

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Stapl b3-6144/8-52bba/08

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf

8-52bba

(„Dörferblick - Gärtnereien“)

für die Grundstücke Gockelweg 18 und 19

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Begründung

Gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	7
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	8
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	8
2.4.2	Baunutzungsplan	8
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Altlasten	9
2.8	Denkmalschutz	10
3	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	12
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	12
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	14
3.7	Angrenzende Bebauungspläne	14
3.7.1	Festgesetzte Bebauungspläne	14
3.7.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	14
3.8	Sonstiges	14
4	Entwicklung von Planungsüberlegungen	15
II	UMWELTBERICHT	20
1	Einleitung	20
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	20
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	23
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31

2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	32
2.1.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	32
2.1.2	Schutzgut Tiere	34
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	35
2.1.4	Schutzgut Fläche	39
2.1.5	Schutzgut Boden	40
2.1.6	Schutzgut Wasser	44
2.1.7	Schutzgut Luft	44
2.1.8	Schutzgut Klima	44
2.1.9	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	45
2.1.10	Schutzgut biologische Vielfalt	45
2.1.11	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	46
2.1.12	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	47
2.1.13	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	47
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	47
2.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	47
2.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	48
2.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	49
2.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	51
2.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	52
2.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	52
2.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	53
2.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	54
2.2.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	54
2.2.10	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt	54
2.2.11	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	54
2.2.12	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	55
2.2.13	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	55
2.2.14	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	55
2.2.15	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	56

2.2.16	Darstellung von Plänen	56
2.2.17	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten	56
2.2.18	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	56
2.2.19	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	57
2.2.20	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	57
2.2.21	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	57
2.2.22	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	58
2.2.23	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	58
2.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	58
2.4	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	58
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	58
2.4.2	Eingriffsbeurteilung	60
2.4.3	Ausgleichsentscheidungen	61
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen	62
3	Zusätzliche Angaben	62
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	62
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	63
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	63
4.1	Derzeitiger Umweltzustand	63
4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	65
4.3	Fazit	65
5	Referenzliste der verwendeten Quellen	66
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	67
1	Ziele und wesentlicher Planinhalt	67
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	67
3	Begründung der Festsetzungen	67
3.1	Art der baulichen Nutzung	67
3.2	Maß der baulichen Nutzung	68

3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	69
3.4	Verkehrsflächen	70
3.5	Immissionsschutz	70
3.6	Grünfestsetzungen	72
3.7	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	74
3.8	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	74
3.9	Städtebaulicher Vertrag	74
4	Abwägung von Stellungnahmen	75
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bebauungsplan 8-52)	76
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Bebauungsplan 8-52)	77
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Bebauungsplan 8-52)	78
4.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Bebauungsplan 8-52b)	79
4.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Bebauungsplan 8-52bba)	102
4.6	Beteiligung der Öffentlichkeit (Bebauungsplan 8-52bba) und erneute Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln	128
5	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	155
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	159
1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	159
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	159
2.1	Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist	159
2.2	Maßnahmen/Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist durch	160
3	Auswirkungen auf die Umwelt	160
4	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen	160
5	Auswirkungen auf Grünflächen	160
6	Auswirkungen auf den Verkehr	160
7	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	161
8	Zu mildernde bzw. zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 Baugesetzbuch	161
V	VERFAHREN	162

1	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 8-52	162
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52	162
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52	162
4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52	162
5	Geltungsbereichsteilung / Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 8-52b	163
6	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52b	163
7	Erneute Geltungsbereichsteilung / Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 8-52bb	163
8	Erneute Geltungsbereichsteilung / Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 8-52bba	164
9	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52bba	164
10	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	164
11	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52bba	165
12	Berichtigung des Geltungsbereichs	165
13	Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 3 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52bba	165
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	166
VII	ANHANG	167
1	Textliche Festsetzungen	167
2	Biotoptypenkarte zum Bebauungsplan 8-52bba vom 15. Oktober 2020	169
3	Hinweise für die Bauherren: Maßnahmen für Klima- und Artenschutz	170

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die angestrebte Umnutzung ehemals gärtnerisch genutzter Flächen zu Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung. Grund dafür ist die steigende Nachfrage an Wohnraum im Ortsteil Rudow. Zudem sind die gartenbaulichen Einrichtungen entlang des Gockelwegs unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit kaum noch profitabel. Einige Betriebe wurden aufgegeben, andere wurden durch gewerbliche Nutzungen ergänzt. Städtebaulich vermittelt das Gebiet einen ungeordneten Eindruck.

Wesentliche Intentionen des Bebauungsplanentwurfs 8-52bba sind:

- die Wiedernutzbarmachung von ehemals gärtnerisch genutzten Flächen für die Wohnbebauung und
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2 a Baugesetzbuch ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich befinden und die Zulässigkeit von Bauvorhaben somit nach § 35 Baugesetzbuch beurteilt wird. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-52bba befindet sich im Südwesten des Ortsteils Rudow. Es wird begrenzt

- im Norden durch die Bebauung entlang der Pfauenkehre,
- im Osten und Westen durch die angrenzenden gartenbaulichen Einrichtungen entlang des Gockelwegs
- im Süden durch den Dörferblick.

Das Plangebiet wurde bisher durch Gärtnereibetriebe und ergänzende Nutzungen wie Betriebswohngebäude genutzt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/19 und 14 der Flur 437 mit einer Größe von insgesamt 2,0 Hektar. Dies umfasst die Grundstücke Gockelweg 18 und 19. Beide Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Beide Grundstücke im Geltungsbereich sind gegenwärtig größtenteils mit Gewächshäusern überbaut und werden für den Gartenbau genutzt. Die Grundstücke werden durch Gebäude (zum Beispiel Betriebswohnungen) sowie befestigte und unbefestigte Lager- und Abstellflächen ergänzt. Auf dem Grundstück Gockelweg 19 befinden sich ein Blumengeschäft sowie eine Kfz-Werkstatt.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Die Flächen im Plangebiet sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet, da überwiegend Gartenbaubetriebe und Gewächshäuser das Gebiet prägen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch.

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein festgesetzter Bebauungsplan.

2.4.2 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961, Seite 742) stellt für den Geltungsbereich Nichtbaugebiet dar. Da diese Ausweisung als nicht übergeleitet gilt, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 Baugesetzbuch.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Gockelweg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Über die Waßmannsdorfer Chaussee besteht in Richtung Norden eine Verbindung nach Rudow (Zugang zur U-Bahnlinie 7) sowie nach Süden in die Gemeinde Schönefeld.

Der Gockelweg ist als Sackgasse angelegt. Die Wendekehre am westlichen Ende ist als Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Dimensionierung entspricht dem Bild 59 der Richtlinie für den Ausbau von Stadtstraßen (RASf 06).

Zugang zum ÖPNV besteht mit der Bushaltestelle Kapaunenstraße am Rhodeländerweg (circa 250 m Luftlinie), die von der Buslinie 271 (Zittauer Straße - U-Bahnhof Rudow - Kapaunenstraße - U- Bahnhof Rudow) bedient wird. Die Buslinie 271 fährt als Ringlinie vom U-Bahnhof Rudow über Groß-Ziethener Chaussee - Waßmannsdorfer Chaussee - Rhodeländerweg - Geflügelsteig - Groß-Ziethener Chaussee zurück zum U-Bahnhof Rudow. In der Hauptverkehrszeit besteht bereits ein 10-Minuten-Takt. In Abhängigkeit von der Entwicklung des neuen Wohngebiets ist möglicherweise auch eine Anpassung der Busanbindung vorzunehmen.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Gockelweg sind Strom- und Wasserversorgungsleitungen sowie Gasleitungen vorhanden. Ebenso sind die weiteren Medienleitungen im Bereich des Gockelwegs vorhanden.

2.7 Altlasten

Der komplette Geltungsbereich sowie angrenzende Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind Teil der Altlastenverdachtsfläche Nummer 1082 des Bodenbelastungskatasters. Es besteht der Verdacht auf Verfüllung einer Kiesgrube mit unbekanntem Material. Die genaue Lage der Kiesgrube innerhalb der Verdachtsfläche ist nicht bekannt. In einer Auswertung historischer Kartenwerke und Luftbilder, die bis 1928 zurückreichte, konnten für das Plangebiet und die Umgebung keine Hinweise für den Betrieb einer Kiesgrube festgestellt werden. Für die Grundstücke Gockelweg 18 und 19 wurde im Dezember 2020 eine orientierende Bodenuntersuchung erstellt. Für den Gockelweg 18 wurde keine Überschreitung der Richtwerte der Bundesbodenschutzverordnung festgestellt. Im Bereich Gockelweg 19 wurde bei vier der fünf genommenen Proben festgestellt, dass die Richtwerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht eingehalten werden. Ergänzend dazu wurde im März 2022 eine weitere Bodenuntersuchung für den Gockelweg 19 durchgeführt. Bei dieser Erfassung wurde bei allen fünf Proben keine Überschreitung der Richtwerte der Bundesbodenschutzverordnung festgestellt. Die Beprobung vom Dezember 2020 fand überwiegend in dem Bereich einer mit unbekanntem Recyclingmaterial aufgeschütteten Fläche (Baustraße) statt. Nach diesen Erkenntnissen beschränkt sich der Bereich mit belasteten Böden im Wesentlichen auf diese Baustraße (siehe weitere Ausführungen unter Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden). Die bebauten Bereiche konnten bisher nicht untersucht werden. Auf der Ebene des Bebauungsplans muss das Grundstück Gockelweg 19 gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 Baugesetzbuch als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

An den Geltungsbereich südlich angrenzend befindet sich der Dörferblick. Diese heute als Grünfläche genutzte Geländeerhebung ist aus einer Hausmüllablagerungsstätte (Deponie) sowie Kriegstrümmern entstanden. Die Fläche wird im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 257 geführt. Bis zum heutigen Zeitpunkt kommt es zu Gasbildungen; ein Austritt der Methangase konnte jedoch durch die Abdeckung mit einer bindigen, mineralischen Schicht unterbunden werden. Die Situation wird fortlaufend durch die zuständige Senatsverwaltung beobachtet.

Zur Überwachung der Umwelt werden im Plangebiet Messstellen betrieben. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Gockelweg 19, zwischen den Gewächshäusern und dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Dörferblick befindet sich eine Grundwassermessstelle sowie eine Messstelle zur Prüfung der Bodenluft.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale bekannt. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Es gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin vom 24. April 1995, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1167).

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Bau-, Garten- und Bodendenkmale.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit der Stellungnahme vom 28. Oktober 2020 bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30. Mai 2006 trat am 16. Juni 2006 in Kraft.

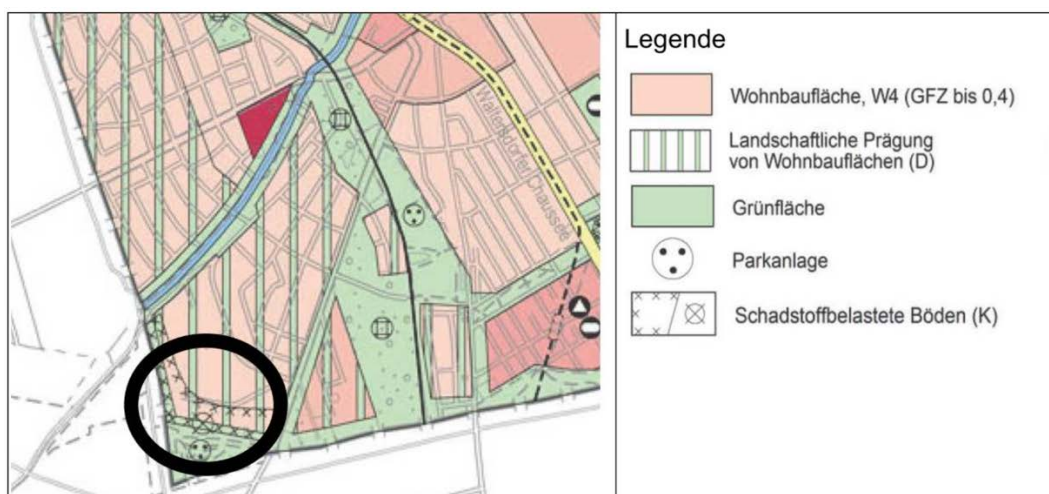
Gemäß der Karte zum LEP FS befindet sich das Plangebiet in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung. Aufgrund des geplanten geringen Maßes der baulichen Nutzung sind hier keine Konflikte hinsichtlich der Bauhöhe zu erwarten.

Gemäß G 10 der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan Standortsicherung Flughafen befindet sich das Plangebiet im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld. In diesem engeren Wirkungsbereich Berlin sind laut G 11 "Städtebauliche Neuordnungen und stadökologische Aufwertung" als Handlungsziel maßgeblich.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt Seite 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (Amtsblatt Seite 3809), stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 (Geschossflächenzahl bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Diese Darstellung wurde für Einfamilienhausgebiete gewählt, deren Vegetationsbestand, offene Baustruktur und geringe Versiegelung besondere Funktionen für die Stadt erfüllen und deshalb gegen unverträgliche Verdichtung gesichert werden sollen. Zudem besteht zwischen den Wohnbauflächen und der südlich angrenzenden Parkanlage ein Grünstreifen. Der Grünstreifen fungiert als Übergang von den Siedlungsflächen hin zum Landschaftsraum "Dörferblick".

Die Flächen südlich des Gockelwegs sind als Flächen mit schadstoffbelasteten Böden gekennzeichnet.



Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt ohne Maßstab, genordet)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Landschaftsprogramm

Die Aussagen des Landschaftsprogramms Berlin einschließlich Artenschutzprogramm sind dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Kapitel II).

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Wohnen

Ein erweiterter Bereich, in dem das Plangebiet liegt, wird im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 als Wohnungsneubaupotenzial ab 200 Wohneinheiten dargestellt.

StEP Klima

Für das Plangebiet stellt der Stadtentwicklungsplan Klima Grün- und Freiflächen mit einer mittleren bis hohen stadtklimatischen Bedeutung dar.

