

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan XXIII-26

für das Gelände zwischen Reißiger Straße, Straße Am Lupinenfeld, Heinrich-Grüber-Straße, Ridbacher Straße und Ortsteilgrenze sowie den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ingolstädter Straße 4 und Reißiger Straße 55 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2.	Plangebiet	5
2.1	Bestand	5
2.2	Planerische Ausgangssituation.....	7
II.	PLANINHALT	8
1.	Entwicklung der Planungsüberlegung.....	8
2.	Intention des Planes.....	9
3.	Wesentlicher Planinhalt.....	10
3.1	Begründung einzelner Festsetzungen	10
3.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
3.1.4	Private und Öffentliche Grünflächen	16
3.1.5	Verkehrsflächen	18
3.1.6	Grünfestsetzungen	19
3.1.7	Landschaftsplanerische Festsetzungen	20
3.1.8	Sonstige Festsetzungen.....	21
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	22
1.	Eingriffsbetrachtung	22
2.	Artenschutz.....	22
3.	Entwässerung.....	22
4.	Finanzielle Auswirkungen	24
IV.	VERFAHREN	24
	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB.....	24
	Aufstellungsbeschluss	25
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25
	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	26
	Änderung des Planungszieles	28
	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31
	Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	34
	Berücksichtigung gesamtstädtischer Belange	35

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und die Ergebnisse.....	35
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die Ergebnisse	38
Festsetzung.....	38
Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.	39
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	39

I. Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Randbereich von Berlin im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Es stellt sich in der für diesen Bereich des Siedlungsgebietes typischen, inhomogenen Struktur vorwiegend ein- und zweigeschossiger Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Eingebettet in die Siedlungsflächen, die überwiegend durch eine Einzelhausbebauung aus dem Zeitraum 1918-1945 geprägt sind, liegt der Kreppfuhl als Weiher in einer Größe von ca. 0,5 ha, durch den der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gestalterisch bestimmt wird. Neben der städtebaulich prägenden Wirkung übernimmt der Kreppfuhl für Marzahn-Hellersdorf eine wichtige Funktion innerhalb des Biotopverbundes.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Entsprechend geltendem Planungsrecht vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beurteilte sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB, danach, ob die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gegeben ist. Die nähere Umgebung ist vorwiegend geprägt durch wohntypisch genutzte Einzel- und Doppelhausbebauung in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Eine Aufrechterhaltung der bestehenden städtebaulichen Situation und eine planerische Steuerung waren auf dieser Grundlage nicht möglich.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung begründete das Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen und in diesem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke zu treffen. Dabei waren die Zielstellungen der übergeordneten Planung (Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), umzusetzen.

Da nach wie vor Entwicklungsdruck auf dem Siedlungsgebiet in Bezug auf die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen besteht, sind eine langfristige Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche im Bereich des Kreppfuhls sowie die Sicherung notwendiger Verkehrsflächen nur über planungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes möglich.

Das Erfordernis der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen im Randbereich des Kreppfuhles, die langfristig von Bebauung freizuhalten sind, wurde abgeleitet aus dem Ergebnis der landschaftsplanerischen Voruntersuchung, welches diese Bereiche als wertvolle Landlebensräume für Amphibien darstellt.

Ziel der Planung war, die kleinteilig bebauten Flächen auf Grund der sich zurzeit vollziehenden Nachverdichtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dabei sind die städtebaulich prägenden Freiflächen unmittelbar um den Kreppfuhl zum Schutz des Uferbereichs zu berücksichtigen und seine Funktion innerhalb des Biotopverbundes zu erhalten.

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst ca. 14 ha und wird begrenzt:

im Westen

- durch die Ridbacher Straße,

im Norden

- durch die Ortsteilgrenze und die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ingolstädter Straße 4 und Reißiger Straße 55

im Osten

- durch die Reißiger Straße,

im Süden

- durch die Straße Am Lupinenfeld und die Heinrich-Grüber-Straße.

2.1 Bestand

Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Flächenanteil einschließlich des im Geltungsbereich befindlichen Kreppfuhs mit seinem abfließenden Graben befindet sich in Privatbesitz. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich einzelne Flurstücke, die Eigentum des Landes Berlin sind und öffentliches Straßenland sind.

Realnutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird wohntypisch genutzt in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise. Trotz der sich bereits vollzogenen Verdichtung sind vereinzelt Parzellen mit Wochenendhausnutzung und unbebaute Grundstücke vorhanden. Geprägt wird das Plangebiet durch tiefe Grundstückszuschnitte (Grundstücksgrößen bei ungeteilten Grundstücken um 1.000 m²) mit einer kleinteiligen Bebauung, die einem Entwicklungsdruck ausgesetzt sind.

Im zentralen Bereich des Planungsgebietes befinden sich der Kreppfuhl und der Kreppfuhlgraben. Im östlichen und südlichen Uferbereich ist der Kreppfuhl von einer natürlichen Uferzonierung mit einer vorgelagerten Röhrlichtzone umgeben. Am nördlichen und westlichen Ufer wurden eine künstliche Verbauung des Ufers und die Ausbildung als Steilufer vorgenommen. Die in diesem Zusammenhang von Bebauung freigehaltenen Flächen sowohl entlang der Uferbereiche als auch entlang der Grabenbereiche sind durch einen hohen Baumbestand gekennzeichnet und wirken auf Grund der angrenzenden kleinteiligen Bebauung dominant in den öffentlichen Straßenraum.

Der Kreppfuhlgraben ist an seinen Endpunkten im Straßenraum als landschaftsprägendes Element als solcher erkennbar. Er prägt die städtebauliche Situation des Planungsgebietes maßgeblich.

Das Planungsgebiet wird entlang der Heinrich-Grüber-Straße (Ostseite) von einer 110-kV-Freileitung überspannt. Ein Maststandort der Hochspannungsfreileitung befindet sich auf dem Grundstück Heinrich-Grüber-Straße 182A.

Stadträumliche Einordnung

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Großsiedlung Hellersdorf, die in der für die ehemalige DDR üblichen industriellen Bauweise errichtet wurde. Im Übergangsbereich zwischen der Großsiedlung und dem Einfamilienhausgebiet ist im Frühjahr 1995 eine öffentliche Grünfläche entstanden (Windschutzstreifen). Sie ist Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges in West-Ost-Richtung und stellt die einzige öffentliche Grünfläche in der Umgebung des Plangebietes dar. Dieser Grünzug stellt eine eindeutige städtebauliche Gliederung zwischen der Großsiedlung Hellersdorf und dem Siedlungsgebiet Kaulsdorf dar. Der Windschutzstreifen, der direkt anschließende Schleipfuhl und der im Plangebiet liegende Kreppfuhl sind Bestandteile eines Biotopverbundes, der sich über den Kreppfuhlgraben und den daran anschließenden Wernergraben auch in südliche Richtung fortsetzt. Die besondere Bedeutung des Planungsgebietes innerhalb dieses Biotopverbundes, insbesondere als Schwerpunkt der Wanderbewegung und als Lebensraum von Amphibien, ist im landschaftsplanerischen Gutachten zum Siedlungsgebiet am Kreppfuhl (Landschaftsarchitekten Seebauer, Wefers und Partner, April 1996) dargelegt.

Südlich an das Planungsgebiet entstand in Umsetzung einer eigenständigen städtebaulichen Struktur die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen von Bebauung freien „Lupinenfeld“. Die dort entstandene verdichtete Wohnform bildet keinen Maßstab für die Formulierung der Festsetzungen im Planungsgebiet, da hier die Fortsetzung und Entwicklung bereits vorhandener städtebaulicher Strukturen beabsichtigt ist.

Die ursprünglich südlich des Planungsgebietes vorgesehene planungsrechtliche Sicherung eines Grundschulstandortes unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist auf Grund der Bevölkerungsentwicklung im Planungsbereich und der für die Bedarfsermittlung der Gemeinbedarfseinrichtung Schule zu berücksichtigenden Prognose nicht mehr erforderlich. In dem Gebiet der angrenzenden Großsiedlung Hellersdorf war ein drastischer Rückgang der Schülerzahlen zu registrieren, was zur Aufgabe vor allem von Grundschulstandorten führte. Das im Bereich der angrenzenden Großsiedlung vorhandene Versorgungsnetz der Infrastruktureinrichtungen stellt langfristig ein Potenzial an Mitnutzungsmöglichkeiten für den Bedarf, der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes resultiert, dar. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-5 (Lupinenfeld) wurde aufgehoben.

Erschließung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) für das Plangebiet erfolgt über eine Busverbindung an das gesamtstädtische Netz der S-Bahn über den S-Bahnhof Kaulsdorf bzw. den S- und U-Bahnhof Wuhletal.

Langfristig ist in der Ridbacher Straße die Verlängerung der Straßenbahnlinie Köpenick - Mahlsdorf in die Großsiedlung entsprechend gegenwärtigem Planungsstand beabsichtigt. Diese Maßnahme wird die Verkehrserschließung des Plangebietes verbessern.

Das Planungsgebiet ist umfangreich mit Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanälen erschlossen. Regenwasserkanäle stehen nicht in allen Straßen zur Verfügung. Außerdem wird nur das Regenwasser der öffentlichen Straßen aufgenommen. Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

Altlasten

Auf dem Grundstück Strindbergstraße 21 besteht infolge ehemaliger Nutzung als Kohlehandel Altlastenverdacht. Entsprechend einer fachlichen Stellungnahme des Umweltamtes wurde darauf hingewiesen, dass dieser Verdacht infolge der Branchenspezifität angesetzt wurde und konkrete Hinweise auf Kontamination der Grundstücksfläche nicht vorliegen. Auf Grund der derzeitigen Nutzung der Fläche für das Wohnen steht einer Festsetzung als Reines Wohngebiet im Bebauungsplan und somit einer Fortsetzung der vorhandenen Nutzung nichts entgegen.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung überein. Dementsprechend wird der Innenentwicklung von bestehenden Siedlungsbereichen vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Vorrang gegeben.

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche, Typ W4 (GFZ bis 0,4), dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des FNP Berlin entsprechend dem Grundsatz Nr. 1 zur Entwicklung von Bebauungsplänen generell entwickelbar.

Seit Juli 1994 liegt das Landschaftsprogramm für ganz Berlin (LAPRO) vor, welches grundsätzliche Aussagen für das Planungsgebiet hinsichtlich der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz- und Landschaftspflege enthält. Das Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt in seinen Teilplänen "Landschaftsbild" und "Biotop- und Artenschutz" den Geltungsbereich als "Obstbaumsiedlungsbereich" dar und weist in der Zielstellung auf den Erhalt prägender Landschaftselemente und die Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes hin.

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Siedlungsbereich Kaulsdorf/Mahlsdorf, Stand Januar 1994, orientiert für die Entwicklung der Flächen um den Kreppfuhl auf die Nutzungsart Wohnen mit landschaftlicher Prägung mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,2. Auch wenn für die Bereichsentwicklungsplanung für den Bereich Mahlsdorf/Kaulsdorf derzeit keine Beschlusslage im Bezirksamt vorliegt, bilden die Aussagen der grundsätzlichen Entwicklungsziele dieser Planung auch weiterhin die Orientierung für die Formulierung planungsrechtlicher Festsetzungen in den Bebauungsplanverfahren zur Wahrung des vorhandenen städtebaulichen Charakters, da sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich geändert haben.

Im Strukturkonzept zur BEP werden die beiden Pfuhe (Schleipfuhl und Kreppfuhl) als Grünfläche dargestellt, die als Grünverbindungen in westliche und östliche Richtung in die angrenzende Wohnbebauung hineinreichen sollen. Sie sind wichtiger Bestandteil des Grünzuges, der sich über die Weiherkette im Norden an der Landsberger Chaussee entlang der Zerbster Straße, Lichtenhainer Straße und Jenaer Straße anschließt.

