer Straße, der Beruner Straße und der Schrodaer Straße sowie für die Brachfelder Straße und für Teilabschnitte der Baggerseestraße, des Gladauer Weges, der Debenzer Straße, der Beruner Straße und der Schrodaer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Ökologische Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Bereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Ökologische Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Bereich Stadtplanung, und Amt für Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

Berlin, den 30. Juni 2006

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Klett
Bezirksbürgermeister

Niemann
Bezirksstadtrat für
Ökologische Stadtentwicklung