Im Aktionsplan werden für das Plangebiet jedoch keine Maßnahmen vorgesehen.

StEP Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 beschlossen und bildet den strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 auf der Ebene der Gesamtstadt. Im StEP Mobilität und Verkehr werden für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen getroffen. Als Bestandteil des StEP Verkehr gilt die Bestandssituation und die Planung zum überörtlichen Straßennetz Berlins. Im Bestandsplan (2021) des übergeordneten Straßennetzes von Berlin wird die Waßmannsdorfer Chaussee als Ergänzungsstraße dargestellt. Die Funktion von Ergänzungsstraßen besteht in der Anbindung und Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten. Weiterhin soll in diesem Straßentyp der straßengebundene öffentliche Personennahverkehr (Straßenbahn, Bus) aufgenommen werden. Die Waßmannsdorfer Chaussee verbindet den Ortsteil Rudow mit dem Schönefelder Ortsteil Waßmannsdorf.

Die Planung mit dem Horizont 2030 für das übergeordnete Straßennetz sieht die Beibehaltung der Waßmannsdorfer Chaussee als Ergänzungsstraße vor

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Planwerk Südostraum

In dem 2009 veröffentlichten Planwerk Südostraum wird der nördliche Teil des Plangebiets als Baufläche und der südliche Teil als öffentliche Parkanlage dargestellt.

Lärminderungsplan/ Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 wurde im Juni 2020 vom Berliner Senat als Fortschreibung der vorangegangenen Aktionspläne 2008-2013 und 2013-2018 beschlossen.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung konkretisierend dargestellten 12 Konzeptgebiete und ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken aus dem Lärmaktionsplan 2008-2013.

Hinsichtlich des Fluglärms, ausgehend vom Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) werden folgenden Aussagen im Lärmaktionsplan 2019-2023 (Anlage 6) getroffen:

"Der Planfeststellungsbeschluss zum BER trifft eine Reihe von Maßnahmen zur Reduzierung der Fluglärmbelastungen. Zudem ist eine Evaluierung des Flugroutensystems nach Eröffnung des Flughafens über die Dauer von einem Jahr avisiert. Anhand der konkreten Lärmsituation wird dann geprüft, ob und welche Optimierungen möglich sind. Diese Optimierungen sind danach über die Fluglärmkommission mit der Deutschen Flugsicherung und dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung abzustimmen. Ebenso soll zu diesem Zeitpunkt eine Bewertung auf Basis des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm erfolgen. Diese Maßnahmen sind bereits im Lärmaktionsplan 2008 aufgeführt."

Luftreinhalteplan

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplan Berlins vom Juli 2019 trifft keine konkreten Aussagen für das außerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet.

BerlinStrategie 3.0: Stadtentwicklungskonzept 2030

Die BerlinStrategie fasst als Stadtentwicklungskonzept die wesentlichen aktuellen Ziele und Entwicklungen für die gesamte Stadt Berlin zusammen. Das Konzept wird seit der ersten Fassung aus dem Jahr 2014 stetig fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung BerlinStrategie 3.0, beschlossen im April 2021, beinhaltet acht allgemeine Strategien zu den wesentlichen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung, die sich auf die Gesamtstadt beziehen. Weiterhin werden Schwerpunkträume definiert, in denen besonderer Handlungsbedarf besteht. Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-52bba befindet sich außerhalb dieser Schwerpunkträume.

Für die Planung sind die folgenden Strategien des Stadtentwicklungskonzeptes 2030 relevant:

- Strategie 4: Die Vielfalt der Quartiere stärken
- Strategie 5: Wo Stadt und Grün gemeinsam wachsen

- Strategie 6: Die Weichen zur klimagerechten Metropole stellen

Die Strategien umfassen teilweise sehr allgemeine Zielstellungen für die Stadtentwicklung. Im Rahmen des Bebauungsplans können die Inhalte des Konzeptes nur bedingt festgesetzt werden. Die Planung steht dem Stadtentwicklungskonzept insgesamt nicht entgegen.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Zentrenstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Neukölln vom April 2016. Der nächstgelegene zentralörtliche Bereich ist das Ortsteilzentrum Alt-Rudow, das ungefähr 2,0 Kilometer vom Geltungsbereich entfernt liegt.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt der am 10. April 2019 festgesetzte Bebauungsplan 8-52ba an, der die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie die Verkehrsfläche umfasst. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücksflächen Allgemeines Wohngebiet fest, für die südliche Grundstücksfläche Gockelweg 17 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privates Gartenland" festgesetzt. Der Gockelweg wird von dem Grundstück Nummer 14 im Osten bis zu der Wendeanlage im Westen als Private Verkehrsfläche festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der am 23. September 2015 festgesetzte Bebauungsplan 8-52a. Auch hier wurden Gartenbaubetriebe überplant und der Wohnnutzung zugeführt.

3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Die unmittelbaren Nachbargrundstücke Gockelweg 15, 16, 20-23 und 25 liegen im Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplans 8-52bbb. Auch für diese Grundstücke soll langfristig Allgemeines Wohngebiet und entlang des Dörferblicks Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“ festgesetzt werden. Auf dem Grundstück Gockelweg 15 soll ein Teil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt werden.

3.8 Sonstiges

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird, entsprechend der Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin vom 1. November 2018, die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die

Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, sichergestellt. Grundlegend hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch. Mit einer Grundzustimmung haben die Eigentümer der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zugestimmt.

Der Bebauungsplan setzt eine Geschossfläche von ungefähr 6.600 m² fest. Abzüglich der bereits bestehenden Geschossfläche durch Nutzungen im Plangebiet ist eine Geschossfläche von 6.177 m² für die Berechnung gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung relevant. Im individuellen Wohnungsbau wird je Wohneinheit von einer durchschnittlichen Geschossfläche von 150 m² ausgegangen. Pro Wohneinheit werden drei Bewohner veranschlagt. Abzüglich der bestehenden Wohnbebauung können daher im Plangebiet 41 Wohneinheiten neu entstehen. Dies entspricht 124 Einwohnern. Aus den Bewohnerzahlen resultiert ein rechnerischer Bedarf von sechs Kitaplätzen und sieben Grundschulplätzen. Sowohl bezüglich der Kapazitäten der Kindertagesstätten als auch der Schulen im Umfeld wurde von den zuständigen Fachämtern mitgeteilt, dass keine freien Platzkapazitäten zur Verfügung stehen. Die Behebung dieses Defizits wird daher im städtebaulichen Vertrag geregelt. Mietpreis- und Belegungsbindungen können beim individuellen Wohnungsbau aus städtebaulichen Gründen nicht verlangt werden.

4 Entwicklung von Planungsüberlegungen

Bereits seit Anfang der 1990er Jahre gibt es Bestrebungen, das Gebiet am Dörferblick als Wohnbaustandort zu entwickeln. Die gegenwärtig dort vorhandenen Gartenbaubetriebe sind wirtschaftlich kaum noch tragfähig, so dass eine Fortführung dieser Nutzung in Zukunft fragwürdig ist, da vor allem die betriebliche Nachfolge oftmals nicht gesichert ist. Diese Entwicklung ist vor Ort auch wahrnehmbar: Die meisten Betriebe wurden bereits aufgeben, andere haben weitere gewerbliche Nutzungen in die Betriebsgebäude und -flächen integriert, so dass das Gelände zunehmend einen städtebaulich ungeordneten Eindruck annimmt. Sofern gärtnerische Nutzungen weiter betrieben werden, haben die Betriebe oftmals im direkt angrenzenden Land Brandenburg zusätzliche Anbauflächen erworben.

Lange Zeit war unklar, ob die im Geltungsbereich gelegenen Flächen zu Wohnzwecken genutzt werden können, da der angrenzende Dörferblick bis in die 1970er Jahre als Mülldeponie für Hausmüll genutzt wurde und hier Ausgasungen auftraten. Nachdem 2008 festgestellt wurde, dass durch die Ausgasungen keine Gefährdung für angrenzende Grundstücke ausgeht, wurde die Umnutzung der ehemaligen Gärtnerflächen forciert. Hierzu wurde gegen Ende 2009 dem Bezirksamt Neukölln durch eine Gemeinschaft

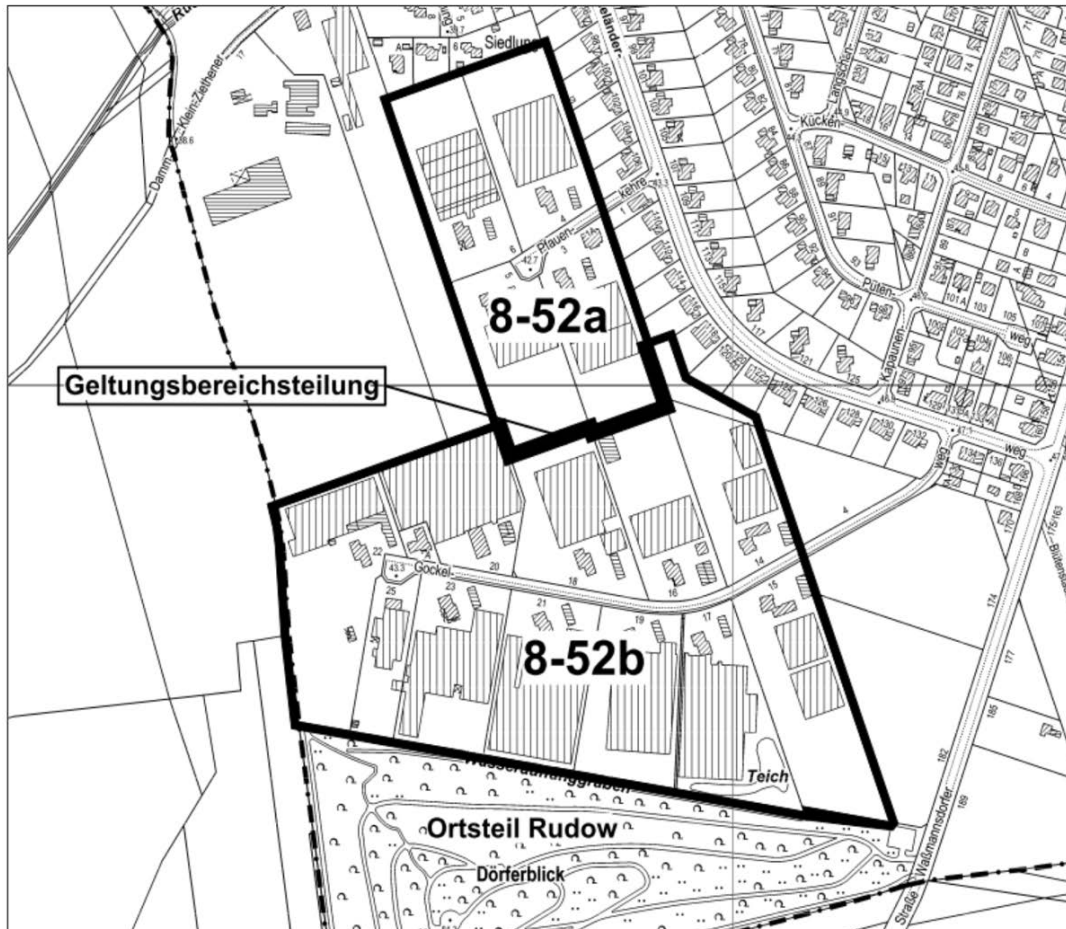
mehrerer Grundstückseigentümer eine städtebauliche Entwurfsplanung vorgelegt, die eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen freistehenden Wohnhäusern vorsah. Da die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der örtlichen Grundstückseigentümer mit den städtebaulichen beziehungsweise wohnungspolitischen Vorstellungen des Bezirks Neukölln übereinstimmten, wurde seitens des Bezirksamts Neukölln am 6. Juli 2010 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 8-52 "Dörferblick-Gärtnereien" gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 8-52 stand damals in einem engen räumlichen, zeitlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplan 8-53, dessen Aufstellungsbeschluss ebenfalls am 6. Juli 2010 gefasst wurde. Der Bebauungsplan 8-53 wurde mittlerweile festgesetzt. Beide Bebauungspläne sollen durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten entlang des Gockelwegs und der Pfauenkehre die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohnquartiers sichern, dass neben privaten Grünflächen (Bebauungsplan 8-52) auch eine Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte, Bebauungsplan 8-53) enthält. Außerdem wurde im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans 8-53 der Gockelweg in seinem Verlauf angepasst (Anbindung an die Waßmannsdorfer Chaussee statt an den Rhodeländerweg).

Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans 8-52 stellte sich heraus, dass entlang des Gockelwegs einige der dortigen Gärtnereibetriebe weiter betrieben werden sollen. Hierzu wurde ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erstellt, was zu nicht unerheblichen Verzögerungen des Bebauungsplanverfahrens führte. Da über den Gockelweg eine hohe Anzahl potenzieller Baugrundstücke erschlossen werden sollen, mussten zudem die Ansprüche an die Erschließung abgestimmt werden.

Demgegenüber stellte sich die Entwicklung der Grundstücke entlang der Pfauenkehre als relativ unproblematisch dar. Hier sollten keine Gartenbaubetriebe weiter betrieben werden. Außerdem muss nur eine überschaubare Anzahl Wohneinheiten über die Pfauenkehre erschlossen werden; bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen an der Straße waren nur in einem überschaubaren Rahmen nötig.

Da absehbar war, dass die Eigentümer entlang der Pfauenkehre schneller die Erschließung der künftigen Baugrundstücke mit dem Bezirk abstimmen konnten als die Eigentümergemeinschaft entlang des Gockelwegs, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52 mit Beschluss vom 8. Juli 2014 in die Bebauungspläne 8-52a und 8-52b geteilt. Die Weiterführung und Festsetzung dieser Bebauungspläne war nun unabhängig vom Fortgang des jeweils angrenzenden Bebauungsplanverfahrens möglich. Der Bebauungsplan 8-52a wurde am 23. September 2015 festgesetzt.