Im Auftrag der zuständigen Fachabteilung des Bezirksamtes durchgeführte Untersuchungen zum Bestand, deren Ergebnisse in Form eines Gutachtens zum Planungsgebiet vorliegen (Seebauer, Wefers und Partner, April 1996), bringen deutlich zum Ausdruck, dass der unmittelbare Bereich des Kreppfuhs mit seiner Uferzone und den anschließenden Grabenbereichen in seiner Wertigkeit als Amphibienlebensraum als bedeutsam einzuschätzen ist. Die Ergebnisse dieses Gutachtens bilden trotz bereits erfolgter baulicher Entwicklungen im Planungsgebiet weiterhin eine wichtige Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Entsprechend den Aussagen der Fachabteilung wird der Amphibienbestand jährlich nachgewiesen.

Auf Grund der Bedeutung des Kreppfuhs als landschaftstypische Einzelschöpfung der Natur und als Trittsteinbiotop für an Gewässer gebundene Pflanzen und Tierarten wird die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil im Rahmen eines Unterschutzstellungsverfahrens durch die zuständige Senatsverwaltung geprüft.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

So wie im gesamten Siedlungsbereich Mahlsdorf/Kaulsdorf des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf besteht auch auf den Grundstücken um den Kreppfuhl nach wie vor eine erhöhte Nachfrage zur Bebauung, auch wenn die Intensität im Vergleich zu den 90er Jahren zurückgegangen ist. Grundsätzlich entspricht die Tendenz der dichteren Bebauung den Zielstellungen der übergeordneten Planungen des FNP (Berlin). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen durch den Kreppfuhl und den Kreppfuhlgraben als landschaftliche Gestaltungselemente städtebaulich geprägt. Sowohl der Kreppfuhl als auch der Kreppfuhlgraben mit der damit in Verbindung stehenden typischen Bepflanzung wirken unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum und bestimmen wesentlich den Charakter des Gebietes. Weitere Gestaltungselemente sind die vorhandenen Gartenflächen mit einem

heute prägenden Obstbaumanteil und eine relative konfuse ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung. Zusammenhängende Blockinnenbereiche sind nur unmittelbar im Bereich um den Kreppfuhl erkennbar. Um den Charakter des Planungsgebietes zu erhalten, sind die vorhandenen Bestände an prägender Bepflanzung zu sichern, zu pflegen und zu ergänzen. Damit wird ebenfalls den Zielstellungen des LAPRO entsprochen. Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist ebenfalls entsprechend dem LAPRO der für das Siedlungsgebiet typische, stadträumlich prägende Kreppfuhl mit seinen Uferzonen planungsrechtlich zu sichern und durch Freihaltung eines Bereichs von Bebauung als gebietstypisches Gestaltungsmerkmal zu erhalten.

Dieses Ziel soll über das Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Neben der strukturbestimmenden Wirkung haben diese Pfuhe im Siedlungsgebiet eine große Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Bedarfe der sozialen Infrastruktur bereits im Entwurf zur BEP anhand von Prognosen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung geprüft und nachgewiesen wurden. Über das in der BEP ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung hinaus findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Entwicklung statt. Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur für das statistische Gebiet 192 werden außerhalb des Planungsgebietes gesichert.

2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan wird eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion, unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität und einer Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, ermöglicht. Dabei sind die stadtraumprägenden landschaftlichen Gestaltungselemente zum einen die Flächen um den Kreppfuhl sowie zum anderen die Flächen entlang des Kreppfuhlgrabens langfristig zu erhalten und entsprechend zu bepflanzen. In diesen Teilbereichen des Planungsgebietes wird zur Realisierung des Planungsziels das Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Obergrenzen der übergeordneten Planungen (FNP, BEP) festgesetzt. Die öffentlichen Straßenräume der Ridbacher Straße und der Grottkauer Straße sind entsprechend ihrer Funktion städtebaulich zu betonen. Für die Wohnbauflächen ist der heute prägende Charakter eines Obstbaumsiedlungsbereiches langfristig zu erhalten. Die für das Siedlungsgebiet typischen Vorgartenbereiche sind planungsrechtlich zu sichern und von Bebauung freizuhalten.

Für den im Planungsgebiet liegenden Kreppfuhl ist es erforderlich, zusätzlich zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, einzelne situationsbezogene landschaftsplanerische Tatbestände zu regeln, um dessen Wirksamkeit für den Naturhaushalt langfristig zu erhalten. Ein eigenständiges Landschaftsplanverfahren verbietet sich aufgrund dessen, dass sich die Maßnahmen zur Problembewältigung ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beziehen und von geringfügigem Umfang sind. Dementsprechend werden einzelne landschaftsplanerische Maßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBIn gemäß § 9 Abs. 4 BauGB statt in einem Landschaftsplan im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans XXIII-26 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung unter Wahrung der hohen Wohnqualität sowie der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse;
- Sicherung und Entwicklung der gebietstypischen Landschaftselemente Kreppfuhl und Kreppfuhlgraben und deren Verbindung (Biotopvernetzung), Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Pkt. 20 BauGB;
- differenzierte Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit maßvoller Verdichtung;
- Erhalt landschaftlich prägender Elemente durch Festsetzungen zur Bauweise, Dichte und Geschossigkeit;
- Unterbringung der Garagen und Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung zusammenhängender Freiflächen;
- Sicherung der für den öffentlichen Straßenraum erforderlichen Flächen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Zielstellung des Bebauungsplans ist planungsrechtlich durch Festsetzungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1-8 BauGB umzusetzen.

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Straßenbegrenzungslinien erfolgt durch die Planzeichnung in Verbindung mit textlichen Festsetzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gegliedert in Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen, Private und Öffentliche Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Zur Sicherung der gebietsverträglichen Entwicklung werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen definiert.

3.1 Begründung einzelner Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücksflächen entlang der Ridbacher Straße und der Grottkauer Straße, weiterführend als Ingolstädter Straße, werden entsprechend ihrer Lage an diesen Sammelstraßen und Verbindungsstraßen zwischen der Großsiedlung Hellersdorf und dem Siedlungsgebiet Kaulsdorf und der damit beabsichtigten städtebaulichen Betonung des öffentlichen Straßenraumes als Allgemeines Wohngebiet festge-

setzt. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke entlang der Grottkauer Straße, weiterführend als Ingolstädter Straße, die sich im Pfuhlrandbereich bzw. im Kreuzungsbereich der Grottkauer Straße mit der Heinrich-Grüber-Straße befinden, da die Funktion dieser Flächen im Rahmen der Biotopvernetzung im Übergang zum Bereich des Schleipfuhs gestärkt werden soll.

Die mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO belegten Flächen dienen bereits derzeit vorwiegend dem Wohnen und den der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen. Mit der Festsetzung dieser Nutzungsart werden die Rahmenbedingungen für eine bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung im Bereich der beiden Erschließungsstraßen mit übergebiertlicher Funktion gesichert. Neben der Hauptnutzung Wohnen sind dort z.B. nicht störende Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig. Zur Sicherung eines harmonischen, dem Gebietscharakter entsprechenden kleinteiligen Ortsbildes werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens ausgeschlossen, wie großflächige Gartenbaubetriebe auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes und Tankstellen, die Nutzungskonflikte zwischen den Nutzungsarten Reines und Allgemeines Wohngebiet auf Grund des damit im Zusammenhang stehenden Verkehrsaufkommens erwarten lassen. Somit werden diese Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Tankstellen innerhalb des Planungsgebietes sollen Nutzungskonflikte in Bezug auf die Wohnnutzung durch Einflüsse, die im Zusammenhang mit dem aus der Funktion von Tankstellen heraus bedingten hohen Verkehrsaufkommen entstehen, insbesondere gegenüber Flächen des Reinen Wohngebietes mit besonderem Anspruch auf Wohnruhe, vermieden werden. Auf Grund der zu erwartenden baulichen Struktur von Tankstellen ist eine ortsuntypische, stark beeinträchtigende Wirkung der vorhandenen und zu erhaltenden städtebaulichen Strukturen zu erwarten.

Unter dem Begriff der „Tankstelle“ wird die Bedienung von Treibstoffsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und „Pannen“) verstanden. Sie sind täglich 24 Stunden in Betrieb. Das erweiterte Angebot verschiedener Versorgungsbereiche, das sich ändernde Käuferverhalten und mögliche überörtliche Kundenströme sowie daraus resultierende Lärm- und Abgasimmissionen führen zur Störung der Wohnruhe.

Dem Schutz der Wohnruhe wird hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben.

Die Nutzungsart Tankstelle ist nach Prüfung der jeweiligen Standortsituation innerhalb des Siedlungsgebietes Mahlsdorf/Kaulsdorf nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs außerhalb des Planungsgebietes ist entlang übergeordneter Verkehrsflächen, insbesondere auch im nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich der Großsiedlung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Riesaer Straße und Stendaler Straße, gegeben.

Reines Wohngebiet

Neben den o.g. Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes die Nutzungsart Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Diese Art der Nutzung ist für den Planungsbereich erforderlich auf Grund der vorhandenen, dem Reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung und da hier auch weiterhin ausschließlich die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gewährleistet werden sollen.

Diese Nutzungsart wird dem vorhandenen Gebietscharakter im Bereich des Kreppfuhs und des Kreppfuhlgrabens und der insgesamt starken Durchgrünung der Wohnbauflächen im Planungsgebiet gerecht und gewährleistet eine hohe Wohnqualität, verbunden mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe. Dies ergibt sich auch daraus, dass das Planungsgebiet ausschließlich von wohngebietserschließenden Verkehrsführungen durchzogen ist.

Damit wird durch die Zielstellung des Bebauungsplanes dem privaten Belang der Entwicklung und Sicherung der vorhandenen hohen Wohnqualität gegenüber dem privaten Belang der uneingeschränkten Nutzbarkeit des Grundeigentums der Vorrang eingeräumt. Im Übrigen wurde auch im Rahmen der Rechtsprechung festgestellt, dass nur durch eine Festsetzung mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet das Interesse der Bürger/-innen zu wahren ist, die für das ruhige, stressfreie Wohnen vielfach bereit sind, auch finanzielle Opfer zu bringen.¹

Die mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet verbundene dominierende Stellung der Wohnfunktion erfordert einen höchsten Anspruch an Schutz vor Störungen. Dabei sind die üblicherweise mit einer Wohnnutzung verbundenen nicht vermeidbaren Störungen, wie An- und Abfahrten durch die (eigenen) KFZ, Kinderlärm sowie Gartenarbeiten (zu bestimmten Tageszeiten), hinzunehmen.

Unter Berücksichtigung des Aspekts der Wohnruhe zählen freiberufliche Nutzungen in Räumen auch im Reinen Wohngebiet als allgemein zulässig. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die neben dem Wohnen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Dies betrifft z.B. die Einordnung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner/-innen des Gebietes dienen sowie die Zulässigkeit kleinerer Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Einzelfall, sofern deren Gebietsverträglichkeit gegeben ist. Dies zeigt, dass sich eine breite Palette von Nutzungsarten städtebaulich sinnvoll und prinzipiell störungsfrei in Reine Wohngebiete integrieren lässt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von

- GRZ (Grundflächenzahl),
- GFZ (Geschoßflächenzahl) und
- Geschossigkeit

geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Insgesamt werden durch die Festsetzung der GRZ der aufgelockerte und durchgrünte Gebietscharakter, der durch kleinteilige Bebauung geprägt wird, in

¹ vgl. Kommentar BauNVO (Fickert/Fieseler) 11. Auflage, § 3 Rdn. 3.4

diesem Bereich des Siedlungsgebietes planungsrechtlich gesichert und die dort vorhandene Wohnqualität erhalten.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die Flächen mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Strukturen und eines effektiven Nutzungsmaßes im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke.