Übersicht über die Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplans 8-52

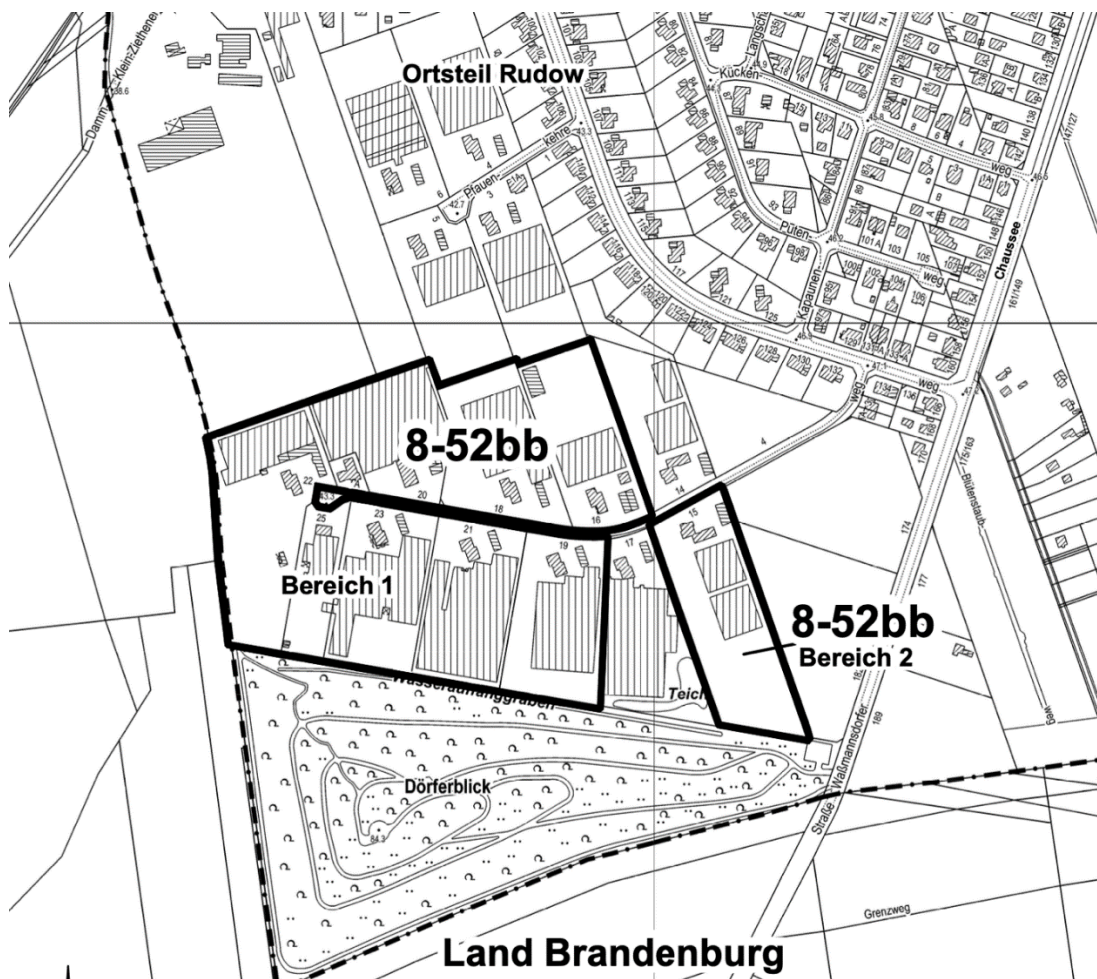
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b wurden die Entwicklungsabsichten seit Ende 2016 durch einen privaten Entwicklungsträger forciert, der mehrere Grundstücke innerhalb des Plangebiets erworben hat.

Der private Entwicklungsträger erwarb im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplans 8-52ba den im Geltungsbereich gelegenen Abschnitt des Gockelwegs. Diese Straße wurde derzeit vom Land Berlin verkauft, da sie zur öffentlichen Erschließung nicht mehr erforderlich war. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung aller Anlieger soll künftig über Baulasten beziehungsweise Miteigentumsanteile gewährleistet werden.

Mit dem Verkauf des westlichen Abschnitts des Gockelwegs an einen Privaten konnte die Erschließung des Plangebiets 8-52b dauerhaft gesichert werden, ohne dass der öffentlichen Hand zusätzliche Kosten entstehen. Dies wirkte sich positiv auf die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens aus.

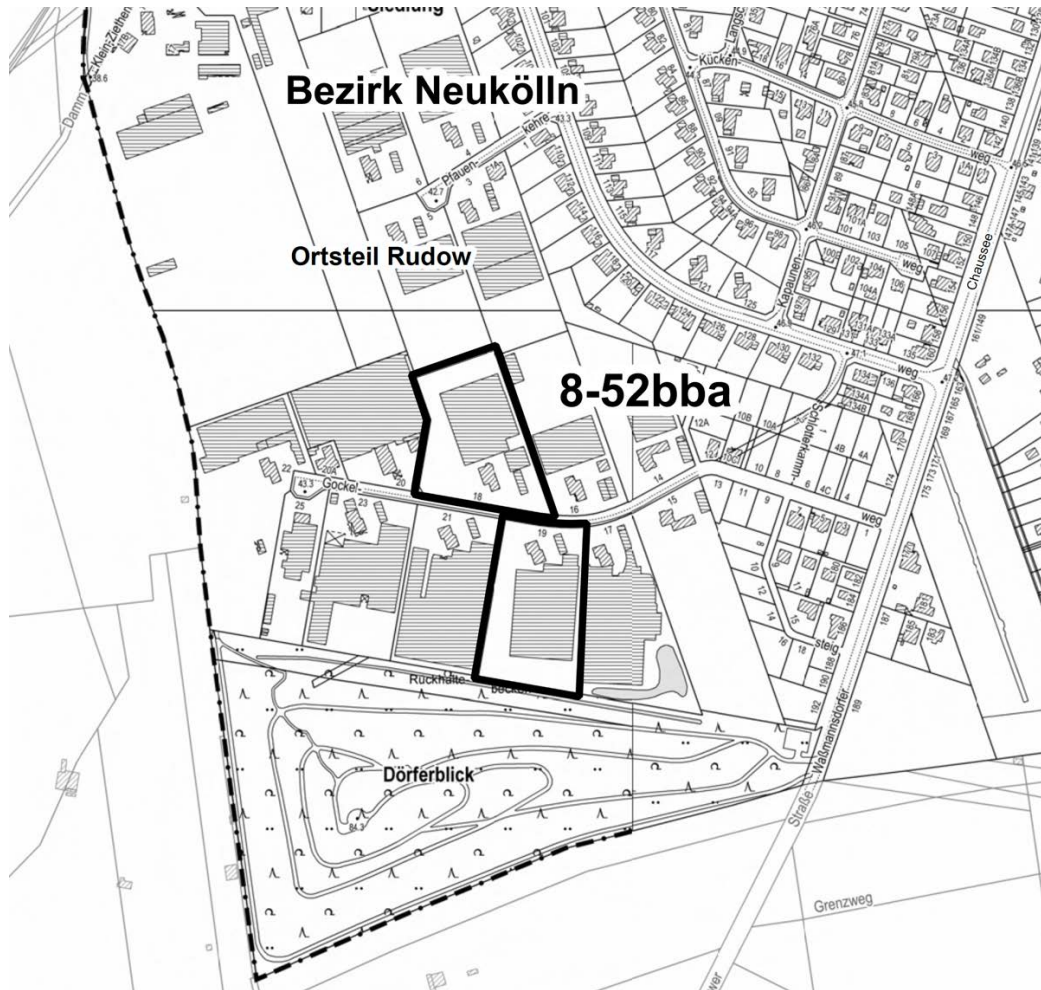
Da der private Entwicklungsträger jedoch nicht alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b erwerben konnte, war aufgrund der heterogenen

Eigentümerstruktur eine erneute Teilung des Geltungsbereichs erforderlich. Im bisherigen Geltungsbereich sind die Flächen im Besitz von verschiedenen Grundstückseigentümern, welche zu unterschiedlichen Zeitpunkten bereit sind ihre Grundstücke weiterzuentwickeln. Dies tritt meist in Folge von Nutzungsaufgaben (zum Beispiel Auslauf von Pachtverträgen), Verkäufen oder Erbfällen auf und ist daher für den Plangeber nicht voraussehbar. Der zeitgleiche Abschluss städtebaulicher Verträge im Rahmen des anzuwendenden Berliner Modells mit allen Eigentümern des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist daher nicht möglich. Mit der angestrebten Teilung des Bebauungsplans 8-52b wurden die Grundstücke, die zeitlich prioritär in ein Wohngebiet umgewandelt werden können, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba zusammengefasst. Die Grundstücke, bei denen zunächst keine Veränderungen zu erwarten sind, wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bb zusammengefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba beinhaltet neben den Grundstücken Gockelweg 14 und 17 den westlichen Abschnitt des Gockelwegs.



Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bb

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 8-52bba kann nun die Entwicklung für die Grundstücke Gockelweg 18 und 19 fortgeführt werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bba

Die städtebaulichen Zielstellungen blieben in den vergangenen Jahren im Wesentlichen unverändert: Es ist weiterhin vorgesehen, dass die künftige Bebauung entlang des Gockelwegs maximal zwei Vollgeschosse aufweist und aus freistehenden Gebäuden besteht. Die Erschließung erfolgt über private Stichstraßen. Gegenüber der freien Landschaft in Brandenburg beziehungsweise dem Dörferblick werden private Grünflächen festgesetzt, damit ein sanfter Übergang zur künftig zulässigen Bebauung entsteht. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Wesentliche Intention des Bebauungsplanentwurfs 8-52bba ist die Wiedernutzbarmachung von ehemals gärtnerisch genutzten Flächen. Das Ziel der Planung besteht hierbei in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden. Dabei sollen die Umweltbelange berücksichtigt werden.

Im Geltungsbereich soll nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Das bisher im Plangebiet und in angrenzenden Baugebieten geltende Nutzungsmaß mit zwei Vollgeschossen, Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4) soll hierbei nicht überschritten werden. Hinsichtlich der Bauweise erfolgt eine Einschränkung der Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,2, der Geschossflächenzahl mit 0,4 und der zulässigen Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt.

Aufgrund der gewünschten stark durchgrünter Bebauung und des Überganges von der vorstädtischen Nutzung in die freie Landschaft wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete unterschritten. Durch die GRZ 0,2 ergibt sich für das insgesamt rund 16.500 m² große Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Versiegelung von 3.300 m² - ohne die Flächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung. Auf Grundlage von § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung darf gemäß textlicher Festsetzung Nummer 2 die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden. Durch diese Festsetzung ist eine Versiegelung von insgesamt 6.600 m² möglich. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Durch die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Geschossfläche von 6.600 m².

Um einen geringen Überbauungsgrad durchzusetzen und um dem Ortsbild der näheren Umgebung zu entsprechen, sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sind nicht gegliedert. Diese großzügige Fassung erlaubt eine sinnvolle Bebauung und schränkt die Einordnung der künftigen Einzel- und Doppelhäuser auf den neu zu bildenden Grundstücken nicht ein. Die Baugrenzen verlaufen in der Regel in einem Abstand von 3,0 m parallel zu den jeweiligen Grenzen des Allgemeinen Wohngebietes.

Durch die textlichen Festsetzungen Nummer 2 und 3 wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen geregelt und die Freihaltung der Vorgartenzone zu allen Verkehrsflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen gesichert. Mit der textlichen Festsetzung Nummer 6 werden Dachbegrünungen auf 75 % der Dachflächen insbesondere zum Rückhalt von Regenwasser festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nummer 7 werden Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen in einer Größe von rund 1.300 m² festgesetzt.

Südlich im Plangebiet wird an das Allgemeine Wohngebiet angrenzend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privates Gartenland festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelt. Hierdurch soll der durchgrünte Charakter des Gebietes gestärkt werden und ein Übergang zu der offenen Landschaft nach Süden (angrenzend: der Landschaftsraum um den Dörferblick) hergestellt werden. Das private Gartenland wird mit einer Fläche von rund 3.500 m² festgesetzt.

Für das Grundstück Gockelweg 19 erfolgt eine Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 Baugesetzbuch als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Grundlage für die Kennzeichnung im Rahmen des Bebauungsplans ist das Ergebnis der orientierenden Bodenuntersuchung vom Dezember 2020.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die angestrebte Umnutzung ehemals gärtnerisch genutzter Flächen zu Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung. Grund dafür ist die steigende Nachfrage an Wohnraum im Ortsteil Rudow. Zudem sind die gartenbaulichen Einrichtungen entlang des Gockelwegs unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit kaum noch profitabel. Einige Betriebe wurden aufgegeben, andere wurden durch gewerbliche Nutzungen ergänzt. Städtebaulich vermittelt das Gebiet einen ungeordneten Eindruck.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a Baugesetzbuch durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch eine

Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2 a Baugesetzbuch ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich befinden und die Zulässigkeit von Bauvorhaben somit nach § 35 Baugesetzbuch beurteilt wird. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke, 1/19 und 14 der Flur 437. Dies umfasst die Grundstücke Gockelweg 18 und 19. Die Gesamtfläche beider Grundstücke beläuft sich auf circa 20.000 m² (zwei Hektar). Beide Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Die Grundstücke Gockelweg 18 und 19 befinden sich in einer Vorstadtlage im südlichen Teil von Berlin-Rudow. Hier gehen die sternförmigen Ausläufer der Stadt mehr und mehr in vorstädtische Strukturen über, die durch ländliche Einflüsse geprägt, und zumeist von einer geringen Geschosshöhe der Wohngebäude (in der Regel 2-geschossig), sowie einer aufgelockerten Bauweise, gekennzeichnet sind.

Kleingartenanlagen, Solitäräume und kleine Gehölzgruppen sowie Gewässer wie der Große Rohrfuhl, der Lolopfuhl und der Kalte-Grund-Pfuhl untermalen den Vorstadtcharakter und bilden einen Übergang zum südlich des Plangebiets gelegenen Bundesland Brandenburg.

Nur etwa 200 Meter Luftlinie liegen zwischen dem Plangebiet und der Landesgrenze zu Brandenburg. Hier öffnen sich die bis dahin kleinteiligen Grünverbundstrukturen und -korridore des Landes Berlin zu einer weitläufigen und offenen Landschaft. Diese Landschaft ist durch partiell angelegte Äcker sowie Logistik- und Infrastrukturanlagen wie dem Klärwerk Waßmannsdorf und dem Flughafen BER geprägt. Um den Flughafen BER haben sich Logistikunternehmen wie Dachser und DHL niedergelassen.

Südlich des Plangebietes befindet sich der zur Parkanlage umfunktionierte Trümmerberg "Dörferblick", welcher zudem in den Jahren 1954 bis 1971 als innerstädtische Müllkippe diente. Insgesamt wurden hier rund 1,66 Millionen Kubikmeter Hausmüll abgeladen.

Die Bezeichnungen Grundstück oder Teilgebiet stehen im Folgenden für eines der beiden Grundstücke (Gockelweg 18 oder 19), wohingegen die Bezeichnung Plangebiet oder Geltungsbereich beide Grundstücke zusammenfasst.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1362, 1436)

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1166) Die in § 1 des Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 Bundesnaturschutzgesetz regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die bestehenden Planungsrechte in die Beurteilung einbezogen. Schutzgebiete gemäß nationalen oder internationalen Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen (gemäß Bundesnaturschutzgesetz, Berliner Naturschutzgesetz) befinden sich nicht im Plangebiet. Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 bis 27 Bundesnaturschutzgesetz noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 Bundesnaturschutzgesetz) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie

(VSchRL) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Absatz 1); eine derartige Verordnung existiert zurzeit noch nicht.

Die Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan 8-52bba Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Berücksichtigung:

Im Verfahren zum Bebauungsplan 8-52bba wurde die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewendet. Gemäß des Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden für die Neubebauung im Bestand überwiegend versiegelte und bebaute Flächen genutzt. Zudem werden Teilflächen von Bebauung freigehalten und begrünt. Insgesamt wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Versiegelung im Plangebiet reduziert. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage einer faunistischen Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs naturschutz- und artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Für Vögel und Fledermäuse werden neue Niststätten geschaffen und Gehölze zur Erhaltung und Förderung der Lebensraumstrukturen angepflanzt.

Nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz muss vor der Zulassung oder Durchführung eines Projekts geprüft werden, ob es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dies kann aufgrund der bestehenden Abstände und der geplanten Nutzungsart ausgeschlossen werden.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union) werden vom Geltungsbereich nicht berührt.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

Boden

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (Bundesgesetzblatt I Seite 306)

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 250), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung des Berliner Bodenschutzgesetzes vom 5. September 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 554)

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten. Konkrete Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte bezüglich einzelner Schadstoffe und bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser enthält die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird zudem der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

Berücksichtigung:

Dieser Belang wird in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers eine bereits im Bestand bebaute, versiegelte und anthropogen überformte Brachfläche genutzt wird. Es erfolgten Untersuchungen zu Altlasten. Das Grundstück Gockelweg 19 wird im Bebauungsplan als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Notwendige Maßnahmen zur Umsetzung der geplanten Nutzungen wurden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Wasser

WasserGesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (Bundesgesetzblatt I Seite 1237)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 612)

Das WHG und das Berliner Wassergesetz (BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können. Niederschlagswasser von den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen soll gefasst und unter den Voraussetzungen, dass es keine nachteiligen Auswirkungen gibt, oberflächlich versickert werden.

Berücksichtigung:

Während der Planaufstellung wurde das grundsätzliche Ziel verfolgt, Eingriffe in das Grundwasser und den Wasserhaushalt zu vermeiden und zu minimieren, die Planung zu optimieren sowie den Nettoverlust von Bodenfunktionen zu verhindern. Es wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt, deren Ergebnisse bei den Festsetzungen und den städtebaulichen Verträgen berücksichtigt wurden. So kann das von den Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle mit Hilfe von Zisternen versickert werden, wodurch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung möglichst geringgehalten und die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet erreicht wird. Die Dachflächen werden überwiegend extensiv begrünt, um Niederschlagswasser zur Verdunstung zurückzuhalten.

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Immissionen

Immissionengesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1274; 2021 I Seite 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (Bundesgesetzblatt I Seite 1792)

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. Bundesimmissionsschutzverordnung - BImSchV) vom 2. August 2010 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1328)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nummer 26/1998, Seite 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (Bundesanzeiger Amtlicher Teil vom 8. Juni 2017, Bekanntmachung 5)

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 735), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 3. Februar 2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 38)

Deutsches Institut für Normung (DIN) 18005-1 Schallschutz im Städtebau

Lärminderungsplanung Berlin Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 1 Absatz 1 BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdigen Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Für das Planverfahren sind insbesondere die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen zu betrachten.

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Lärminderungsplanung basiert auf der von der Europäischen Union erlassenen Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002. Die Richtlinie beinhaltet Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und soll eine Reduzierung zu hoher Lärmbelastungen bewirken.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes erfolgt (soweit bauplanungsrechtlich umsetzbar) durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan 8-52 bba. Diese basieren auf den Ergebnissen der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung.

Der Abgleich mit den Immissionsgrenzwerten und Emissionshöchstmengen der 39. Bundesimmissionsschutz-Verordnung führt zu dem Ergebnis, dass diese durch die

Errichtung und Nutzung des geplanten Wohngebietes nicht überschritten werden. Bezüglich der Berücksichtigung der Belange des Schutzes vor schädlichen Luftschadstoffen, Geruchs- und Lichtimmissionen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung eine verbale, qualitative Beurteilung.

Energie

Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) vom 22. März 2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 989)

Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin - EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 889), zuletzt geändert durch Verordnung vom 9. Januar 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 144)

Ziel des Berliner Energiewendegesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzziele für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Zugleich soll mit dem Gesetz ein Beitrag zu den internationalen, europäischen und nationalen Bemühungen um Klimaschutz und Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels, zur Energiewende in Deutschland sowie zum Aufbau einer sicheren, preisgünstigen und klimaverträglichen Energieerzeugung und -versorgung im Land Berlin geleistet werden.

Berücksichtigung:

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude entsprechend der Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft keine besonderen Festsetzungen hierzu; eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung entsprechender oder darüber hinaus gehender Anforderungen im Bebauungsplan ist nicht gegeben.

Landschaft

Baumschutzverordnung (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 250), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Mai 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 272)

Die Berliner Baumschutzverordnung regelt wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes den Schutz aller Laubbäume, der Waldkiefer und der Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm.

Berücksichtigung:

Nicht vermeidbare Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen erst bei Realisierung der Planung im Rahmen zu beantragender Fällungen geregelt werden. Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme ist zur Rodung der Bäume eine Fällgenehmigung gemäß § 5 der Berliner Baumschutzverordnung erforderlich. Diese ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Berliner Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt Seite 1314)

Das Landschaftsprogramm umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Inhalte des Landschaftsprogrammes stehen mit denen des Flächennutzungsplanes (FNP) im Einklang.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als sonstige Freifläche mit dem Hinweis Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan dargestellt. Für Wohnquartiere gelten folgende Anforderungen:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen/ Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen
- Entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu berücksichtigen

In diesem Zusammenhang ist die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen. Es gelten die folgenden Anforderungen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung);
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung;
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung;
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung;
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme;
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung;

- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und Vernetzung klimawirksamer Strukturen sowie Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Weiterhin ist der Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Zu den Entwicklungszielen zählen hierbei unter anderem:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (zum Beispiel Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (zum Beispiel konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem)
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

Berücksichtigung:

Die Planungsziele des Bebauungsplanes 8-52 bba befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsprogramms.

Mit den Regelungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur dezentralen Versickerung von Niederschlägen und zur Entwicklung von wohnungsnahen begrünten Freiflächen werden die Anforderungen des Landschaftsprogramms berücksichtigt. Mittels Dachbegrünungen und dezentralen Versickerungsanlagen wird zur Regenwasserrückhaltung beigetragen. Im Rahmen der Neubebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0 wurde am 31. Mai 2011 vom Berliner Senat beschlossen und widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel, den Berlin verzeichnet. Als gesamtstädtischer Plan soll er die räumlichen Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz darstellen. In der Analysekarte und dem Maßnahmenplan "Bioklima" findet das Plangebiet keine Erwähnung.

Für das Plangebiet stellt der Stadtentwicklungsplan Klima die Grün- und Freiflächen mit einer mittleren bis hohen beziehungsweise sehr hohen stadtklimatischen Bedeutung dar. Im Maßnahmenplan sind für das Plangebiet keine Maßnahmen vorgesehen.

Berücksichtigung:

Im Bebauungsplan 8-52 bba werden Maßnahmen festgelegt, die zur Umsetzung des StEP Klima beitragen. Die nicht überbaubaren Flächen werden begrünt, indem Freiflächen angelegt und Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Das im Rahmen der Projektentwicklung erarbeitete Regenwasserversickerungskonzept sichert die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, wodurch unter anderem positive Einflüsse auf das Mikroklima zu erwarten sind. Hierzu trägt auch die Anlage von Dachbegrünungen auf den Gebäuden bei.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen). Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (Baugesetzbuch Anlage 1 zu § 2 Absatz 4, §§ 2a und 4c). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum).

Tabelle 1: Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkungen	
optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung
Anlagebedingte Wirkungen	
Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche
dauerhafte Beseitigung von Gras- und Staudenfluren	durch den Abriss des Gewächshauses und weiterer Flächen

Betriebsbedingte Wirkungen	
vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen

Die genannten Wirkfaktoren werden im Bestand und in den Auswirkungen durch die Planung beschrieben.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Zur Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wird ein Untersuchungsraum festgelegt.

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Untersuchungsraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Da es sich bei dem Plangebiet um insgesamt zwei Grundstücke handelt, die mit unterschiedlichen Beständen und somit unterschiedlichen Umweltauswirkungen und -aspekten zu bewerten sind, werden die jeweiligen Grundstücke teilweise getrennt voneinander beschrieben. Ziel ist es, eine bessere Lesbarkeit und Darstellung der Umweltfaktoren zu ermöglichen.

Die Areale sind zwar von ihrer baulichen und bodentechnischen Prägung her ähnlich aufgebaut, doch die beiden auf den Flächen bestehenden Gewächshäuser werden unterschiedlich genutzt.

2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Schallimmissionen

Mit Belästigungen durch den **Verkehr** ist gegenwärtig nicht zu rechnen. Die nahe gelegene Waßmannsdorfer Chaussee und der nahe gelegene Rhodeländerweg nehmen keine relevanten Verkehrsmengen auf. Von diesen Straßen gehen insofern keine

relevanten Immissionen aus. Im Rahmen der Erstellung der strategischen Lärmkartierung „Straßenverkehr 2017“ wurden diese Straßen daher auch nicht kartiert. Auch der Gockelweg, der aufgrund seiner Ausprägung als Sackgasse nicht von Durchgangsverkehr frequentiert wird, wurde aufgrund seiner geringen Bedeutung nicht im Rahmen der Erstellung der strategischen Lärmkarte kartiert.

Durch **gewerbliche Tätigkeiten** von den noch in Betrieb befindlichen Gartenbaubetrieben entstehen Schallemissionen. Die schalltechnisch relevanten Emissionen gehen von den Grundstücken Gockelweg Nummer 20 und Nummer 25 aus. Sie werden auf beiden Grundstücken durch den Betrieb von stationärer Gebäudetechnik verursacht (zum Beispiel Kühlaggregaten). Auf dem Grundstück Nummer 25 finden darüber hinaus Anlieferungsvorgänge statt, die zum Teil nachts durchgeführt werden. Eine schalltechnische Untersuchung vom Januar 2018 ergab, dass die Schallemissionen bei nächtlichen Anliefervorgängen (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) nicht im Plangebiet des Bebauungsplans 8-52bba wirksam werden. Es geht jedoch relevanter Außenlärm von einem Kühlaggregat auf dem Grundstück Gockelweg 20 aus. Hiervon ist das Grundstück Gockelweg 18 betroffen.

Das Plangebiet ist nicht von **Fluglärm** durch den Flughafen Schönefeld beziehungsweise BER betroffen. Es ist nicht Bestandteil der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“ gemäß des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortsicherung LEP FS, in der Wohnnutzungen und / oder lärmschutzbedürftige Nutzungen nicht geplant werden dürfen. Es liegt auch nicht innerhalb eines Lärmschutzbereichs gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG). Ebenso ist festzustellen, dass sich das Plangebiet parallel zu den sich in ungefähr 3 bis 4 km Luftlinie Entfernung befindlichen Start- und Landebahnen befindet, so dass ein direktes Überfliegen bei Start und Landevorgängen nicht stattfinden kann.

Im Zusammenhang mit Fluglärm ist auf eine **Helikopteroute** hinzuweisen, die sich direkt über dem Plangebiet befindet. Gemäß den Strategischen Lärmkarten in Verbindung mit Richtlinie 2002/49/EG Flughafen Berlin-Brandenburg Verkehr 2023 wird für den Bereich der Lärmkontur (Isophonenfläche) für den Tag-Abend-Nacht-Index LDEN eine Lärmbelastung von >55 bis 60 dB(A) und für den Nacht-Index LN eine Lärmbelastung von >45 bis 50 dB(A) erreicht. Diese Werte liegen innerhalb des Pegelbereichs, der in einem Mischgebiet zulässig wäre. Gesunde Wohnverhältnisse werden insofern nicht beeinträchtigt.