Reines Wohngebiet (WR)

Für die Flächen des Plangebietes mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ erfolgt auf Grund des Gebietscharakters eine Differenzierung der GRZ.

Aufgrund des primären Planungsziels, das System stadtbildprägender landschaftlicher Gestaltungselemente langfristig im Stadtraum weiterhin erlebbar zu gestalten, wird auf den Wohnbauflächen unmittelbar angrenzend an die privaten Grünflächen eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Dies erfolgt vor allem unter Berücksichtigung der Funktion dieser Flächen innerhalb des Biotopverbundes.

Für alle weiteren Flächen mit der Festsetzung WR soll die GRZ auf 0,2 beschränkt werden, um somit, wie im gesamten Geltungsbereich, die gebietsverträgliche Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen zu gewährleisten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Allgemeines Wohngebiet

Für die Flächen mit der Festsetzung WA1 ist eine GFZ von 0,4 festgesetzt, um den überörtlichen Charakter der Grottkauer Straße/Ingolstädter Straße und der Ridbacher Straße zu unterstreichen und gemäß der Zielstellung dort die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Betonung dieser Funktion durch entsprechende Baumassen zu schaffen. Dieses Nutzungsmaß stimmt mit den Ausweisungen des FNP Berlin und dem Entwurf zur BEP überein.

Im übrigen Plangebiet wird in Abhängigkeit von der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse mit der Festsetzung einer geringeren GFZ von 0,2 auf das Maß der vorhandenen Bebauung Bezug genommen, die den Rahmen für die zukünftige Entwicklung bilden soll.

Reines Wohngebiet

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes innerhalb der Flächen des Reinen Wohngebiets mit einer GFZ von 0,15 bzw. GFZ von 0,2 steht ebenfalls in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des FNP Berlin, der im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die großflächige Unterschreitung vorgegebener Obergrenzen fordert, wenn der wie hier im Planungsgebiet bereits vorhandene Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies bedingen.

Entsprechend der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird somit auch hier auf das Maß der vorhandenen Bebauung Bezug genommen, die den Rahmen für die zukünftige Entwicklung bilden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Grundstück Heinrich-Grüber-Straße 176 entstandene Wohngebäude in seinem Bestand dieses Maß überschreitet. Durch diesen Bestand wird jedoch die Zielstellung des Bebauungsplanes, der eine GFZ von 0,2 in diesem Bereich festsetzt, nicht wesentlich geprägt. Auf Grund der aktuellen Bestandssituation auf diesem Einzelgrundstück wird das prinzipielle Planungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.

Geschossigkeit

Im Bereich WA1 wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit die Betonung der öffentlichen Straßenräume (Ridbacher Straße und Grottkauer Straße) ermöglicht, die gebietsübergreifende Funktion haben.

Durch die Festsetzung der eingeschossigen Bebauung für den Bereich WA2 wird die besondere städtebauliche Situation der Lage von Wohnbauflächen entlang der öffentlichen Grünfläche des „Windschutzstreifens“ als prägendes Landschaftselement berücksichtigt.

Im gesamten mit der Festsetzung WR ausgewiesenen Bereich des Planungsgebietes wird ein Vollgeschoss festgesetzt, um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird sowohl für die Flächen Allgemeines Wohngebiet als auch Reines Wohngebiet eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um die gebietstypischen Strukturen zu erhalten.

Die vorhandene, kleinteilige Bebauung im Plangebiet wird somit auch langfristig planungsrechtlich gesichert. Da Gebäudelängen bis 50 m, wie sie die offene Bauweise zulässt, dem im Bestand vorhandenen Gebietscharakter widersprechen, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 15 m zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Diese Festsetzung dient auch dem Erhalt der städtebaulich prägenden Wirkung der Landschaftselemente Pfuhl und Graben in den öffentlichen Straßenraum. Darüber hinaus unterstützt sie die Funktionsfähigkeit dieser Flächen innerhalb des Biotopverbundes, da unzumutbare Barrierewirkungen durch Bebauungsstrukturen ausgeschlossen sind.

Durch die zusätzliche Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im gesamten Planungsgebiet wird die Anzahl der innerhalb der Baufenster unterzubringenden Wohnungen und der damit im Zusammenhang möglichen Nebenanlagen auf den Grundstücken begrenzt und ein Beitrag zum Erhalt des durchgrüneten Siedlungscharakters geleistet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung konnte im Planungsgebiet auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden, um die wesentlichen Rahmenbedingungen für die beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird innerhalb des Planungsgebiets durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Zum Erhalt der vorhandenen, durchgrünten städtebaulich prägenden, zusammenhängenden Bereiche auf den Flächen unmittelbar an den Uferbereichen von Kreppfuhl und Kreppfuhlgraben wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig sind.

Bereich Kreppfuhl und Kreppfuhlgraben

Auf den Flächen des Reinen Wohngebietes um den Kreppfuhl und entlang des Kreppfuhlgrabens werden hintere Baugrenzen festgesetzt, um die bereits gegenwärtig ablesbaren, zusammenhängenden gärtnerisch nutzbaren Flächen, die unmittelbar an die Uferbereiche des Kreppfuhs und des Grabens angrenzen und ein Spezifikum dieses Geltungsbereichs darstellen, auch langfristig von Bebauung freizuhalten. Auf die Festsetzung der Freihaltung von seitlichen Grundstücksgrenzen von jeder Art der Bebauung innerhalb des Planungsgebietes durch textliche Festsetzung wird im Ergebnis der Auswertung des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 BauGB verzichtet. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der geltenden Bestimmungen der Regelungen der BauOBl (§ 6 Abs.5 BauOBl) sowie der Festsetzung nichtüberbaubarer Grundstücksfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 wird dem städtebaulichen Ziel des Erhalts stadtbildprägender landschaftlicher Elemente auch nach erfolgter Entwicklung auf den Baugrundstücken Rechnung getragen

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgte im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung privater Belange der Grundstücksverwertbarkeit eine Überarbeitung der Baugrenzen entlang des Kreppfuhlgrabens (BA-Beschluss Nr. 567/III vom 15.07.2008). Für die Grundstücke Am Lupinenfeld 29, 31 und Uslarer Straße 22, 24 erfolgt nun keine Einschränkung der Bebauungstiefe durch die Festsetzung von Baugrenzen mehr. Die städtebauliche Wirksamkeit der Grabenbereiche sowie der Erhalt ihrer Funktion als Lebensraum geschützter Arten und als Amphibienwanderweg sind auf Grund der festgesetzten geringen Nutzungsmaße weiterhin gesichert.

Vorgartenbereiche

Entlang des Straßenraums wird mit dieser Festsetzung der Erhalt der für das Siedlungsgebiet typischen von Bebauung freigehaltenen Vorgartenbereiche planungsrechtlich gesichert. Langfristig wird somit deren städtebauliche Wirkung als ein wichtiger Bestandteil der Grüngliederung innerhalb des Siedlungsgebietes erhalten.

Windschutzstreifen

Auf den Grundstücken, die entlang der Ortsteilgrenze an die öffentliche Grünfläche des Windschutzstreifens angrenzen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls begrenzt. Dies erhöht die städtebauliche Wirksamkeit der überörtlichen Grünverbindung im Zusammenhang mit durchgängig begrünten Flächen

auf privaten Grundstücksflächen. Die im Einzelfall bereits vorhandenen Nutzungen auf diesen Flächen, wie z.B. Fahrradwerkstatt oder Eisverkauf, genießen bei rechtmäßiger Errichtung Bestandschutz und beeinträchtigen in ihrer Wirksamkeit nicht den Grundsatz der Planung, der in der Festsetzung der städtebaulichen Situation, die überwiegend von unbebauten Grundstücksflächen entlang des Windschutzstreifens geprägt ist, besteht.

3.1.4 Private und Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung Privater und Öffentlicher Grünflächen im Planungsgebiet dient dem Erhalt der Flächen als Lebensraum geschützter Arten. Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden naturräumlichen Besonderheit des Kreppfuhs und der Ergebnisse des Gutachtens zum Schutz vor Verlust von Landlebensräumen der Amphibien bei weiterer Entwicklung der Wohnbebauung. Eine Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche wäre diesem Anspruch nicht nachgekommen, da eine intensive Nutzung als Gartenbereiche nicht auszuschließen wäre. Ziel ist im Sinne der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, die ungestörten Uferandbereiche für die am Gewässer lebenden Arten zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Charaktere der Privaten und Öffentlichen Grünflächen erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Zweckbestimmung dieser Flächen innerhalb des Planungsgebietes. Unter Berücksichtigung der Situationsgebundenheit des Eigentums auf den Grundstücken und auf Grund der derzeitigen Nutzung stellt die Art der Festsetzung eine Einschränkung der Privatnützigkeit jedoch nicht über das derzeitige Maß hinaus dar. Diese Einschränkung ist zu Gunsten des öffentlichen Belangs des Erhalts ortstypischer Grünstrukturen und ihrer Wirksamkeit in den öffentlichen Straßenraum städtebaulich erforderlich.

Durch die Festsetzung von Flächen als Private und Öffentliche Grünfläche wird die gegenwärtige Nutzung durch den Bebauungsplan nicht neu bestimmt. Diese Flächen stellen sich schon immer als mit Bäumen und Gehölzen bestandene Grünflächen im Pfuhtrandbereich und entlang der Grabenbereiche dar. Damit sind keine wirtschaftlichen Beeinträchtigungen der Eigentümer/-innen mit Rücksicht auf die Festsetzung und Durchführung des Bebauungsplanes zu erkennen.

Die Privaten und Öffentlichen Grünflächen werden gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit werden der Erhalt des städtebaulichen Charakters der Bereiche und die ortstypische Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet sowie natürliche Lebensgrundlagen für Lebensräume der Amphibien geschützt und erhalten (textliche Festsetzung Nr. 6). Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Grünfläche des Flurstückes 3225/29, welche auf Grund der Ausbildung des Kreppfuhlgrabens in diesem Bereich als überfahrbarer, offener Graben der Zufahrt zur Unterhaltung des Kreppfuhs dient. Auf dieser Fläche erfolgt im Ergebnis der Auswertung des Anzeigeverfahrens die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.

- **Privater Pfuhtrandbereich**

Der im Geltungsbereich vorhandene Kreppfuhl mit seinem Uferbereich und der hier typischen Bepflanzung ist ein das Stadtbild prägendes landschaftliches

Element, das im Wesentlichen den städtebaulichen Charakter des Geltungsbereiches bestimmt. Entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes ist er planungsrechtlich zu sichern.

Der Kreppfuhl ist eine der zahlreichen Toteishohlformen (Sölle) im Siedlungsgebiet, die ein Spezifikum innerhalb dieses Siedlungsbereichs darstellen. Diese Pfuhe sind eine landschaftstypische Einzelschöpfung der Natur. Es befindet sich dort ein hohes Potential an schutzwürdigen Bäumen. Wenn auch inzwischen einige Pfuhe nur noch an Hand feuchtezeigender Vegetation zu erkennen sind, ist das System der landschaftlich prägenden Strukturen weiterhin erkennbar. Eine Sicherung des Kreppfuhs als Gewässer 2. Ordnung erfolgt durch die Festsetzung als Wasserfläche innerhalb der als Private Grünfläche festzusetzenden Grundstücksflächen. Entsprechend dem Charakter dieser privaten Grünfläche um das flächige Strukturelement Pfuhrandbereich herum erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung Pfuhrandbereich im unmittelbaren Uferbereich des Kreppfuhs.