Lärm durch **Sport- und Freizeitanlagen** ist nicht erwarten, da im Umfeld keine entsprechenden Anlagen vorhanden sind.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine Reihe von **gewerblichen Nutzungen im Land Brandenburg**. Hierzu zählen unter anderem das Klärwerk in der Gemarkung Waßmannsdorf, eine Recyclinganlage nördlich des Klärwerks und Betriebe im Gewerbegebiet Schönefeld (Hans-Grade-Allee). Von diesen Nutzungen können bei Tage und in der Nacht Schallemissionen ausgehen. Der Abstand dieser Nutzungen zum Plangebiet beträgt im Falle der Recyclinganlage 0,5 km, im Falle der anderen Anlagen 1,2 km und mehr. Aufgrund dieser Entfernung und aufgrund des Dörferblicks, der durch seine Höhe auch als Abschirmung fungiert, kann eine nennenswerte schalltechnische Beeinflussung des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden.

Grünanlagen / Erholung

Das Plangebiet hat im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge und ist für die öffentliche Freizeitnutzung nicht zugänglich. Die nächstgelegene Grünanlage ist die direkt südlich angrenzende gewidmete Grünanlage Dörferblick mit einer Fläche von ungefähr 8,2 ha. In nördlicher Richtung liegt, ungefähr 0,5 km entfernt, die gewidmete Naherholungsanlage „Rudower Fließ“. Der Geltungsbereich sowie seine Umgebung sind mit öffentlichen Spielplätzen unterversorgt. Der nächstgelegene Spielplatz ist der gewidmete Spielplatz „Pirnaer Straße“, der sich in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ungefähr 1,3 km befindet. In Richtung Osten sind in ungefähr 1,2 km Entfernung im Umfeld der Rose-Oehmichen-Schule gewidmete Jugendfreizeitanlagen vorhanden.

2.1.2 Schutzgut Tiere

In § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz ist festgelegt, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten gelten die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht.

Während der Begehungen wurde in keinem der beiden Teilgebiete ein gewichtiges faunistisches Vorkommen festgestellt. Zwar bietet das ungenutzte Gewächshaus auf dem Teilgebiet Gockelweg 18 ein prinzipiell wertvolles Habitat für Brutvögel und weitere Tiere, dennoch wurde weder in dem Gewächshaus noch in den anderen Teilen des Plangebiets ein hohes faunistisches Vorkommen festgestellt. Die Flächen und Grundstücke des direkten Umlandes bieten dahingehend eine deutlich höhere Artenvielfalt.

Zwar sind speziell die Flächen im Gockelweg 18 durch kleinteilige Strukturwechsel geprägt, dennoch scheinen die umliegenden Areale und die direkte Nähe zu den

großflächigen Grünverbänden des Landes Brandenburg attraktiver für die hiesige Fauna zu sein.

Das faunistische Gutachten vom August 2020 (Diplom-Biologe Tobias Teige) kommt für die beiden Grundstücke Gockelweg 18 und 19 zu folgendem Ergebnis:

Das Untersuchungsgebiet hat aufgrund seiner relativ geringen Flächengröße und der Bebauung keine besonders hohe Wertigkeit für die vorhandenen Arten der Avifauna. Der Baumbestand weist nur in sehr geringem Umfang geeignete Baumhöhlen auf.

Höhlenbrüter konnten im Rahmen der im Jahr 2020 durchgeführten Erfassungen nicht festgestellt werden. Die Baum- und Heckenstrukturen wurden im Bereich des Grundstücks Gockelweg 19 von Baum- und Bodenbrütern der Siedlungsbereiche wie Amsel, Elster, Girlitz, Grünfink, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen und Zaunkönig genutzt. Im Bereich des Grundstücks Gockelweg 18 hingegen wurden die Baum- und Heckenstrukturen von Baum- und Bodenbrütern der Siedlungsbereiche wie Amsel, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen und Zaunkönig genutzt.

Des Weiteren wurden die leerstehenden Gewächshäuser von einem Brutpaar des Hausrotschwanzes genutzt. Haus- und Feldsperlinge sowie Mehlschwalben nutzen den Bereich des Grundstücks Gockelweg 19 als Nahrungshabitat. Während die Brutplätze der freibrütenden Arten nur während der Brutzeit geschützt sind, ist der Brutplatz des Hausrotschwanzes als dauerhaft geschützte Lebensstätte zu bewerten.

Bezogen auf Fledermäuse liegen im Plangebiet keine Quartiersnachweise vor. Der Baumbestand weist keine geeigneten Quartiersstrukturen (Baumhöhlen, Spalten) auf. Der Gebäudebestand bietet kein geeignetes Potential an Quartiersmöglichkeiten. Dennoch nutzen Zwergfledermäuse die Flächen des Grundstücks Gockelweg 19 als Nahrungshabitat. Im Bereich des Grundstücks Gockelweg 18 nutzen Zwergfledermäuse und Großer Abendsegler das Plangebiet als Nahrungshabitat.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Auf dem Grundstück Gockelweg 18 sind die größten Teile des zentralen Gewächshauses ungenutzt, wohingegen das Gewächshaus auf dem Grundstück Gockelweg 19 für gewerbliche Zwecke und als Lagerhalle genutzt wird. Dabei dienen die Innenbereiche des Gewächshauses überwiegend als Werkstätten für Kraftfahrzeuge und sonstige Nutzungen.

Auch sind die Vegetationsbestände beider Grundstücke sehr unterschiedlich. So ist auf der Fläche Gockelweg 18 ein diverser Vegetationsbestand aufzufinden, was sich zum einen daraus begründen lässt, dass nur ein kleiner Teil der Fläche versiegelt ist. Zum

anderen ist das Gewächshaus auf dem Grundstück Gockelweg 18 nahezu vollständig ungenutzt und es haben sich darin artenreiche Gras- und Pioniergehölzfluren eingestellt, währenddessen das Gewächshaus im Gockelweg 19 beinahe komplett als Gewerbefläche genutzt wird.

Im nächsten Schritt werden die Grünflächenverbundstrukturen näher beleuchtet und die beiden Einzelflächen werden in einen städtebaulichen Kontext gesetzt. Daraus ergibt sich die Tragweite der zu erwartenden Umweltauswirkungen inner- und außerhalb des Plangebiets.

Dafür werden verschiedene Quellen und Karten ausgewertet. Darüber hinaus fanden zwei Begehungen der Flächen am 3. und 5. August 2020 statt. In diesem Zusammenhang wurden die Bereiche kartiert und den Biotoptypen zugeordnet, welche für eine umweltfachliche Bewertung von Belang sind.

Nachfolgend werden die Grundstücke Gockelweg 18 und 19 getrennt betrachtet.

Gockelweg 18

Das Grundstück Gockelweg 18 hat eine Gesamtfläche von rund 10.000 m² und weist Biotope von unterschiedlicher Art auf. Vom südlich gelegenen Gockelweg wird das Gelände über eine Einfahrt aus Ort beton erschlossen. Diese Einfahrt geht in eine Fläche über, die ehemals als Verkaufshof der Gärtnerei diente und eine Art vorgelagertes Zentrum des Gewerbebereichs bildet. Ein Charakteristikum des Geländes sind die vielfältigen Ziergehölzbestände, welche sich auf der Rasenfläche im südlichen Randbereich des Grundstücks, aber auch in anderen Teilen des Areals, befinden. Diese Rasenfläche erstreckt sich über den kompletten südlichen Bereich des Grundstücks, und wird nur vereinzelt von der Einfahrt und einer Zuwegung zum Gebäude unterbrochen. Auf der Rasenfläche befinden sich, neben den Ziergehölzen weitere markante Bäume, wie eine ausladende Hänge-Buche (*Fagus sylvatica f. pendula*) mittleren Alters. In dieser Hänge-Buche wurde ein Baumhaus errichtet. Darüber hinaus ist die Rasenfläche mit Fichten (*Picea abies*) mittleren Alters, einer auf den Stock gesetzten Buche (*Fagus sylvatica*), einer Atlas-Zeder (*Cedrus atlantica*) und diversen Koniferen (*Coniferales*) bestanden.

Im Zentrum des Grundstücks befindet sich das eingeschossige Wohnhaus, welches vor kurzem um einen zweigeschossigen Anbau erweitert wurde. Der südöstliche Randbereich des Gebäudes dient als Standort für diverse Zier-, Insekten- und Vogelnährgehölze wie eine ausgewachsene Magnolie (*Magnolia grandiflora*), Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*), Rhododendron (*Rhododendron hirsutum L.*) und Blauregen (*Wisteria floribunda*).

Auch westlich des Anbaus liegt eine teilverdichtete Fläche, die zur Zeit des Hausbaus als Zuwegung für die Baustellenfahrzeuge und als Lagerfläche für Baustoffe diente. Darüber schließt eine als Pferdekoppel genutzte Ruderalfläche an, welche mit Pionierstauden bewachsen ist und zum Zeitpunkt der Begehung nicht für die Pferde zugänglich war, worauf die entstandenen Ruderalfluren hindeuteten. Dieser Bereich geht in einen offenen Oberboden über, auf dem zum Zeitpunkt der Begehung die Pferde gehalten wurden. Dieses Areal zieht sich auf der westlichen Seite um das Gewächshaus herum und geht im Norden in einen gesonderten Bereich über, auf welchem sich die Futterstellen und Tröge der Tiere befinden. An der kompletten nördlichen Stirnseite des Grundstücks, nördlich der Pferdekoppel, befindet sich eine Lagerstelle für Altmetall. Zwischen dieser Lagerstelle und dem offenen Oberboden befindet sich eine weitere Rasenfläche. Im nordöstlichen Teil der Fläche liegen zwei weitere Schuppen, die sich in den Altmetallbestand integrieren. Eine durchgehende Zucchini-Ranke und ein Erdwall markieren die Grenze zum östlichen Nachbargrundstück.

Im Zentrum des Grundstücks liegt das rund 2.400 m² große Gewächshaus. Dieses ist zum größten Teil ungenutzt. Das Gewächshaus wird im nördlichen Randbereich als Pferdeunterstand und Heulager und im südlichen Teil, angrenzend an den versiegelten Verkaufshof, als Geräteschuppen genutzt. Zahlreiche Löcher und Scheibenbrüche ermöglichen es der Fauna, speziell der Avifauna in das Gewächshaus hineinzugelangen. Jedoch wurden während der Begehung verhältnismäßig wenig Tiere und Insekten im Gewächshaus gesichtet, wohingegen sich eine artenreiche Flora im Innenbereich ausgebildet hat. Der Boden ist flächendeckend mit Gräsern bewachsen und es wurden Pioniergehölze und Aufwüchse junger Ahorn-Bäume (*Acer negundo*, *Acer platanoides*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Birken (*Betula pendula*) erfasst.

Südlich des Gewächshauses steht eine Birke mittleren Alters. Das Gehölz steht zwischen dem großen Gewächshaus und zwei weiteren, kleineren Gewächshäusern, welche ebenfalls zu dem Ensemble um den ehemaligen Verkaufshof gehören. Die beiden Gewächshäuser haben eine Fläche von insgesamt 300 m² und sind ungenutzt. Im nördlichen Gewächshaus befinden sich Schuttreste und Pioniergehölze wie Aufwuchs von Birken und Holunder sowie vereinzelt Brombeersträucher (*Rubus*). Das südlich gelegene Gewächshaus ist beinahe vollständig mit Brombeersträuchern bewachsen und in einem ähnlich maroden Zustand wie die anderen Glashäuser. Südlich der beiden kleineren Gewächshäuser befindet sich eine etwa 130 m² große Garage. Westlich davon befinden sich drei Tankanlagen, welche teilweise in einer Erdaufschüttung stehen und von Ruderalfluren umgeben sind.

Südlich davon liegt eine der beschriebenen Rasenflächen, die an den Gockelweg angrenzt. Dazwischen stehen eine Weide (*Salix caprea*) mittleren Alters, eine Strauchgruppe und weitere Koniferen. Zudem befindet sich ein Trafo-Häuschen im südöstlichen Bereich der Fläche.

Gockelweg 19

Das Grundstück Gockelweg 19 hat eine Gesamtfläche von circa 10.100 m². Die Fläche ist über zwei Einfahrtsbereiche zugänglich. Die östlich gelegene Zufahrt ist aus teilverdichtetem RC-Material hergestellt und führt als Rundweg um das gesamte Grundstück. Die westliche Einfahrt ist zum Teil aus Ortbeton und zum anderen aus dem gleichen RC-Material gestaltet. Die Ortbetonfläche geht, ähnlich wie beim Grundstück Gockelweg 18, in eine kleine Hoffläche über und erschließt die angrenzenden Gebäude wie das eingeschossige Bestandshaus, einen kleinen Schuppen und das zentral gelegene und beinahe die gesamte Fläche des Grundstücks einnehmende, ehemalige Gewächshaus. Dieses Gewächshaus ist nicht derartig brach gefallen, wie das im Gockelweg 18. Grund dafür ist, dass es aktuell als Werkstatt und Lagerhalle für Kraftfahrzeuge und Autoteile genutzt wird. Infolgedessen wird das Gewächshaus einigermaßen instandgehalten, wobei durch den unzweckmäßigen Gebrauch und einen geringen Pflegeaufwand auch hier eine starke Abnutzung der Glaswände und Trägerkonstruktionen zu verzeichnen ist.

Aufgrund seiner Größe von rund 4.000 m² ist das Gewächshaus Gockelweg 19 als markantes und flächenintensivstes Element im Plangebiet zu sehen. Das Gewächshaus gliedert die räumliche Struktur so maßgeblich, dass nicht viel Raum für weitere Elemente gegeben ist. Im Wesentlichen existiert der teilverdichtete Rundweg aus RC-Material, welcher im westlichen und im südlichen Teil des Plangebiets als Parkplatz und Ausstellungsfläche für die ansässigen Werkstätten dient. Zudem befinden sich zwei weitere, mit Ortbeton verdichtete Flächen auf der westlichen Seite des Geländes. Diese umgeben eine als Schuppen genutzte Konstruktion im westlichen Teil des Gewächshauses. Entlang des Rundweges hat sich im gesamten westlichen Randbereich ein Grünstreifen entwickelt, der mit Solitärgehölzen und teils dichten Brombeerhecken bestanden ist. Dieser Grünstreifen bildet die Grenze zum westlich gelegenen Nachbargrundstück. Im südlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine überwiegend mit Brennesseln (*Urtica dioica*), Brombeerhecken und Solitärgehölzen bestandene Erdaufschüttung. Dahinter liegt ein Gehölzstreifen, welcher die Grenze zum weiter südlich gelegenen Naherholungsgebiet "Dörferblick" markiert.

Im südöstlichen Teil des Grundstücks ist eine etwa 25 m² große Betonpflasterfläche errichtet, welche - im äußeren Bereich von einer Weide abgelöst - das Nachbargrundstück begrenzt. Weiter nördlich lassen die Reste eines Fundamentes auf einen ehemaligen Anbau an das Gewächshaus schließen. Das Gebäude wurde vollständig abgerissen, sodass das Fundament teilweise als Lagerplatz genutzt wird. Darüber hinaus wurde auf Teilen dieses Fundamentes eine Art Schuppen errichtet, der ebenfalls als Werkstatt beziehungsweise Aufenthaltsraum fungiert.

Die ehemals gärtnerische Nutzung des gesamten Areals zieht sich durch das gesamte Flurstück. Dies äußert sich zum einen durch die architektonische Gestaltung und Anordnung der Flächen, insbesondere durch die großräumigen Gewächshäuser und zum anderen durch den diversen Vegetationsbestand.

Dieser Vegetationsbestand besteht zum großen Teil aus Ziergehölzen und nicht gebietsheimischen Stauden. Aber auch Brombeerhecken und gebietsheimische Gehölze sind auf dem Plangebiet vorzufinden. Das artenreiche floristische Aufkommen unterschiedlichster, teils heimischer, teils eingebrachter Sträucher und Gehölze bezeugt die Vergangenheit des Areals als gärtnerisch genutzte Fläche und schafft somit einen vegetativ diversen Ort. Ziergehölze unterschiedlichster Art prägen Teile des Plangebietes und stehen im Wechsel mit Ruderalbewuchs und Pioniergehölzen. Darüber hinaus deuten Indikatorpflanzen wie Brombeersträucher und Brennnesseln auf einen stickstoffreichen Oberboden hin.

Das Alter des Gehölzbestandes ist im Durchschnitt als mittel einzuschätzen und der Bestand ist überwiegend von Ahorn (*Acer*), Birke (*Betula*), Weiden (*Salix*) und Nadelgehölzen (*Picea*, *Cedrus*, *Coniferales*) geprägt.

In dem ungenutzten Gewächshaus Gockelweg 18 ist zudem das flächendeckende Gräser-Vorkommen zu erwähnen. Darunter zählen ausgiebige Wiesengras-Teppiche, die sich über beinahe den gesamten Bodenbereich erstrecken. Zudem wurden Wildstauden wie Wilde Möhre (*Daucus carota*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Goldrute (*Solidago gigantea*) und Kletterpflanzen wie Echter Hopfen (*Humulus lupulus*) in dem Gewächshaus ausgemacht. Darüber hinaus befinden sich darin Pioniergehölze und Jungaufwüchse wie Holunder (*Sambucus nigra*), Eschenahorn (*Acer negundo*) (*Acer platanoides*) und Birke (*Betula pendula*).

2.1.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche legt den Schwerpunkt auf den Flächenverbrauch in Bezug auf die Bodenversiegelung. Der aktuelle Versiegelungsgrad ist aufgrund der großräumigen

Gewächshäuser sowie der versiegelten und teilversiegelten Wege als hoch einzustufen. Insgesamt sind rund 13.000 m² des rund 20.000 m² großen Plangebietes teil- und vollversiegelt. Dazu zählen die Gewächshäuser, die Wege sowie Schuppen und Infrastrukturanlagen.

Tabelle 2: Flächen im Untersuchungsgebiet

Flächentyp	Fläche in m ²
Grünflächen und offene Flächen	
Grünflächen	4.050
Reitplätze	2.000
Gehölzflächen	630
offene Lagerfläche/Altmetallsammelstelle	640
gesamt	7.320
versiegelte und überbaute Flächen	
Gebäude, Schuppen, Gewächshäuser	7.800
versiegelt	1.480
teilversiegelt	3.400
gesamt	12.700
Gesamtfläche beider Grundstücke	20.000

2.1.5 Schutzgut Boden

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

Durch Schaffung von neuen Freiflächen und Sicherung einer niedrigen Baudichte im innerstädtischen Bereich finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung. In dem Umweltatlas Berlin ist das Plangebiet als Fläche ausgewiesen, die unter anderem für Kleingärten, Friedhöfe, Sportflächen oder Flughäfen genutzt werden. Die Flächen südlich des Gockelwegs sind als Flächen mit schadstoffbelasteten Böden gekennzeichnet.

Bezüglich der Bodenarten trifft der Umweltatlas Berlin folgende Aussagen: Der Oberboden besteht aus Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigem Sand. Der Unterboden besteht ebenfalls aus Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigem Sand. Im Ober- und Unterboden befinden sich eckig-kantige Steine, überwiegend mittleren Anteils.

Am 3. März 2021 wurden auf dem Grundstück Gockelweg 18 drei Bohrsondierungen nach DIN EN ISO 22475-1 abgeteuft. Die Bohrsondierungen dienen zur Aufnahme des hydrologischen Profils und der tiefenabhängigen Beprobung von Bodenmaterial für labortechnische Untersuchungen. Gemäß des Bodengutachtens werden die „gewachsenen“ Untergrundverhältnisse bis zur Abschlussteufe von maximal 4,0 m unter Geländeoberkante durch eine relativ homogene Abfolge gemischtkörniger Geschiebeböden → Geschiebesand / -lehm / -mergel (zum Teil schwach schluffige bis überwiegend stark schluffige Fein-, Mittel-, und Grobsande in schwach toniger Ausbildung) charakterisiert.

Darüber hinaus wurden am 3. März 2021 auf dem Grundstück Gockelweg 19 ebenfalls drei Bohrsondierungen unter den gleichen Voraussetzungen wie die vorangegangene Beprobung abgeteuft. Gemäß dem Bodengutachten liegt das Bauvorhaben nach naturräumlicher Gliederung Brandenburgs im Bereich der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, speziell im Bereich der Teltow-Platte. Diese Platte bildet eine ebene bis flachwellige Grundmoränenplatte, die sich durch wenige Erhebungen auszeichnet. Nach Süden reicht die Hochfläche bis zu den Niederungen der Nuthe und Notte.

Nach dem geologischen Kartenwerk (siehe Gutachten) sind am Standort Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel und -lehm sowie Schluff, sandig bis stark sandig, schwach kiesig) zu erwarten.

Der komplette Geltungsbereich sowie angrenzende Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind Teil der Altlastenverdachtsfläche Nummer 1082 des Bodenbelastungskatasters. Es besteht der Verdacht auf Verfüllung einer Kiesgrube mit unbekanntem Material. Die genaue Lage der Kiesgrube innerhalb der Verdachtsfläche ist nicht bekannt. In einer Auswertung historischer Kartenwerke und Luftbilder, die bis 1928 zurückreichte, konnten für das Plangebiet und die Umgebung keine Hinweise für den Betrieb einer Kiesgrube festgestellt werden. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine orientierende Bodenuntersuchung erstellt. Für das Grundstück Gockelweg 18 wurde keine Überschreitung der Richtwerte der Bundesbodenschutzverordnung festgestellt. Im Bereich des Grundstücks Gockelweg 19 wurde bei der örtlichen Bestandsaufnahme festgestellt, dass auf dem Grundstück außen

um die Gärtnereigebäude herum Aufschüttungen für eine Baustraße vorgenommen wurden. Dabei verwendete man Recyclingmaterial, dessen Herkunft nicht bekannt ist. Die Fläche dieser Baustraße ist rund 675 qm groß. Damit es eine genaue Abgrenzung von dem vorhandenen Boden und dem aufgeschütteten Material gibt, wurden fünf Bohrsondierungen in dem soeben genannten Aufschüttungsbereich durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass vier der fünf genommenen Proben nicht den Richtwerten der Bundesbodenschutzverordnung entsprechen. Die fünf notwendigen Bodensondierungen auf dem eigentlichen Baufeld Gockelweg 19 wurden am 30. März 2022 durchgeführt, um die umweltrelevanten Merkmale nach Bundesbodenschutzverordnung, Vorsorgewerte für Böden differenzierter zu bewerten und um die belasteten Flächen räumlich einzugrenzen. Diese Proben halten die Richtwerte der Bundesbodenschutzverordnung, Vorsorgewerte für Böden, Anhang 2, Tabelle 4.1 (Sand) ein.

Die Bohrsondierungen vom Dezember 2020, bei denen die Richtwerte der Bundesbodenschutzverordnung überschritten wurden (Darstellung im folgenden Lageplan in rot), befinden sich überwiegend im Bereich der mit Recyclingmaterial hergestellten Baustraße (siehe folgende Abbildung). Der belastete Bereich kann nach derzeitigem Kenntnisstand überwiegend auf den mit Recyclingmaterial befestigten Weg eingegrenzt werden. Vor Baubeginn wird dieses Recyclingmaterial ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Die Entsorgung des Materials ist dem Bezirk nachzuweisen. Darüber hinaus wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgelegt, dass im Vorfeld der Bauausführung nachzuweisen ist, dass für die Böden innerhalb der Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, keine Überschreitungen der Richtwerte der Bundesbodenschutzverordnung bestehen.



Lageplan der Baustraße (graue Füllung, Grundlage: Kartierung Biotoptypen) und die im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchungen erfolgten Bohrungen auf dem Grundstück Gockelweg 19 mit Jahreszahl (rot: Überschreitung der Richtwerte, schwarz: keine Überschreitung)

An den Geltungsbereich südlich angrenzend befindet sich der "Dörferblick". Diese heute als Grünfläche genutzte Geländeerhebung ist aus einer Hausmüllablagerungsstätte (Deponie) sowie Kriegstrümmern entstanden. Die Fläche wird im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 257 geführt. Bis zum heutigen Zeitpunkt kommt es zu Gasbildungen; ein Austritt der Methangase konnte jedoch durch die Abdeckung mit einer bindigen, mineralischen Schicht unterbunden werden. Die Situation wird fortlaufend durch die zuständige Senatsverwaltung beobachtet, hierfür werden im Plangebiet Messstellen betrieben. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs, zwischen den Gewächshäusern und dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen "Dörferblick", befinden sich Grundwassermessstellen sowie Messstellen zur Prüfung der Bodenluft.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Da sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, wird in diesem Kapitel auf das Grundwasser sowie die grundwasserabhängigen Ökosysteme eingegangen. Letztere sind jedoch nicht von Belang, da sich das nächstgelegene grundwasserabhängige Ökosystem "Rudower Fließ" etwa 500 Meter weiter westlich und nordwestlich entlang des Plangebiets erstreckt.

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand kann laut Baugrundgutachten vom März 2021 mit 39,2 m über Normalhöhennull angegeben werden. Schichtenwasser ist in einer Tiefe von 4 - 7 Metern anzutreffen.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Grundstücks Gockelweg 19 eine Regenwasserbewirtschaftung bis zur Aufgabe der Gartenbaubetriebe stattfand. Das anfallende Regenwasser wurde zur Bewässerung der Anbauflächen innerhalb des Gartenbaubetriebes genutzt. Somit wurde ein großer Teil des Regenwassers nicht im Untergrund des Grundstücks zur Versickerung gebracht.

2.1.7 Schutzgut Luft

Als Grundlage zur Einschätzung der gegenwärtigen Luftverhältnisse wurde der Umweltatlas ausgewertet. In diesem Zusammenhang wurden das bodennahe Windfeld und der Kaltluftvolumenstrom (2015) betrachtet. Aus der Karte ist abzulesen, dass die flächenintensiven Gewächshäuser einen bodennahen Kaltluftstrom verhindern und eine Art Barrierewirkung erzielen. Infolgedessen sorgen die Gewächshäuser teilweise für kleinflächige Verwehungen im Plangebiet. Hinzu kommt, dass der Trümmerberg "Dörferblick" diesen Effekt verstärkt und für eine erste Verwirbelung der aus den weitläufigen Flächen Brandenburgs kommenden Kaltluftströme sorgt. Der Kaltluftvolumenstrom des Plangebietes hat einen Flächenmittelwert von 50-99 m³/s.

Weder im Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO²-Konzentration im Straßenraum 2020 (Umweltatlas) noch im Entwicklungsplan Luftqualität - Immissionen (Umweltatlas) mit dem Stand vom 20. Mai 2021, wurden Aussagen über das Plangebiet getroffen.

2.1.8 Schutzgut Klima

Die Auswertung der Klimadaten hat ergeben, dass in Berlin im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9,1 °C herrscht. Die Niederschläge summieren sich im Jahr verteilt auf 570 mm/m².

Mikroklima

Bezüglich des Mikroklimas kommt dem Teilgebiet Gockelweg 18 eine gesonderte Rolle zu. Das ungenutzte Gewächshaus bietet mit seiner räumlichen Abgeschlossenheit und der intensiven Vegetation ein herausragendes und sich vom Umfeld deutlich abgrenzendes Mikroklima. Dies bildet ein Milieu für bodendeckende Gräser und trockenresistente Pflanzen.

2.1.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

In Bezug auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild werden optische Eindrücke und Gestaltungsmerkmale beschrieben. Im Fokus der Beschreibung stehen Aspekte wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Ortes. Darüber hinaus sind die Eigenschaften Erlebnisqualität und Ausprägung von (orts-)identitätsstiftender Bedeutung.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftstyp "offene Landwirtschaft" beziehungsweise "Ackerbrache". In den vergangenen Jahren wurden mehr und mehr Bebauungspläne des gesamten Areals aufgestellt und infolgedessen umgesetzt. Die ehemals brach gefallenen Bereiche und Wiesen des Umlands sind inzwischen bebaut.