Auf Grund ihrer Beschaffenheit (Bepflanzung) bzw. Notwendigkeit, in Teilbereichen eine naturnahe Ufergestaltung zur Sicherung der Funktion des Kreppfuhs wieder herzustellen, ist diese Fläche funktionell nicht den Wohnbauflächen zuzuordnen. Damit werden hier Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer Zerstörung des landschaftlichen und stadtbildprägenden Elementes, Kreppfuhl mit Uferbereich, führen würden.

- Privater Uferschutzstreifen

Das lineare Element Kreppfuhlgraben ist ebenfalls ein landschaftstypisches Element des stadtbildprägenden Systems von Pfuhen und Gräben, das für das Siedlungsgebiet charakteristisch ist. Diese Festsetzung erfolgt entlang der Grabenbereiche, die als Gewässer 2. Ordnung geführt sind. Die städtebauliche Wirksamkeit ist durch die jeweilige Art der Begrünung gegeben, insbesondere durch vorhandene Bäume, die typisch für Uferbepflanzungen sind.

Der Abschnitt zwischen dem Kreppfuhl und der Uslarer Straße wird in diese Festsetzung eingeschlossen, da auch diese Fläche mit ihren grünen Randbereichen zwischen den Grundstücken Uslarer Straße 19 und 23 langfristig von Bebauung freizuhalten ist. Damit ist langfristig der Verlauf des Kreppfuhlgrabens auch im öffentlichen Straßenraum zu erkennen und bestimmt die städtebauliche Prägung in diesem Bereich. Zur Sicherstellung sowohl der wasserwirtschaftlichen Funktion des Grabens als auch des Biotopverbundes und der Gewährung einer Zufahrt zur Unterhaltung des Kreppfuhs erfolgte die Ausbildung in diesem Bereich als überfahrbarer, offener Graben und Amphibiendurchlass durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

- Private Grünfläche

Für die Fläche des Flurstückes 3243/28 im Bereich der Grundstücke Ingolstädter Str. 54/55 erfolgt die Festsetzung als Private Grünfläche. Da eine wasserwirtschaftliche Bedeutung im Sinne eines Gewässers 2. Ordnung nach Aussage der zuständigen Senatsverwaltung für diese Fläche nicht besteht, gewährleistet die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan neben der städtebaulichen Wirksamkeit des Grabenbereiches innerhalb des öffentlichen Straßenraumes auch die Aufrechterhaltung der Funktion dieses Bereiches als Amphibienwanderweg.

- **Öffentliche Vorrangfläche für Artenschutz**

Für die landeseigenen Flurstücke 3545/29 und 3864/29 erfolgt die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vorrangfläche für Artenschutz.

Diese Art der festgesetzten Nutzung wird getroffen, da diese Flächen den unmittelbaren grünen Uferraum des Pfuhls mitbestimmen und in Bezug auf den Erhalt von Lebensräumen für Amphibien von Bedeutung sind. Entsprechend der Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung ist es erforderlich, langfristig diese Flächen im Fachvermögen des bezirklichen Natur- und Umweltamtes für die Pflege und Durchführung von Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes zu erhalten.

3.1.5 Verkehrsflächen

Im Planungsgebiet werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung des zukünftig zu realisierenden Verkehrsaufkommens festgesetzt.

Die zum Teil noch privaten Flächen werden so für ihre zukünftige Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die differenzierte Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht im Bebauungsplan geregelt, um dadurch ggf. entstehende Selbstbindungen des Landes Berlin auszuschließen. Die festgesetzten Verkehrsflächen reichen aus, um die Funktionen Straße, Fußweg und Straßenbegleitgrün unterzubringen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist im Sinne der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlins nicht Gegenstand der Festsetzung (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4). Bei erforderlicher Inanspruchnahme privater Flächen für die Nutzungsart „öffentliche Verkehrsfläche“ werden stets die jeweiligen Mindestmaße der Ausbaustandards zugrunde gelegt.

Die planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen durch die Inanspruchnahme privater Flächen durch das Land Berlin ist in den Kreuzungsbereichen Grottkauer Straße/Heinrich-Grüber-Straße, Strindbergstraße/Heinrich-Grüber-Straße und Ridbacher Straße/Grottkauer Straße innerhalb des Planungsgebietes zur Verbesserung der Sichtverhältnisse im öffentlichen Straßenraum und zur Erweiterung von Gehwegbereichen erforderlich. Im Rahmen der Abwägung wurden private Belange, die in der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB vorgebracht wurden, berücksichtigt. Nach nochmaliger Prüfung wird die für eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zu sichernde Fläche im Kreuzungsbereich Grottkauer Straße/Heinrich-Grüber-Straße vor dem Grundstück Heinrich-Grüber-Straße 183 von 8,0 m x 8,0 m auf 5,0 m x 5,0 m reduziert und somit entsprechend dem Kreuzungsbereich Strindbergstraße/Heinrich-Grüber-Straße festgesetzt.

Die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Bereich des Grundstückes Heinrich-Grüber-Straße 188 erforderliche Inanspruchnahme einer Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche durch das Land Berlin ist bereits im Zuge der Grundstücksbildung und Veräußerung berücksichtigt worden. Somit sind die Voraussetzungen zur Fortführung der Heinrich-Grüber-Straße im Sinne einer gesicherten Erschließung in einheitlicher Breite mit ausreichendem Gehweg und Grünstreifen sowie die Möglichkeit der Ausbildung von Entwässerungsmulden innerhalb des Straßen-

raumes planungsrechtlich gesichert. In diesem Zusammenhang erfolgt die Festsetzung der geplanten Straßenbegrenzungslinie.

Entlang der Reißiger Straße ist ebenfalls zur Sicherung eines insgesamt 15,0 m breiten öffentlichen Verkehrsraumes die Inanspruchnahme privater Flächen und somit die Festsetzung der betroffenen Flurstücke als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Damit werden die Voraussetzungen für die Umsetzung eines Entwässerungssystems innerhalb öffentlicher Flächen planungsrechtlich gesichert.

3.1.6 Grünfestsetzungen

Zur Wahrung und Sicherung der städtebaulich prägenden Situation des Kreppfuhs und seiner direkten Umgebung als wichtiger landschaftlicher Bestandteil des Bebauungsplangebietes werden im Bereich der unmittelbaren Uferzone des Kreppfuhs und des Kreppfuhlgrabens Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und gleichzeitig mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 die Maßnahmen bestimmt. Die Festsetzung der Pflanzenarten dient dem Ziel, den Charakter des Gebietes um das Gewässer herum zu erhalten, weitere Beeinträchtigungen durch gebietsfremde, ortsbildstörende Pflanzen zu verhindern und das Ortsbild auch für die Zukunft zu bewahren. Für die Pflanzung werden daher ausschließlich einheimische Gehölze der Weichholzaunen festgesetzt.

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine starke Durchgrünung, insbesondere mit einheimischen Obstgehölzen, die auf die ursprüngliche, typische gärtnerische Nutzung zurückzuführen ist, geprägt. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Erscheinungsbild des Geltungsbereiches. Der Erhalt dieser Strukturen ist elementare Zielstellung des Bebauungsplanes. In Umsetzung dieser Zielstellung ist es erforderlich, die vorhandenen, dem Charakter des Obstbaumsiedlungsbereiches entsprechenden Bäume, weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen, die langfristig den Erhalt dieses Charakters gewährleisten. Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Bepflanzung für jedes Grundstück je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mit einem Obstbaum festsetzt.

Nach dem Anzeigeverfahren erfolgte die Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 7 durch die Überarbeitung der Formulierung. Die Anwendung der textlichen Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die Flächen des Reinen Wohngebietes und des Allgemeinen Wohngebietes. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung des bezirklichen Natur- und Umweltamtes die textliche Festsetzung um Angaben zur Pflanzgüte im Sinne des dauerhaften Erhalts der vorhandenen städtebaulichen Prägung ergänzt. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen Obstbäume angerechnet. Damit wird gewährleistet, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer/-innen zumutbaren Rahmen bewegt.

3.1.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Wie bereits unter 2. beschrieben, erfolgen zur Regelung einzelner situationsbezogener landschaftsplanerischer Tatbestände hinsichtlich des Erhalts des Kreppfuhs als Lebensraum für Amphibien entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesonderte landschaftsplanerische Festsetzungen.

Es werden einzelne landschaftsplanerische Maßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBln gemäß § 9 Abs. 4 BauGB statt in einem Landschaftsplan im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzt. Entsprechend § 8 Abs. 2 NatSchGBln werden hier Festsetzungen getroffen, die aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind. Neben der Festsetzung zum Uferrandbereich (textliche Festsetzung Nr.10) werden mit den textlichen Festsetzungen Nr.8 und Nr.9 naturwirksame Maßnahmen im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung von Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.

Deren inhaltliche Begründung basiert ausschließlich auf der Auswertung des Gutachtens zur landschaftsplanerischen Voruntersuchung sowie auf Aussagen der zuständigen Fachabteilung.

Der Kreppfuhl ist einer der bedeutendsten Amphibienlaichplätze im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Die festgesetzten Flächen umgrenzen den Hauptlebensraum, die Fortpflanzungsstätte sowie den Migrationsraum der geschützten Amphibien im Bereich des Bebauungsplanes. Alle nachgewiesenen Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung entweder besonders geschützt (Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch) oder vom Aussterben bedroht (Knoblauchkröte, Wechselkröte, Moorfrosch). Die ausgewiesenen Flächen umgrenzen abschließend den Bereich, in dem sich die alljährliche Amphibienwanderung zwischen Schleipfuhl und Kreppfuhl sowie ehemaligen Freiflächen Am Lupinenfeld und dem Kreppfuhl vollzieht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden folgende landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen:

- Durch die Festsetzung Nr. 8, der unversiegelten Ausbildung von Wegen, wird die Erhaltung des artenverträglichen Zustandes der Wanderbereiche gewährleistet.
- Entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 9 wird mit Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen im Wanderbereich der Amphibien die artenverträgliche Durchlässigkeit erhalten.
- Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 sind Reliefveränderungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich des Pfuhs unzulässig, ausgenommen sind Maßnahmen zur Entschlammung des Pfuhs.

Für den Fortbestand der Amphibienpopulationen ist die uneingeschränkte Migration in den festgesetzten Bereichen des Planungsgebiets unabdingbar notwendig. Die Flächen sind gutachterlich nachgewiesen und werden jedes Jahr neu durch die Fänge in den Fangeinrichtungen, die dort in den an die Grundstücke angrenzenden Straßenrandbereichen platziert sind, bestätigt.

- Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 ist auf den Flächen des Reinen Wohngebietes A, B, C, D, E, F, G, H, I, A sowie K, L, M, N, O, P, Q, R, K und S, T, U, V, W, S eine Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Durch diese unversiegelte Ausbildung von Wegen wird die Erhaltung des artenverträglichen Zustandes der Wanderbereiche gewährleistet.

Die betroffenen Grundstücke sind baulich oder als Garten genutzt und gering versiegelt. Die Nutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzung nicht wesentlich eingeschränkt. Es entstehen keine zusätzlichen Kosten, eine geringere Neuversiegelung der Wege oder Stellflächen bei Neubaumaßnahmen ist eher kostengünstiger als eine Vollversiegelung. Die Nutzung der Flächen wird durch die Festsetzung nur unwesentlich eingeschränkt.

- Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind innerhalb der Flächen A, B, C, D, E, F, G, H, I, A sowie K, L, M, N, O, P, Q, R, K und S, T, U, V, W, S als Einfriedungen ausschließlich Hecken, Zäune ohne Sockel und Zäune mit einer Maschenweite von mindestens 6 x 6 cm zulässig. Heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich aus Laubgehölzen zu gestalten, unter Anwendung der Pflanzliste A. Mit dieser landschaftsplanerischen Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung des Amphibienlebensraumes durch entstehende Barrierewirkung ausgeschlossen werden und eine artenverträgliche Durchlässigkeit im Wanderbereich der Amphibien den Fortbestand der Amphibienpopulation durch uneingeschränkte Migration gewährleisten.
- Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 sind innerhalb der Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pfuhrandbereich Abgrabungen, bezogen auf das Relief, unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll die Erhaltung des Gewässers und der Morphologie seiner Uferbereiche für die gefährdeten Amphibienarten gesichert werden. Dem weiteren Verbau, der die Regeneration der gefährdeten Tierarten einschränken und die Zerstörung dieses Gewässers als Laichgewässer zur Folge hätten, wird mit dieser Festsetzung entgegengewirkt. Ausgenommen von der Festsetzung sind die Maßnahmen, die zur Wiederherstellung der natürlichen Uferzonierung führen und die eine Regenerierung der Sohlenbereiche des Gewässers anstreben.

3.1.8 Sonstige Festsetzungen

Die Fläche 1, 2, 3, 4, 1 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke 3545/29 und 3864/29 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 belastet. Unter Berücksichtigung privater Belange der Grundstücksnutzung erfolgt diese Festsetzung für die sich bereits im Bestand als vergitterter Grabenbereich (Flurstück 3225/29) darstellende Fläche, die derzeit als Zufahrt von dem privaten Pfuhrandbereich genutzt wird. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Möglichkeit der Erschließung der beiden landeseigenen Flurstücke zur Durchführung von Maßnahmen zum Artenschutz

und zur Wahrnehmung der Aufsicht, u.a. im Zusammenhang mit der Unterhaltung des Kreppfuhs als Gewässer 2. Ordnung, langfristig besteht. Im gesamten Planungsgebiet erfolgt die Erschließung der Blockinnenbereiche ausschließlich über private Erschließungswege, bei denen das privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden muss.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Eingriffsbetrachtung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen in der Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen, die den Kreppfuhl und seine städtebaulich prägende Wirkung berücksichtigen und nicht über das bereits zulässige Maß nach § 34 BauGB hinausgeht. Somit wird durch die hier vorliegende Planung kein Eingriff vorbereitet, der gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen wäre.

Aufgrund der Verfahrenszuordnung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

2. Artenschutz

Im Bereich des Kreppfuhs sind geschützte Arten vorhanden. Auf Grund des Vorkommens besonders geschützter Arten gelten die Vorschriften des § 44 (1) Satz 2 BNatSchG (Störungsverbot während bestimmter Zeiten). Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen ist durch die Bauzeitenregelung die Möglichkeit der Einhaltung dieser Vorschriften gegeben.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darüber hinaus der Lebensraum der vorkommenden Amphibienarten nicht beeinträchtigt. Insbesondere durch die Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche um den Kreppfuhl und der Festsetzung landschaftsplanerischer Festsetzungen (s. Pkt. 3.1.7 der Begründung) im Bebauungsplan ist eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen.

Der Bebauungsplan sichert somit die Freihaltung von Flächen von Bebauung und berücksichtigt ihre Bedeutung für den Erhalt der lokalen Population im Sinne des Artenschutzes.

3. Entwässerung

Schichtenwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens befindet sich in einem Gebiet, in dem in Abhängigkeit von Niederschlägen mit einem schwebenden Grundwasserstand zu rechnen ist. Die dabei im Zusammenhang mit der Neuerrichtung von Bauwerken auftretenden Fragen der bautechnischen Ausgestaltung, wie Standsicherheit und Gründungstiefe, sind nicht Bestandteil des Bauplanungsrechts und somit auch nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens regelbar. Die Problema-

tik des Schichtenwassers wird im Baugenehmigungsverfahren dahingehend berücksichtigt, dass durch den Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz der/die Bauherr/-in bzw. Architekt/-in auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Schichtenwasser hingewiesen wird.

Der/die Architekt/-in als ein/e im Bauwesen und Baurecht erfahrene/r Berater/in und Treuhänder/-in des/r Bauherr/-in, so der Bundesgerichtshof, muss die Planung so durchführen, dass dem/r Bauherr/in kein Schaden entsteht und dass alle Belange, die aus dem Schichtenwasser resultieren, berücksichtigt werden. Die Verantwortung unter zivilrechtlich vertraglichen Bindungen liegt dann bei dem/r Bauherr/-in/Architekt/-in.

Regenwasser

Öffentliche Flächen

Die Berliner Wasserbetriebe stellen für die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen keine Forderungen hinsichtlich von Rückhalteflächen.

Im öffentlichen Straßenraum stehen nicht in allen Straßen Regenwasserkanäle zur Verfügung. Im Zusammenhang mit einem Straßenausbau wird lt. Berliner Wasserbetriebe das bereits vorliegende Konzept für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung umgesetzt. Die hierfür erforderlichen Aufweitungen der öffentlichen Verkehrsfläche als Voraussetzung für die Planung von Entwässerungsmulden beim Straßenausbau werden im Planungsgebiet in der Reißiger Straße durch die Festsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Private Grundstücksflächen

Die Zielvorstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin gehen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus. Die Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,15 ermöglicht dies auch unter Berücksichtigung der hier vorhandenen schwierigen Böden. Für Bauherren und Bauherrinnen sind deshalb aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse Probleme der Bewältigung bei der Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken nicht ausgeschlossen.

Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherren und Bauherrinnen und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung

Entsprechend dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz besteht mit § 36a Abs. 3 die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Diese Möglichkeit wird hier nicht genutzt. Da den Eigentümer/-innen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können, wird auf die Festsetzung gesonderter Maßnahmen zur Versickerung verzichtet.

4. Finanzielle Auswirkungen

Es sind finanzielle Mittel des Landes Berlin für den Erwerb privater Grundstücksflächen als Voraussetzung für einen verkehrssicheren Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Dies betrifft Flächen im Bereich der Grundstücke Grottkauer Straße 20, Heinrich-Grüber-Straße 173 und 183 sowie im Bereich der Reißiger Straße.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes haben die Eigentümer/-innen prinzipiell Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB. Der Zeitpunkt der Übernahmeansprüche regelt sich nach § 40 Abs. 2 BauGB. Da die Eigentümer/-innen ihre Grundstücke in der bisherigen Art weiter nutzen können, ihnen somit keine wirtschaftlichen Nachteile durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen, bestehen diese nicht unmittelbar mit der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Investitionsplanung für den Straßenbau sind für den Grunderwerb Kosten in Höhe von insgesamt ca. 64.000 € in den Bezirkshaushalt einzustellen.

Darüber hinaus ist die Entstehung von Entschädigungsansprüchen auf Grund der Begründung des Geh- und Fahrrechtes im Bebauungsplan gemäß § 41 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs.2 BauGB nicht auszuschließen. Resultierend aus der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebietes (textliche Festsetzung Nr.6) sind Ansprüche gemäß § 40 i.V.m. § 42 Abs. 9 und § 43 Abs. 3 BauGB zu beachten. Da diese Festsetzung vom Erhalt der bestehenden Bepflanzung ausgeht und langfristig somit keine wesentliche Wertminderung des Grundstücks darstellt bzw. besondere Anforderungen der Bewirtschaftung erfordert, sind erhebliche finanzielle Auswirkungen infolge von Entschädigungsansprüchen nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Flächen als Private Grünfläche wird diesen Flächen die private Nutzung nicht entzogen. Es erfolgt durch die getroffene Festsetzung unter die Berücksichtigung der öffentlichen Belange, wie des Artenschutzes und des Erhalts ortstypischer Grünstrukturen, keine Einschränkung der Privatnützigkeit über das derzeitige Maß hinaus. Insofern begründet diese Festsetzung nicht die Entstehung von Entschädigungsansprüchen.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB

Mit Schreiben vom 30.07.1996 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsabsicht gem. § 3a AGBauGB mitgeteilt worden.

Es wurden keine Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 4a AGBauGB durchgeführt wird, da es mit dem geplanten Neubau der Verlängerung der vorhandenen Straßenbahnstrecke zwischen S-Bahnhof Köpenick und S-Bahnhof Mahlsdorf zur Rieser Str. über die Ridbacher Straße gem. Absatz 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat am 10.12.1996 mit BA-Beschluss Nr. V/198/1996 die Einleitung des Bebauungsplanes XXIII-26 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.01.1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 auf Seite 222 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 13.02.1997 über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.04.1997 bis zum 29.05.1997 im Stadtplanungsamt, Cottbusser Straße 22, durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung führte das Stadtplanungsamt am 12.05.1997 eine Informationsveranstaltung in der Grundschule am Schleipfuhl, Nossener Straße 85, durch.

Es wurde am 18.04.1997 in der „Berliner Zeitung“, im „Tagesspiegel“ und in der „Berliner Morgenpost“ über den Zeitraum der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung für das Planungsgebiet zwei Varianten vorgestellt:

Während das Konzept 1 hauptsächlich von der Festsetzung der Bebauung von Doppelhäusern zur Bildung einer Raumkante und Schaffung zusammenhängender Grünbereiche ausging und zusätzlich die Möglichkeit einer inneren Erschließung zur Vermeidung von Hammergrundstücken vorsah, wurde im Konzept 2 eine Blockrandbebauung überwiegend mit Einzelhäusern vorgeschlagen und grundsätzlich von der Bildung von Hammergrundstücken ausgegangen, welches eine größere Durchlässigkeit und Einblicke in die innenliegenden Gartenbereiche ermöglicht.

Schwerpunkte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren:

1. Als Vorzugsvariante wurde die Variante 2 als Grundlage der weiteren Entwurfs-erarbeitung ermittelt. Es wurde davon ausgegangen, dass die sowohl für eine innere Erschließung als auch für die ausschließliche Doppelhausbebauung erforderlichen gleichzeitigen Realisierungsabsichten der betroffenen Grundstückseigentümer/-innen (lt. Variante 1) nicht vorausgesetzt werden können. Im Rahmen der Festsetzungen wurde geplant, sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zum Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters vorzusehen.
2. Es wurde das Ziel formuliert, den Bereich des Kreppfuhs und der Gräben als private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festzusetzen. Zusätzlich sollten auf den bebaubaren Grundstücken im Bereich des Kreppfuhs Flächen von Bebauung freigehalten werden und für diese ebenfalls Pflanzbindungen festgesetzt werden.

Die Flurstücke 3545/29 und 3864/29 östlich des Kreppfuhs wurden in den Bereich der Gewässer- und Grabenschutzzzone, wie im Konzept 1 vorgeschlagen, einbezogen.

3. Unter Berücksichtigung des städtebaulich prägenden Bereichs des Kreppfuhs und der Grabenbereiche war geplant, die GRZ auf 0,15 zu beschränken und zur Betonung der Hauptachsen des Planungsgebiets im Zusammenhang mit der Festsetzungsabsicht als WA ein höheres Nutzungsmaß GRZ = 0,2 zuzulassen.
4. Neben der überwiegenden Festsetzung von Bereichen als Reines Wohngebiet im Planungsgebiet war beabsichtigt, vor allem entlang der Ridbacher und der Grottkauer Straße auch Flächen für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um dort die Voraussetzungen für die Zulässigkeit, z.B. für nichtstörende Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Läden, zu schaffen. Für die landeseigene Fläche der Grundstücke Heinrich-Grüber-Straße 166-170, welche gegenwärtig kleingärtnerisch genutzt sind, wurde entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens Reines Wohngebiet formuliert. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte diesbezüglich kein Widerspruch.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde am 04. November 1997 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. V/405/97 beschlossen.