Das gesamte Plangebiet als auch die umliegenden Grundstücke dienen als gewerbliche beziehungsweise gärtnerische Nutzfläche, woraus sich ein architektonisch vergleichbares, vegetativ artenreiches und hinsichtlich der Bodenversiegelung ähnliches Ortsbild ergibt. Dieses Bild ist zumeist von einem zentralen Gewächshaus, einem einstöckigen Flachbau, welcher über einen Verkaufshof erschlossen wird, und Unterständen beziehungsweise Lagerschuppen, geprägt.

Durch die jahrelange Zwischennutzung der inzwischen zum Großteil brach gefallenen oder zumindest maroden Bestandsgebäude entsteht der Eindruck einer großflächigen Gewerbebrache.

2.1.10 Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits teilweise beschrieben, zeichnete sich bei den Begehungen eine artenreiche Flora ab. Etliche Zierpflanzen deuten auf die vorherige Nutzung als Gärtnereiwirtschaftsflächen hin und bilden, im Wechsel mit heimischen Gehölzen, biodiverse Teilbereiche. Diese erstrecken sich jedoch nicht über den gesamten Planbereich, sondern sind partiell, oftmals nur punktuell, in den Teilgebieten verteilt.

Durch die unterschiedlichen Nutzungsformen haben sich strukturreiche und kleinteilige Grüngelände entwickelt, die im Wechsel stehen und anthropogen geformte Areale umrahmen, unter- und aufbrechen.

Laut der Biotoptypenkarte zum Bebauungsplan 8-52bba sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden (vgl. Biotoptypenkarte zum Bebauungsplan 8-52bba im Bezirk Neukölln von Berlin, Stand: 15. Oktober 2020).

Tabelle 3: Biotoptypen

Biotoptypcode	Biotoptyp
03200	ruderaler Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung
05160	sonstige Grasfluren (Zier- und Scherrasen)
07150	Solitärbäume
07310	Waldmantel, Rubus-Gestrüpp und Vormantel
07320	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten
10173	Reitplätze (offener Boden)
11250x	sonstige, dem Gartenbau zugehörige Flächen zum Beispiel Kompost-, Lager- und Abstellflächen
11252	Gartenbau unter Glas (und sonstige dem Gartenbau zugehörige Gebäude)
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten (einschl. Garagen, Schuppen etc.)
12750	Zufahrten, Stellplätze und sonstige versiegelte oder teilversiegelte Flächen

2.1.11 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Fläche liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Die nächstgelegenen Naturdenkmale sind die etwa 1,5 Kilometer weiter nordöstlich gelegenen Puhle Kleiner und Großer Röhthepfuhl und das nordwestlich gelegene

Vogelschutzgebiet am Wildmeisterdamm in Rudow. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Teufelsseemoor Köpenick.

Natura 2000 Gebiete

Das nächstgelegene NSG und Natura 2000-Gebiet ist das Teufelsseemoor Köpenick (DE3547302). Das Gebiet befindet sich rund 10 Kilometer in nordöstlicher Richtung.

Wasserschutzgebiete

Das Areal befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Geschützte Objekte

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotop im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz vorhanden.

2.1.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

2.1.13 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aus umweltfachlicher Sicht würde sich bei einem weiteren Verfall der Gewächshäuser eine zunehmende Verwilderung der Flächen einstellen. Wenn dahingehend nicht eingegriffen wird, stellen sich zunehmend Ruderalfluren ein und die Biodiversität würde sich mit hoher Wahrscheinlichkeit vervielfältigen.

Zudem besteht die Möglichkeit, dass die Flächen aufgrund der aufkommenden Vielfalt intensiver von Wildtieren, Vögeln und Insekten als Nahrungs- und Nisthabitate angenommen werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Auf Grundlage von § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a-i Baugesetzbuch wird im folgenden Kapitel eine Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung prognostiziert.

2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum, wirkt sich die geplante Bebauung im Allgemeinen positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Auch gehen im Zuge der Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke über.

Jedoch kommt es baubedingt zu Emissionen wie Lärm und Verschmutzungen. Darüber hinaus kommt es zu Behinderungen im Straßenverkehr, welche durch die Baustellenfahrzeuge verursacht werden.

Zu weiteren Auswirkungen durch Lärm kommt es durch den Betrieb eines Kühlaggregats auf dem Grundstück Gockelweg 20 (siehe Kapitel 2.2.17). Daraus resultieren mit hoher Wahrscheinlichkeit erhöhte Schallimmissionen für die heranrückende Wohnbebauung auf dem Grundstück Gockelweg 18.

Während der Bauphase ist von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch auszugehen.

2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Durch die Beseitigung des Gehölzbestandes gehen Brut- und Nahrungshabitate für Vögel verloren. Zudem gehen durch den Abriss der Gewächshäuser, insbesondere dem Gewächshaus des Gockelwegs 18, potenziell wertvolle Habitate verloren. In Verbindung mit der Bebauung wird es zu Verschiebungen im faunistischen Arteninventar kommen; besonders störungsempfindliche Arten und Arten, welche die Flächen als Habitate nutzen, werden verdrängt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen durch die Beseitigung von Bäumen potenzielle Jagdhabitate von Fledermäusen und Nistplätze für (Brut-) Vögel verloren. Auf Grund der angrenzenden Grünflächen und Gehölzgruppen ist davon auszugehen, dass auch bei einer Realisierung des Bebauungsplanes in der Umgebung in ausreichendem Umfang Jagdhabitate zur Verfügung stehen. Um Brut- und Nistplätze für in Gehölzen brütende Arten zu sichern, werden im Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit einer Größe von rund 1.300 m² festgesetzt.

Baubedingt kann es für alle vorhandenen Tierarten zu Konflikten kommen, wenn es in Folge zur Tötung einzelner Individuen beziehungsweise zur Störung kommt.

Anlagebedingt verkleinert sich insbesondere für die auf der Fläche vorhandenen Brutvögel der Lebensraum. Mit der Beseitigung von Bäumen kann der Verlust dauerhaft geschützter Lebensstätten in Form von Baumhöhlen verbunden sein.

Als geschützte Lebensstätten gehen zwei Bruthabitate des Hausrotschwanzes verloren, die als dauerhaft geschützt zu bezeichnen sind. Zum Ausgleich des Verlustes der Lebensstätten sind insgesamt 4 Nisthilfen im Rahmen einer CEF-Maßnahme anzubringen. In dem Bereich des Grundstückes Gockelweg 18 können die Ersatznisthilfen an dem bestehenden Wohngebäude angebracht werden, da dieses nicht abgerissen werden soll.

Auf dem Grundstück Gockelweg 19 hingegen erfolgt ein Abriss aller Gebäude. Somit ist die Anbringung der Nisthilfen an zwei geeigneten Bäumen oder Konstruktionen notwendig. Können diese nach der Bebauung des Gebietes nicht erhalten bleiben oder werden nicht angenommen, so sind dauerhaft Ersatznistkästen in ausreichender Anzahl an den neu errichteten Wohngebäuden anzubringen. Die Durchführung und die Sicherung der Maßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Obwohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung kein Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen werden konnte, sind Vermeidungsmaßnahmen vor und während der Bauzeit vorzusehen. Dies ist erforderlich, da auf angrenzenden Grundstücken Lebensräume von Zauneidechsen bestehen und die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes einen grundsätzlich geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen darstellen. Die Bauflächen sind vor Baubeginn auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen. Während der Bauzeit ist daher ein Reptilienzaun um die Baufläche aufzustellen und es ist über die Bauzeit eine ökologische Baubegleitung zu sichern. Dieser Zaun dient gleichzeitig dazu die Durchwanderung des Grundstücks von Amphibien und damit weitere Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden.

In dem Hinweisblatt für Bauherren (siehe Anhang 3) werden Hinweise zur insektenfreundlichen Beleuchtung der Außenbereiche der künftigen Baugrundstücke sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag erläutert.

2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen einer Bebauung wird es zu einer Minderung und teilweise vollständigen Beseitigung ökologisch wertvoller Flächen kommen. Es sind keine Altbaumbestände von den geplanten Maßnahmen betroffen, doch wird der Abriss des Gewächshauses im Gockelweg 18 zu einer Dezimierung der Biotopflächenvielfalt führen.

Es befinden sich 18 Bäume im Geltungsbereich, die einen höheren Stammumfang als 80 cm aufweisen und somit nach § 2 Absatz 1 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 8. Mai 2019, geschützt sind. Für 6 Bäume, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist davon auszugehen, dass sie erhalten werden können. Für die im Bereich der Baufelder und im Übergangsbereich zum Gockelweg vorhandenen Bäume wären bei Abgang nach Baumschutzsatzung Berlin folgende Ersatzpflanzungen erforderlich:

Tabelle 4: Kompensation Bäume

Baum mit Stammumfang in m	Ersatzpflanzungen
0,8	1
0,9	1
1,0	3
1,3	2
1,5	2
1,1	1
0,8	1
0,9 - 1,1	3
0,9, 1,09	3
1,06	1
1,32 - 1,47	5
1,14	1
Gesamt	24

Bei einer Rodung aller Bäume, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beziehungsweise im Übergang zum Gockelweg stehen, sind insgesamt 24 Bäume nachzupflanzen. Die Entscheidungen zum Ausgleich der abgängigen Bäume sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung zu treffen.

Für die Fällung der Bäume ist eine Genehmigung einzuholen. Darüber hinaus gilt es, die zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen oder sonstige Merkmale bezüglich des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz zu untersuchen. Überdies ist es in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze zu fällen, zu roden oder massiv zurückzuschneiden.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist zu beachten, dass bei einer Beeinträchtigung der Wurzelbereiche der nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume, für die

noch keine Fällgenehmigung vorliegt, eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Zu rodende Gehölzflächen sowie der Verlust von Gras- und Ruderalfluren können im Rahmen der gärtnerischen Nutzung in Verbindung mit der Entsiegelung beispielsweise durch die Anpflanzung von Stauden sowie durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ausgeglichen werden.

Der Ersatz der Bäume ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung zu regeln. Hierdurch kann der sukzessiven Veräußerung und Bebauung der Grundstücke und der sich auf den Grundstücken befindlichen Baumbestand Rechnung getragen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird die Anpflanzung von Hecken in den Randbereichen der Grundstücke vorgesehen und festgesetzt. Es sind heimische Gehölze zu verwenden. Hierdurch werden Lebensräume in Gehölzen brütender Arten erhalten. Die Maßnahme hat einen Umfang von rund 1.300 m².

2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Aktuell sind bereits große Teile des Plangebiets versiegelt. Die großflächige Entsiegelung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus. Jedoch kann es durch die Baustellenfahrzeuge partiell und temporär zu einer baubedingten Verdichtung des Erdreichs kommen.

Die Schutzgut Boden profitiert unmittelbar von der großflächigen Entsiegelung. Infolge der Entsiegelung können sich die Bodenschichten rehabilitieren und erneuern. In diesem Zusammenhang verbessern sich zudem die bioklimatischen Eigenschaften und eine großflächige Aufheizung vollversiegelter Flächen entfällt.

Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung wurde festgestellt, dass die Richtwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Teilbereich des Grundstücks Gockelweg 19, welcher Aufschüttungen für eine Baustraße umfasst, überschritten werden. Für diesen Bereich sind im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens geeignete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch die im Boden festgestellten Stoffe zu treffen, um sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Im Bebauungsplan erfolgt für das Grundstück Gockelweg 19 eine Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 Baugesetzbuch als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Nach Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Neukölln vom 20.04.2021 ist diese Kennzeichnung ausreichend. Erfahrungsgemäß könnten alle weiteren erforderlichen Maßnahmen im

Rahmen des Bauvorhabens durchgesetzt werden, dazu ist die frühzeitige Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes, Bereich Boden- und Grundwasserschutz erforderlich. Dies wird zusätzlich über eine Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die weiterführenden Untersuchungen der Bodenbelastung sowie die Behandlung der belasteten Böden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wirken sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Aufgrund der Versiegelung im Bestand ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens während der Bauphase auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,2, der Geschossflächenzahl mit 0,4 und der zulässigen Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt.

Aufgrund der gewünschten stark durchgrüneten Bebauung und des Überganges von der vorstädtischen Nutzung in die freie Landschaft wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete unterschritten. Durch die GRZ 0,2 ergibt sich für das insgesamt rund 16.500 m² große Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Versiegelung von 3.300 m² (ohne die Flächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung). Mit der textlichen Festsetzung Nummer 2 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,2 (3.300 m²) auf insgesamt 0,4 ermöglicht. Dadurch ergibt sich eine mögliche Gesamtversiegelung von 6.600 m².

Derzeit sind circa 12.700 m² versiegelt beziehungsweise bebaut. Somit würde ein großer Teil des Plangebiets entsiegelt werden, was sich positiv auf das Schutzgut Fläche auswirkt.

Aufgrund der Versiegelung im Bestand ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche während der Bauphase auszugehen.

2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Entsiegelung von Flächen verbunden. Dies wirkt sich grundsätzlich positiv auf die Grundwasserneubildung und das Schutzgut Grundwasser aus.

Im Rahmen der Planung wurde ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung (Stand Februar 2022) erstellt. Das Konzept zur Entwässerung ist aufgrund der besonderen Bodenverhältnisse (schlechte Versickerungsfähigkeit) innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die schlechte Versickerungsfähigkeit der Böden wurde durch die

Baugrunduntersuchung vom März 2021 festgestellt. Auf die Notwendigkeit eines Konzeptes zur Niederschlagsentwässerung wurde von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hingewiesen. Die im Rahmen der Untersuchung ermittelten Maßnahmen ermöglichen im Plangebiet eine Regenwasserbewirtschaftung, aus der sich keine negativen Auswirkungen - wie beispielsweise Vernässungen - auf die Baugrundstücke selbst oder auf die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ergeben. Folgende Maßnahmen tragen dazu bei:

- Verwendung von sickerfähigen Materialien für Verkehrsflächen und Wege
- Ausbildung von Retentionsdächern
- Speicherung des Regenwassers über Zisternen
- Verwendung des gespeicherten Regenwassers, zum Beispiel für die Gartenbewässerung

Die Maßnahmen werden teilweise über Festsetzungen in dem Bebauungsplan und teilweise über die Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag gesichert. Durch die Planung sind somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Für die Umsetzung des Konzeptes zur Niederschlagsentwässerung und die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8, 9, 10 und 48 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 des Berliner Wassergesetzes (BWG) zu beantragen. Weitere Hinweise erfolgen in dem Hinweisblatt für Bauherren (Anlage 3).