Die BVV hat in ihrer Sitzung am 19.03.1998 die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Resultierend aus den vorgebrachten Äußerungen erfolgten eine Beibehaltung des Planungszieles und die Entwurfsbearbeitung auf der Grundlage der Variante 2. Für den im Planungsgebiet liegenden Kreppfuhl ist es erforderlich, zusätzlich zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung einzelne situationsbezogene landschaftsplanerische Tatbestände zu regeln, um dessen Wirksamkeit für den Naturhaushalt langfristig zu erhalten. Ein eigenständiges Landschaftsplanverfahren verbietet sich aufgrund dessen, dass sich die Maßnahmen zur Problembewältigung ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beziehen und von geringfügigem Umfang sind. Dementsprechend werden einzelne landschaftsplanerische Maßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBIn gemäß § 9 Abs. 4 BauGB statt in einem Landschaftsplan im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für das Bebauungsplanverfahren XXIII-26 mit Schreiben vom 31.03.1999 innerhalb eines Monats eingeholt. 19 Behörden und Träger wurden beteiligt. Davon äußerten sich 16 Träger. Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-26 wurden von den Trägern nicht erhoben. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger sind auf Grund inhaltlicher Hinweise in den Abwägungsprozess eingegangen.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB wurde am 07.03.2000 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 696/V beschlossen. Die BVV hat in ihrer Sitzung am 13.04.2000 die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich führte das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen nicht zu Änderungen des Planungszieles des Bebauungsplanes XXIII-26.

Das Ergebnis der Stellungnahmen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führte zu folgenden Änderungen im Bebauungsplanentwurf:

- Nach der Prüfung der von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII C, gegebenen Hinweise durch die zuständige Fachabteilung wurden zugunsten der Erhöhung der Verkehrssicherheit Eckabschrägungen in den folgenden Kreuzungsbereichen öffentlicher Straßen in die Planung aufgenommen:

Ridbacher Str./Grottkauer Straße	- südöstlich und nordwestlich Abschrägung von 1 m Tiefe
Strindbergstr./Heinrich-Grüber-Straße	- Eckabschrägung 5 x 5 m
Grottkauer Str./Heinrich-Grüber-Straße	- Eckabschrägung 8 x 8 m
Ingolstädter Str./Heinrich-Grüber-Straße	- Eckabschrägung 8 x 8 m

Entsprechend der Information der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. III, erfolgte eine Übernahme der als Gewässer 2. Ordnung benannten Flächen sowohl des Kreppfuhs als auch des Kreppfuhlgrabens. Eine Eintragung der Wasserflächen erfolgt innerhalb der als Private Grünfläche festzusetzenden Grundstücksteile.

- Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Charaktere der privaten Grünfläche wurde die Zweckbestimmung für den Bereich um das flächige Strukturelement Pfuhr herum als „Privater Pfuhrandbereich“ und die Zweckbestimmung des Uferbereiches des linearen Elements Graben als „Privater Uferschutzstreifen“ in der Festsetzung konkretisiert.
- Nach Prüfung der seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. I A, gegebenen Hinweise erfolgte die Konkretisierung des Anwendungsbereiches der textlichen Festsetzung Nr. 11:

„Auf den privaten Grünflächen, mit der Zweckbestimmung Pfuhrandbereich, ist es unzulässig, die Gestalt von Grundflächen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen, bezogen auf das Relief, sowie durch die Verfestigung der Bodenoberfläche mit wasserundurchlässigen Stoffen zu verändern, ausgenommen von diesem Verbot sind Abgrabungen oder Aufschüttungen entlang der heutigen Uferlinie am westlichen und nordöstlichen Uferrand des Kreppfuhs, soweit sie zur Wiederherstellung der landschaftsbildprägenden natürlich flachen Uferprofilierung dienen, sowie Maßnahmen zur Entschlammung des Pfuhs.“

Änderung des Planungszieles

Das Bezirksamt hat am 15.07.2008 mit BA-Beschluss Nr. 0567/III die Änderung von Planungszielen und eine Weiterführung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des §13a BauGB als beschleunigtes Verfahren beschlossen. Die BVV hat in ihrer Sitzung am 25.09.2008 die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Anlass für die Überarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplanverfahren XXIII-26 war eine Anfrage zur Bebaubarkeit des Grundstücks Am Lupinenfeld 29 im hinteren Grundstücksbereich. Im Rahmen der Überarbeitung des Planungsentwurfes erfolgte nach nochmaliger Prüfung aller fachlichen Belange eine Erweiterung der Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Grabenbereiche, insbesondere unter Berücksichtigung des privaten Belangs der wirtschaftlichen Verwertbarkeit von Grundstücken.

Änderung der Baugrenzen in folgenden Bereichen:

- Baugrenze im Bereich Kreppfuhlgraben

Uslarer Str. 19, 23

Zur Gewährung einer Zufahrt zur Unterhaltung des Kreppfuhls durch den privaten Eigentümer erfolgte mit Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Erneuerung des Kreppfuhlgrabens zwischen Kreppfuhl und Uslarer Straße als überfahrbarer, aber offener Graben. Der fachgerechte Ausbau stellt die Aufrechterhaltung sowohl der wasserwirtschaftlichen Funktion des Grabens als auch des Biotopverbundes als Bereich, in dem sich die alljährliche Amphibienwanderung zwischen Schleipfuhl und Kreppfuhl vollzieht, sicher.

Die geplante Baugrenze wird im Abstand von 3,0 m zu beiden Seiten des gesonderten Grabenflurstückes geführt. In diesem Bereich ist der Ausschluss von jeglicher Bebauung geplant.

Der Grabenbereich wirkt durch diese von Bebauung freigehaltene Fläche städtebaulich in den öffentlichen Straßenraum.

Grundstücke Am Lupinenfeld 29, 31 und Uslarer Str. 22, 24

Da in diesem Bereich der Kreppfuhlgraben nicht innerhalb eines gesonderten Flurstückes verläuft, erfolgte die abschließende Bestimmung der geplanten Baugrenze in Bezug auf den im Bestand vorhandenen Verlauf des Grabens.

Die Baugrenze wird im Abstand von 3,0 m zur Böschungsoberkante und mit Ausschluss jeglicher Bebauung in diesem Bereich festgesetzt.

Die städtebauliche Wirkung der Grabenbereiche in den öffentlichen Straßenbereich und ihre Funktion als Amphibienwanderweg wird durch diese Änderung der Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Die Differenzierung des Nutzungsmaßes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen dem Bereich um den Kreppfuhl und dem Kreppfuhlgraben sowie dem übrigen Planungsgebiet bleibt städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes. Somit wird unter Berücksichtigung der möglichen Umsetzbarkeit der Nutzungsart Wohnen innerhalb der Baufenster durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der landschaftsplanerischen Zielstellung der Sicherung und des Erhalts wertvoller Gartenstrukturen als Amphibienlebensraum entsprochen.

Ingolstädter Str.54,55

Nördlicher Grabenbereich des Kreppfuhs, Flurstück. 3243/28

Nach Rücksprache mit SenStadt, Abt. II D, unterliegt die Unterhaltung dieses Flurstücks, welches sich als Senke darstellt, nicht der Verwaltung durch SenStadt, da eine Gewässereigenschaft und eine wasserwirtschaftliche Bedeutung des Bereichs in Bezug auf das Gewässer 2. Ordnung, Kreppfuhl, nicht besteht. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes, der den Ausschluss einer Bebaubarkeit vorsieht, wird neben der Sicherung des städtebaulichen Strukturelementes die Funktion dieser Fläche im Sinne der Sicherung des Landlebensraumes und der Wanderbereiche für Amphibien gesichert.

Für diese Fläche bleibt das Ziel, sie in die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einzubeziehen und somit den vorhandenen Charakter langfristig zu erhalten. Beabsichtigt ist die Festsetzung der Fläche o.g. Flurstücks als Private Grünfläche.

Eine Festsetzung der Baugrenze und der Ausschluss von jeglicher Bebauung erfolgt im Abstand von 3,0 m zur Flurstücksgrenze.

Insgesamt wurde die Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens beibehalten. Neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der gebietsverträglichen Verdichtung ist es erforderlich, stadtraumprägende, landschaftliche Gestaltungselemente (Kreppfuhl, Kreppfuhlgraben) als Lebensraum für Amphibien durch die Regelung einzelner situationsbedingter landschaftsplanerischer Tatbestände zu sichern. Die Grundzüge der Planung wurden von den Änderungen der Planungsziele nicht berührt.

Der Kreppfuhlgraben bleibt durch die geplanten Festsetzungen an seinen Endpunkten als landschaftstypisches Element im öffentlichen Straßenraum städtebaulich wirksam. Es erfolgt weiterhin die Sicherung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, zur Gewährleistung der Funktion dieser Bereiche als Amphibienwanderwege.

Durch Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (textliche Festsetzung Nr. 7) auf diesen privaten Grünflächen werden langfristig der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und erhalten.

Das geplante Nutzungsmaß einer GRZ von 0,15 wird für die Wohnbauflächen im Bereich um den Kreppfuhl und für die Grundstücke am Kreppfuhlgraben beibehalten, da somit die zu sichernde städtebauliche Struktur auf diesen Grundstücken auch das Planungsziel des Erhalts von Nahrungs- und Bruthabitaten begünstigt.

Weitere Änderungen:

- **Straßenbegrenzungslinie im Bereich Heinrich-Grüber Str. 188**

Gemäß Aussage des bezirklichen Tiefbauamtes war es zur Fortführung der Heinrich-Grüber-Straße im Sinne einer gesicherten Erschließung in einheitlicher Breite erforderlich, eine Teilfläche des o.g. Grundstückes (Teilfläche vom Flurstück 2478/28, ca. 235 qm) als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich zu sichern. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Versetzung der geplanten Straßenbegrenzungslinie. Das Planungsziel der Festsetzung einer Baugrenze im Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie wird aufrechterhalten.

Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch

Im Zusammenhang mit der Änderung des BauGB hat das Bezirksamt eine Weiterführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB beschlossen, da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung handelt und Festsetzungen für die Nachverdichtung auf Flächen, die bereits im Bestand siedlungsgeprägt sind, zu treffen sind.

Die Voraussetzung dafür ist gegeben, da die hierfür maßgebliche Grundfläche von 20.000 m² durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überschritten wird (§ 13a Abs.1 Nr.1 BauGB).

Die Erforderlichkeit der Mitanrechnung der Grundflächen von angrenzenden Bebauungsplänen, die im engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen, ist nicht gegeben. Der bereits festgesetzte, nördlich an das Planungsgebiet anschließende Bebauungsplan XXIII-12 sichert die Erhaltung und Entwicklung des spezifischen, eigenständigen städtebaulichen Charakters der Stadtrandsiedlung über die Festsetzung von differenzierten Baufenstern und Gestaltungskriterien. Der südlich an das Planungsgebiet angrenzende Bebauungsplan XXIII-5 wurde mit dem Ziel der Sicherung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Umsetzung eines Bebauungskonzeptes auf unbebauter Fläche geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-5 (Lupinenfeld) wurde aufgehoben. Entstehende Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind durch die erfolgte Umsetzung des Konzeptes bereits abschließend berücksichtigt worden.

Durch das Ziel der Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-26 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Gebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft von gemeinschaftlicher Bedeutung oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet im Sinne des BNatschG. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung solcher Gebiete.

In Auswertung eines Gutachtens zur landschaftsplanerischen Voruntersuchung sowie auf Aussagen der entsprechenden Fachabteilung basierend, werden im Verfahren landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen, die der Bedeutung des Kreppfuhs als einer der bedeutendsten Amphibienlaichplätze im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gerecht werden. Die festgesetzten Flächen umgrenzen den Hauptlebensraum, die Fortpflanzungsstätte sowie den Migrationsraum der geschützten Amphibien im Bereich des Bebauungsplanes. Alle nachgewiesenen Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung entweder besonders geschützt (Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch) oder vom Aussterben bedroht (Knoblauchkröte, Wechselkröte, Moorfrosch). Die ausgewiesenen Flächen umgrenzen abschließend den Bereich, in dem sich die alljährliche Amphibienwanderung zwischen Schleipfuhl und Kreppfuhl sowie ehemaligen Freiflächen Am Lupinenfeld und dem Kreppfuhl vollziehen.

Zur Regelung einzelner situationsbezogener landschaftsplanerischer Tatbestände hinsichtlich des Erhalts des Kreppfuhs als Lebensraum für Amphibien entspre-

chend § 9 Abs. 4 BauGB werden im Bebauungsplan Festsetzungen (Nr. 9-11) getroffen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 14. Juni 2010 bis einschließlich 14. Juli 2010 lag der Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-26 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer 4. Etage des Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich aus.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 22 vom 04.06.2010, S. 827, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 04. Juni 2010 über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit der Internetverbindung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf informiert. Den Bürgern und Bürgerinnen wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen. In der Bekanntmachung wurde auf die Verfahrensführung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung hingewiesen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erging am 12.06.2010 eine Information an die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen sieben schriftliche Stellungnahmen im Fachbereich Stadtplanung ein. Die Berliner Verkehrsbetriebe äußerten keine Bedenken gegenüber den Zielstellungen des Bebauungsplanes. Für die Nutzung der Veröffentlichung im Internet erfolgte während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Zählung von insgesamt 94 Zugriffen.

Folgende Planinhalte wurden von den Stellungnahmen berührt:

Sicherung öffentlicher Verkehrsfläche

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurden überwiegend Stellungnahmen vorgebracht, die sich gegen das Planungsziel der Sicherung privater Grundstücksflächen als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne einer gesicherten Erschließung richteten.

Durch eine verbesserte Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches wurde die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Verkehrslärm infolge der Begünstigung von Geschwindigkeitsüberschreitungen befürchtet.

Die Kontrolle der Einhaltung von Geschwindigkeitsüberschreitungen sowie verkehrsregelnde Maßnahmen unterliegen nicht dem Bauplanungsrecht.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist auf Grund der geplanten Nutzungsart und Nutzungsmaße sowie der zu sichernden öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Festsetzung der Nutzungsart Reines Wohngebiet im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes ist gerechtfertigt, da dies dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht und auch hier weiterhin ausschließlich die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gewährleistet werden sollen. Die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann ausgeschlossen werden.

Nach nochmaliger Prüfung durch die zuständige Fachabteilung zur erforderlichen Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen durch das Land Berlin fand eine Vereinheitlichung der erforderlichen Flächen bei Eckabschrägungen in den Kreuzungsbereichen zur Heinrich-Grüber-Straße statt.

Darüber hinaus war die Berücksichtigung der vorgebrachten Belange in Bezug auf die Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen, insbesondere auch entlang der Reißiger Straße, nicht möglich. Die Planungshoheit für das öffentliche Straßennetz liegt laut Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) in Verbindung mit § 26 (1) des Berliner Straßengesetzes (BerlStrG) bei der Straßenbaubehörde (hier: bezirkliches Tiefbauamt) in Zusammenarbeit mit dem bezirklichen Stadtplanungsamt. Die geplante Straßenraumbreite für den Endausbau ist hier nicht minderbar, da auf Grund der Regenentwässerungskonzeption der Berliner Wasserbetriebe die Anlage von Entwässerungsanlagen mit offenen Mulden vorgesehen ist, die neben Fahrbahn und Gehwegen auch innerhalb des Straßenraumquerschnitts unterzubringen sind. Dies entspricht dem Grundsatz des LAPRO, innerhalb der Siedlungsgebiete Voraussetzungen für eine dezentrale Regenwasserversickerung planungsrechtlich zu sichern.

- *Überbaubare Grundstücksfläche im Bereich Reißiger Straße 47A*

Widerspruch wurde geäußert gegenüber der Festsetzung der hinteren Baugrenze. Die dargelegte Begründung in Bezug auf die Bedeutung dieser Grundstücksflächen als Lebensraum für Amphibien unter Berücksichtigung gutachterlicher Aussagen wird in Frage gestellt. Durch die Errichtung eines 2 m hohen Sichtzaunes ist eine Einbeziehung dieser Fläche als Uferzone nicht gegeben. Angeregt wurde, die Grundstücksfläche des Grundstücks Reißiger Straße 47A nicht in die Flächen einzubeziehen, die von Bebauung freizuhalten sind; 25 m Abstand zum Teich wurden als ausreichend angesehen.

Diesem Belang wurde nicht gefolgt.

Entsprechend Aussage der zuständigen Fachabteilung liegen die Wanderaktivitäten von Amphibien je nach Art bei mehreren Kilometern. Während der Wanderaktivitäten können Amphibien durchaus Hindernisse, wie Sichtschutzzäune, unter- bzw. umwandern.

Die Freihaltung der Uferbereiche und der unmittelbar angrenzenden Freiflächen gem. Bebauungsplan stellen bereits die unterste Grenze des eigentlich erforderlichen Lebensraumes dar und sind für den Erhalt der Amphibienpopulation unabdingbar.

Unter Berücksichtigung des Aspektes der Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander sind durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Bereich um den Kreppfuhl alle privaten Grundstücksflächen gleichermaßen betroffen.

Eine weitere bauliche Nutzung und Verdichtung der Flächen am Kreppfuhl über die geplanten Festsetzungen hinaus zugunsten des privaten Belangs der Grundstücksverwertbarkeit lässt negative Auswirkungen auf die vorkommende Artenvielfalt erwarten und widerspricht somit dem Planungsziel.

Da dieses Bebauungsplanverfahren seine Erforderlichkeit neben der Sicherung der städtebaulichen Ordnung vor allem in der Freihaltung hinterer Grundstücksbereiche im Bereich des Kreppfuhs begründet, wurde dieses grundsätzliche Planungsziel aufrechterhalten.

Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit gemäß Artikel 14 GG besteht nicht, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Möglichkeiten der baulichen Entwicklung auf allen Grundstücksflächen gegeben sind.

- *Geh- und Fahrrecht*

Entsprechend Stellungnahme des Eigentümers des Grundstücks Reißiger Straße 47A wurde die Festsetzung einer Fläche, die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke 3545/29 und 3864/29 zu belasten ist, als unangemessen angesehen, da im Bereich zwischen den Grundstücken Uslarer Straße 19 und 23 durch den Überbau des Kreppfuhlgrabens ein ungehinderter Zugang möglich wäre.

Diesem Belang wurde nicht gefolgt.

Im Bereich der Uslarer Straße ist bereits im Zusammenhang mit dem als befahrbar ausgebildeten überbauten Grabenbereich auf dem Flurstück 3225/29 (zwischen Uslarer Str. 19 und Uslarer Str. 23) der Ausbau einer amphibiengerechten Durchörterung fertiggestellt worden. Diese Grundstücksflächen befinden sich ebenfalls in privatem Eigentum. Die Eignung dieser Fläche für die Gewährung der rechtmäßigen Zugänglichkeit der landeseigenen Flurstücke 3545/29 und 3864/29 war als nicht gegeben von der zuständigen Fachabteilung eingeschätzt worden, da eine in diesem Zusammenhang erforderliche Weiterführung der Überfahrbarkeit über den unmittelbaren Randbereich des Kreppfuhs eine erhebliche Beeinträchtigung des ohnehin stark eingeschränkten Lebensraumes der Amphibien darstellen würde.

Der gemäß der Äußerung des Grundstückseigentümers, Grundstück Reißiger Straße 47A, vorgebrachte Aspekt, dass der Bereich des geplanten Wegrechtes mit Bäumen bepflanzt und einem Spielplatz versehen ist, beeinträchtigt nicht die Umsetzbarkeit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes.

Die Nutzung als Zufahrt wäre auch weiterhin möglich. Schadensersatzansprüche waren nicht zu erwarten, da gemäß Aktenlage und Inaugenscheinnahme keine bauliche Anlage auf diesen Flächen im Bestand vorhanden ist.

- *Nutzungsmaß*

Die Beschränkung des Nutzungsmaßes GRZ auf 0,15 für das Grundstück Reißiger Straße 47A wurde durch den Eigentümer als nicht erforderlich angesehen, da keine Wanderwege für Amphibien vorhanden sind.

Diesem Belang wurde nicht gefolgt, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ 0,15) für die Flächen des Reinen Wohngebietes um den Kreppfuhl die zu sichernde städtebauliche Struktur auf diesen Grundstücken auch für die Umsetzung des Planungsziels des Erhalts von Nahrungs- und Bruthabitaten erforderlich ist.

- *Verlegung der „Privaten Grünfläche“*

Der durch einen Bürger vorgebrachten Anregung der Verlegung der „Privaten Grünfläche“ zwischen die Grundstücke Ingolstädter Str. 54 und 53 wurde nach Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung nicht gefolgt, da sich im Bereich der im Bebauungsplanentwurf dargestellten „Privaten Grünfläche“ die Hauptwanderrichtung der Amphibien vom Kreppfuhl zum Schleipfuhl und umgekehrt befin-

det. Die Wanderaktivitäten sind dabei nicht an das Vorhandensein von Gartenteichen auf bestimmten Grundstücken gebunden. Die gegenwärtig vorhandenen Schleppdächer innerhalb der als Private Grünfläche festzusetzenden Bereiche behindern diese Wanderaktivitäten der Amphibien nicht wesentlich. Entsprechend BauNVO unterliegen rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen dem Bestandschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern den Ausschluss einer weiteren baulichen Verdichtung in diesen Bereichen. Dies ist erforderlich, um den notwendigen Populationsaustausch der Tiere auch weiterhin zu gewährleisten.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan in Teilen geändert. Es wurde ein Deckblatt vom 15. Oktober 2010 erstellt.

Unter Berücksichtigung des privaten Belangs der Grundstücksverwertbarkeit wurde nach nochmaliger Prüfung durch die Fachabteilung die geplante Eckabschrägung im Kreuzungsbereich Grottkauer Straße/Heinrich-Grüber-Straße von 8,0 m x 8,0 m auf 5,0 m x 5,0 m reduziert.

Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Da durch die Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf den Grundstückseigentümer/-in (Heinrich-Grüber-Straße 183) als die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit beschränkt.

Es erfolgte mit Schreiben vom 15.10.2010 eine Information des Bürgers über die Durchführung der Betroffenenbeteiligung.

Die Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange war nicht erforderlich, da sie durch die geänderte Eckabschrägung nicht in anderem Umfang berührt wurden als bisher.

Die Frist zur Stellungnahme wurde wegen der begrenzten Änderungen der Planung entsprechend verkürzt. Sie fand im Zeitraum vom 25.10.2010 bis einschließlich 05.11.2010 statt. In dieser Zeit lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19. Mai 2010 mit Deckblatt vom 15. Oktober 2010 im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer 4. Etage des Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich aus.

Im Fachbereich Stadtplanung ging eine Stellungnahme zu den geänderten Teilen ein. Seitens der Grundstückseigentümer/-in des Grundstücks Heinrich-Grüber-Straße 183 wurde Widerspruch gegen die geplante, nunmehr reduzierte, Eckabschrägung im Kreuzungsbereich eingelegt. Im Rahmen der Abwägung stand dieser private Belang der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit dem öffentlichen Belang der Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber. Im Bebauungsplanverfahren wurde dem öffentlichen Belang, der unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit öffentliche Verkehrsflächen sichert, der Vorrang gegeben. Die im Bebauungsplan zu sichernden, zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen die Mindestanforderungen, die bei einer endgültigen Verkehrsführung unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit notwendig sind. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht zu erwarten.

Der Verfahrensschritt der Betroffenenbeteiligung führte nicht zu weiteren Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-26.

Damit waren die Voraussetzungen für die Festsetzung des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 15. Oktober 2010 entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB gegeben.

In seiner Sitzung am 04.01.2011 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1251/III der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Auswertung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie dem Bebauungsplan XXIII-26 mit Deckblatt vom 15. Oktober 2010 mit der Begründung vom November 2010 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 24.02.2011 hat die BVV mit Drucksache Nr. 2060/VI beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-26 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, mit Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung gesamtstädtischer Belange

Es wurde im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 4a AGBauGB durchzuführen ist, da mit dem geplanten Neubau der Verlängerung der vorhandenen Straßenbahnstrecke zwischen S-Bahnhof Köpenick und S-Bahnhof Mahlsdorf zur Riesaer Straße über die Ridbacher Straße gemäß Absatz 1 Nr. 2 die Berührung von Belangen gesamtstädtischer Bedeutung zu erwarten ist.

Innerhalb der Verfahrensführung wurde von einer stetigen Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgesehen, da unzweifelhaft feststand, dass durch die getroffenen Festsetzungen die gesamtstädtischen Belange zu jedem Zeitpunkt beachtet und die Verkehrsflächen des betreffenden Straßenraumes von Änderungen des Planungsziels innerhalb des Verfahrens nicht betroffen waren.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und die Ergebnisse

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 26. Mai 2011 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan zu beanstanden ist und nach Überarbeitung, Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und erneutem BVV-Beschluss erneut anzuzeigen ist.

Als Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurden folgende Gründe aufgeführt, die im Rahmen der Überarbeitung in die Abwägung einzustellen waren:

1. Aufgrund der rechtlichen Unbestimmtheit der textlichen Festsetzung Nr. 3 Freihaltung der längsgerichteten Grundstücksgrenze von Bebauung kann diese Regelung nicht festgesetzt werden. Sie ist nach nochmaliger Prüfung auch entbehrlich, da durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der geltenden Bestimmungen der Regelungen der BauOBl (§ 6 Abs.5 BauOBl) sowie der Festsetzung nichtüberbaubarer Grundstücksfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr.4 dem städtebaulichen Ziel des Erhalts der vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur Rechnung getragen wird.

Diesem Einwand aus dem Anzeigeverfahren wurde gefolgt. Es erfolgte die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 3. Dementsprechend wurden die Nummerierungen der textlichen Festsetzungen angepasst.

2. Die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist, auf einer Teilfläche des Grundstückes Reißiger Straße 47A (TF 6) stellt einen Eingriff in die Eigentumsrechte nach Art. 14 GG dar und war im Zuge der gerechten Abwägung zugunsten einer Alternativprüfung zu überprüfen. Da das o.g. Grundstück durch die Festsetzung der hinteren Baugrenze schon sehr eingeschränkt ist und eine Errichtung einer Garage in Fortführung der Zufahrt dann ausgeschlossen wäre, ist das Grundstück übermäßig belastet.

Nach nochmaliger Prüfung durch die zuständige Fachabteilung erfolgte die Verlegung der Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 3545/29 und 3864/29 zu belasten ist. Unter Berücksichtigung privater Belange der Grundstücksnutzung wird der bereits im Bestand vergitterte Grabenbereich (Flurstück 3225/29), welcher als Zufahrt von dem privaten Pfuheigentümer genutzt wird, mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 belastet. Die Kennzeichnung dieses Grabenbereiches als „Maßnahmefläche“ i. S. textlicher Festsetzung Nr. 6 entfällt, da ohnehin die bestehende städtebauliche Situation den Erhalt von Bepflanzungen nicht erfordert und die Bedeutung des Grabenbereiches und des Uferschutzstreifens als Lebensraum für Amphibien durch den fachgerechten Ausbau des mit Gitterrost abgedeckten Grabens, der nicht verrohrt ist, berücksichtigt. Die Änderung erfolgte mit Zustimmung der bezirklichen Fachabteilung und der für die Gewässeraufsicht zuständigen Abteilung SenStadt. Es erfolgt durch die getroffene Festsetzung unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, wie des Artenschutzes und des Erhalts ortstypischer Grünstrukturen, keine Einschränkung der Privatnützigkeit über das derzeitige Maß hinaus.

3. Der/die Eigentümer/-in des Grundstückes Heinrich-Grüber-Straße 178 ist in seinen Nutzungsmöglichkeiten durch die überwiegende Festsetzung als Private Grünfläche erheblich eingeschränkt. Gemäß Planunterlage ist das Flurstück über die Grenze in die vorgesehene Private Grünfläche im Bestand bebaut. Die Abwägung zum Umgang mit den privaten Belangen ist nicht ausreichend.

Im Rahmen der Abwägung wurde die Grundstückssituation des Grundstückes Heinrich-Grüber-Straße 178 nochmals geprüft. Die ursprünglich entlang der Flurstücksgrenze geplante Abgrenzung der Privaten Grünfläche wird nunmehr unter Berücksichtigung der privaten Belange und der im Bestand vorhandenen Wohnbebauung geändert. Die Nutzungsart Reines Wohngebiet wird für die Fläche in Verlängerung des grundstückerschließenden Weges von der Heinrich-Grüber-Straße erweitert. Unabhängig von dieser Festsetzung besteht für rechtmäßig errichtete Baulichkeiten Bestandschutz. Nach Bauakteneinsicht betrifft dies einen Carport, der bereits vor Einleitung des Bebauungsplanes als Nebenanlage baurechtlich genehmigt wurde. Durch die Festsetzung des überwiegenden Grundstücksbereiches als Private Grünfläche wird die Art der Nutzung für diese Flächen durch den Bebauungsplan nicht neu bestimmt. Diese Flächen stellen sich schon immer als mit Bäumen und Gehölzen bestandener Pfuhrandbereich dar. Damit sind keine wirtschaftlichen

Beeinträchtigungen des Eigentümers mit Rücksicht auf die Festsetzung und Durchführung des Bebauungsplanes zu erkennen.

4. Wenn landeseigene Grundstücke als „Private Grünflächen“ ausgewiesen werden, muss davon ausgegangen werden, dass sie an Private verkauft oder diesen zugeschlagen werden sollen. Eine Richtigstellung der Begründung und der Abwägung ist erforderlich.

Im Ergebnis der Abwägung wurde im Sinne der Erhöhung der Rechtssicherheit von der Festsetzung der landeseigenen Flächen der Flurstücke 3545/29 und 3864/29 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pfuhrandbereich abgesehen. Es erfolgte die Änderung der Art der Nutzung für diese landeseigenen Flurstücke in Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vorrangfläche für Artenschutz.

Diese Festsetzung gewährleistet den Verbleib der Flächen in öffentlicher Hand. Dies ist entsprechend Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung zur mittelfristigen Durchführung von Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich.

Auf Grund der erteilten Hinweise erfolgten zur Erhöhung der Rechtssicherheit und zur Verbesserung der Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzungen eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und die Ergänzung der Begründung. Die aufgeführten Rechtsgrundlagen wurden den aktualisierten Zitierweisen angepasst.

- Überarbeitung der Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 7
Es wurde die Anwendung der textlichen Festsetzung ausschließlich auf die Flächen des Reinen Wohngebietes und des Allgemeinen Wohngebietes konkretisiert. Darüber hinaus wurde entsprechend der Stellungnahme des bezirklichen Natur- und Umweltamtes die textliche Festsetzung um Angaben zur Pflanzgüte im Sinne des dauerhaften Erhalts der vorhandenen städtebaulichen Prägung ergänzt.
- Anpassung des Titels des Bebauungsplanes
Auf Grund der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angeregten Überprüfung der in der Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan dargestellten Ortsteilgrenze wurde seitens des bezirklichen Vermessungsamtes klargestellt, dass die in der Planunterlage dargestellte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gemarkungsgrenze zwischen der Gemarkung Hellersdorf, Flur 1, und der Gemarkung Kaulsdorf, Flur 1, entspricht. Eine Übernahme und Darstellung von Ortsteilgrenzen in der Planunterlage zum Bebauungsplan erfolgt nicht, da sie weder eine Verwaltungsgrenze ist noch eine katasterrechtliche Bedeutung hat.
Dementsprechend liegen der ALK bezogenen Planunterlage des Bebauungsplanes ausschließlich flurstücksbezogene Grundstücksdaten mit Gemarkungsgrenzen zu Grunde.
Die im Titel bisher mit Ortsteilgrenze erfolgte Bezeichnung der nördlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird nunmehr ergänzt:
Bebauungsplan XXIII-26 für das Gelände zwischen Reißiger Straße, Straße Am Lupinenfeld, Heinrich-Grüber-Straße, Ridbacher Straße und Ortsteilgrenze sowie der nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ingolstädter Straße 4 und Reißiger Straße 55 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die Ergebnisse

In der Zeit vom 26. Oktober 2011 bis einschließlich 11. November 2011 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-26 vom 19. Mai 2010 mit 1. Deckblatt vom 15. Oktober 2010 und 2. Deckblatt vom 5. Oktober 2011 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Ökologische Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8, 12681 Berlin, 4. Etage, Foyer erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 45 vom 14.10.2011, S. 2422 bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 14.10.2011 über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung informiert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den geänderten Teilen gegeben. Sie wurden mit Schreiben vom 24.10.2010 informiert. Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung konnte auch im Internet eingesehen werden.

Die Änderungen des Bebauungsplanes waren in Auswertung der Beachtung der im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB aufgeführten Beanstandungen und erteilten Hinweisen erforderlich.

Im Fachbereich Stadtplanung gingen sieben Stellungnahmen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Es wurden keine Bedenken zu den geänderten Teilen geäußert.

Auf die Veröffentlichung im Internet erfolgten während des Zeitraumes der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit insgesamt 43 Zugriffe. Schriftliche Stellungnahmen, resultierend aus diesen Zugriffen, sind nicht eingegangen.

Der Verfahrensschritt der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit erforderte keine weiteren Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-26.

Am 3.01.2012 beschloss das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0046/IV der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zuzustimmen.

Festsetzung

Mit BA-Beschluss Nr. 0047/IV beschloss das Bezirksamt am 3.01.2012 dem Bebauungsplan XXIII-26 vom 19. Mai 2010 mit 1. Deckblatt vom 15. Oktober 2010 und 2. Deckblatt vom 5. Oktober 2011 mit seiner Begründung vom November 2011 zuzustimmen und den Entwurf über die Verordnung der Festsetzung des Bebauungsplanes zu bestätigen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-26 mit 1. Deckblatt vom 15. Oktober 2010 und 2. Deckblatt vom 5. Oktober 2011 mit seiner Begründung vom November 2011 wurde entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB am 23.02.2012 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen und war die Grundlage für die erneute rechtliche Prüfung im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.

Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.

Mit Schreiben vom 27. März 2012 wurde der zuständigen Senatsverwaltung der Bebauungsplan XXIII-26 erneut angezeigt gemäß § 6 Abs.4 AGBauGB.

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 23. Mai 2012 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Vom Bezirksamt wurde mit BA-Beschluss Nr. 0195/IV am 19.06.2012 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive erforderliche Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-26 gefasst. Der Bebauungsplan wurde, wie bei der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht, im beschleunigten Verfahren festgesetzt.

Die Rechtsverordnung wurde als Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XXIII-26 vom 10. September 2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 2. Oktober 2012 auf Seite 334 verkündet.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S.619) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch 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 dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049,/2076) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – 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 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. I S. 692)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012, BGBl. I S. 148

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378)