Aufgrund der Versiegelung im Bestand ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser während der Bauphase auszugehen.

2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Durch die derzeitige großflächige Bebauung mit Gewächshäusern entstehen leichte Verwirbelungen der Kaltluftströme aus dem nahegelegenen Umland. Bei einer ähnlichen Bebauung wie auf den kürzlich festgesetzten Nachbargrundstücken (Bebauungsplan 8-52ba) käme es zu keiner maßgeblichen Abnahme der Luftqualität.

Während der Bauphase ist von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft auszugehen.

2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Im Allgemeinen besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Auf Grund der bereits hohen Bodenversiegelung und der geplanten großflächigen Entsiegelung ist die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima jedoch nicht gegeben. Die großflächige Entsiegelung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima aus.

Während der Bauphase ist von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima auszugehen.

2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Aufgrund der gegenwärtig teils maroden Hochbauten brach gefallenen Flächen und geringen Nutzung der Areale werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild als positiv eingeschätzt, da durch die Bebauung eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und eine Ordnung der städtebaulichen Struktur sichergestellt werden.

Während der Bauphase ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild auszugehen.

2.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Der Wegfall kleinstrukturierter Ökosysteme wie des Gewächshauses, aber auch anderer Bereiche wird negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt haben.

Das Gewächshaus Gockelweg 18 wird als artenreichstes und ökologisch wertvollstes Element im Plangebiet eingeschätzt. Darüber hinaus werden jedoch keine weiteren ökologisch wertvollen Biotope zerstört.

Während der Bauphase ist bei Beachtung der beschriebenen Schutzmaßnahmen von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes biologische Vielfalt auszugehen.

2.2.11 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich in keinem naturschutzrechtlich geschützten Raum. Auch sind die nächstgelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete mindestens 2 Kilometer vom Plangebiet entfernt. Zudem befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet rund 10 Kilometer vom Plangebiet entfernt.

Auswirkungen auf die eingangs erwähnten Natura 2000-, Landschafts- oder Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzzonen sind nicht zu erwarten, da von dem Vorhaben keine Auswirkungen über die Grenzen des Plangebietes hinausgehen.

2.2.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Somit sind hier keine umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten.

2.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Pflanzen, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Ortsbild, biologische Vielfalt und Schutzgebiete sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten, da das Areal großflächig entsiegelt wird. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Errichtung von Wohngebäuden und die städtebauliche Ordnung des teilweise brach gefallenen Gebietes zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

2.2.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen, die durch die geplante Nutzung entstehen, sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. Von der geplanten Wohnnutzung gehen keine Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Wärme und Strahlung aus sowie keine Verursachungen von Belästigungen. Durch den Umfang der geplanten Bebauung entsteht kein wesentlicher Verkehr, durch den eine Lärmbelastung entstehen würde. Bezüglich der Emissionen von Licht wird ein Hinweisblatt für zukünftige Bauherren aufgenommen. In dem Hinweisblatt werden unter anderem Hinweise zur Reduktion der Beleuchtung gegeben.

Der sachgerechte Umgang mit den Abwässern wird im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen. Zu den Abwässern gehört ebenfalls das Regenwasser. Die sachgerechte Behandlung des Regenwassers wird durch das im Rahmen des Bebauungsplans erstellte Niederschlagskonzept gewährleistet.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist in der Bauausführung zu beachten und nimmt so Einfluss auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen. Bei der Abfallentsorgung ist davon auszugehen, dass die in Berlin tätigen Entsorgungsunternehmen die anfallenden Abfälle sachgerecht und nach dem aktuellen Stand der Technik verwerten können. Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass Bauschutt anfällt und gegebenenfalls ein teilweiser Bodenaustausch notwendig wird. Auch hier ist davon auszugehen, dass die anfallenden Restmengen sachgerecht entsorgt werden.

2.2.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird individuell im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben geregelt.

2.2.16 Darstellung von Plänen

Für den Geltungsbereich sind keine zu berücksichtigenden Darstellungen in Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7g Baugesetzbuch bekannt.

2.2.17 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten

Der Planbereich liegt außerhalb der Berliner Umweltzone sowie außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

2.2.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Für das Plangebiet des Bebauungsplans 8-52b "Gockelweg" wurde im Januar 2018 ein Schallgutachten erstellt. Es wurden im Rahmen dieses Gutachtens auch Aussagen zum Immissionsschutz für die Grundstücke Gockelweg 18 und 19 getroffen, da diese einen Teilbereich des damaligen Geltungsbereiches darstellen.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 8-52b "Gockelweg" soll die zu erwartende Lärmbelastung der geplanten Wohngebiete ausgehend von den bestehenden Gartenbaubetrieben und der damit verbundenen Anlieferung darstellen und Empfehlungen für Maßnahmen zum Schallschutz geben.

Für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bba befindenden Grundstücke 18 und 19 des Gockelwegs sind folgende Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung maßgeblich:

"Im Bereich des Grundstücks Gockelweg 18 sind ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten, hervorgerufen durch den Betrieb des Kühlaggregates an der Kühlzelle Gockelweg 20. [...] Die Lärmemissionen des Kühlaggregates an der Kühlzelle Gockelweg 20 sind mit geringem technischem Aufwand durch eine 3,0 m hohe Abschirmwand zu begrenzen. Die Abschirmwand sollte das Aggregat vollständig umschließen, kann jedoch nach oben offen gestaltet sein." (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-52b "Gockelweg", ISU Plan, Januar 2018)

Da sich das Grundstück Gockelweg 20 nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bba befindet, können für das sich auf dem Grundstück Gockelweg 20 befindende Kühlaggregat keine Festsetzungen getroffen werden. Den Rasterlärmkarten des Schallgutachtens ist zu entnehmen, dass der Schutz vor Schallimmissionen durch das Abrücken der Bebauung im westlichen Bereich des Grundstücks Gockelweg 18 erwirkt werden kann. Die Baugrenze wird in diesem Bereich so angepasst, dass das Baufenster nur den Bereich des Grundstückes umfasst, dessen Lärmbelastung nicht die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 überschreitet.

Während der Bauphase kann es zu Belästigungen durch Lärm und Erschütterungen kommen, die durch Baupersonal und-maschinen hervorgerufen werden. Diese Auswirkungen sind aufgrund bestehender Gesetze und Verordnungen zu begrenzen.

2.2.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen, in Bezug auf ihre Beseitigung und Verwertung ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Berlin gesichert. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht erörtert.

2.2.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen) und der Sprengstoffverordnung unterliegen. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt von Belang sind, können nicht aus der Örtlichkeit oder der geplanten Nutzung abgeleitet werden.

2.2.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Östlich an das Plangebiet grenzt der im April 2019 festgesetzte Bebauungsplan 8-52ba an. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor und verfolgt somit

hinsichtlich der Nutzung die gleichen Ziele wie der sich in der Aufstellung befindende Bebauungsplan 8-52bba.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der im September 2015 festgesetzte Bebauungsplan 8-52a. Auch hier wurden Gartenbaubetriebe überplant und der Wohnnutzung zugeführt.

2.2.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der großflächigen Entsiegelung bislang vollversiegelter Flächen, wirkt sich das Bauvorhaben zu großen Teilen positiv auf die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels aus. Die Fällung einzelner Bäume und Gehölzgruppen wird zwar als negativ erachtet, jedoch kommt es im Rahmen der Kompensation nach § 6 der Baumschutzverordnung Berlin zu gebietsheimischen Neupflanzungen.

2.2.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Es wird davon ausgegangen, dass die für die Realisierung des Vorhabens zu verwendenden Techniken und Stoffe dem Stand der Technik entsprechen und keine negativen Auswirkungen auftreten.

2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Von den auf beiden Grundstücken ermittelten Vogelarten hat nur der Hausrotschwanz mit zwei Brutpaaren eine dauerhaft geschützte Lebensstätte. Der Schutz der Brutplätze der weiteren nachgewiesenen Vogelarten endet mit Ende der Brutzeit. Alle nachgewiesenen Vogelarten verfügen in Berlin und Brandenburg über einen guten Erhaltungszustand, so dass der Verlust einzelner Brutplätze nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. Bei Anwendung der Bauzeitenregelung nach § 39 BNatSchG sowie der Anbringung von Ersatzhabitaten an den neu zu errichtenden Gebäuden sind für Brutvögel keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten.

Für Fledermäuse wurde ausschließlich die Nutzung als Jagdhabitat belegt. Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen der Zauneidechse sowie weiterer nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Arten wurde nicht nachgewiesen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind.

2.4 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Vermeidung auf Grundlage des Baugesetzbuchs

Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Geltungsbereiches

Für das Plangebiet wurde ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet, das die erforderliche Regenwasserbewirtschaftung der Baugebiete darstellt und erläutert. Aufgrund der besonderen Bodenverhältnisse (schlechte Versickerungsfähigkeit) innerhalb des Plangebietes, einer nicht möglichen Ableitung des Regenwassers in eine Vorflut sowie der nicht vorhandenen Regenwasserkanalisation, werden im Plangebiet die Möglichkeiten zur Verdunstung und zur Nutzung des anfallenden Regenwassers geschaffen.

Das Konzept zur Niederschlagsentwässerung sieht für die Erschließungsanlage der Baugebiete sowie alle weiteren Befestigungen von Außenanlagen auf den Baugrundstücken vor, dass die Herstellung der versiegelten Flächen in einem sickerfähigen Belag erfolgt. Bei längerer Regendauer wird das nicht unmittelbar versickernde Regenwasser durch Senken neben der Fahrbahn zurückgehalten. Die Herstellung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässigem Aufbau innerhalb der Baugebiete wird textlich in dem Bebauungsplan festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nummer 4). Die erforderlichen Durchlässigkeitswerte der Beläge werden in dem Konzept zur Niederschlagsentwässerung erläutert.

Zur Bewirtschaftung der privaten Grundstücke sieht das Konzept vor, dass der auf den Dachflächen anfallende Niederschlag durch Gründächer mit einem ausreichenden Substrataufbau zur Verdunstung zurückgehalten wird. Die Herstellung von Gründächern wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das weitere anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück für die Gartenbewässerung verwendet. Die Speicherung des Regenwassers erfolgt über eine Regenwasserzisterne. Die Berechnung des notwendigen Speichervolumens der Zisterne erfolgt im Rahmen der Bauausführung je nach Grundstücksgröße und je nach Ausdehnung des Retentionsdaches. Die Vorgabe zur Speicherung des Regenwassers über Zisternen wird in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan, der mit den Vorhabenträgern geschlossen wird, aufgenommen.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz hat mit Nachricht vom 9. Februar 2022 die im Entwässerungskonzept aufgeführte Vorgehensweise bestätigt.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Versickerung und Verdunstung der Niederschläge soll zur Unterstützung des Wasserhaushalts am Anfallort möglich sein. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch).

Vermeidung aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44

Bundesnaturschutzgesetz

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden.

Bauzeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz). Das gleiche gilt auf Grund des Vorkommens des Hausrotschwanzes für den Abriss der Gebäude.

Kontrolle auf Baumhöhlen

Alle zu fällenden Bäume sind unmittelbar vor der Fällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Vorhandene Baumhöhlen sind im Verhältnis 1:2 durch die Anbringung von Nistkästen in der unmittelbaren Umgebung zu kompensieren.

Verwendung gebietseigenen Saatguts und gebietsheimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollten gebietsheimische, standortgerechte und für Insekten sowie Vögel attraktive Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse gemindert werden.

2.4.2 Eingriffsbeurteilung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird insbesondere Wohnraum für junge Familien im Stadtgebiet von Berlin geschaffen. Hierfür werden nicht mehr genutzte Flächen einer ehemaligen Gärtnerei genutzt.

Derzeit sind rund 13.000 m² der insgesamt rund 20.000 m² durch Wegebau, Plätze und Überbauung teil- und vollversiegelt. Die geplante Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 lässt eine Bebauung von 3.300 m² (ohne die Flächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung) zu. Inklusive der Nebenanlagen ist eine Versiegelung bis zu 6.600 m² möglich.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlust von Ruderalfluren, Grasfluren und Gehölzen sowie die Beseitigung von Bäumen erforderlich. Des Weiteren erfolgt der Abriss von Gebäuden sowie die Entsiegelung von Flächen. Im Ergebnis erfolgt durch den Rückbau des ehemaligen Betriebsgeländes eine Entsiegelung von Flächen in einem Umfang von circa 6.400 m².

Durch den Verlust der Ruderal-, Gehölz- und Grasflächen sowie die gärtnerische Nutzung der Flächen wird sich die Artenvielfalt verringern. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Biotopverlust:

Tabelle 5: Biotoptypen

Biotop	Biototyp	Umfang
Solitärbäume	07150	18 St.
Nicht heimische Gehölze	07320	130 m ²
Hecken aus heimischen Gehölzen (überwiegend Brombeeren)	07310	450 m ²
Grasfluren	05160	1.800 m ²
Ruderalfluren	033200	2.400 m ²

2.4.3 Ausgleichsentscheidungen

Bei Realisierung der Planung ergibt sich aus dem zulässigen Nutzungsmaß eine Netto-Entsiegelung von ungefähr 6.600 m² Boden, der nach allmählicher Regeneration seine Funktionen für den Naturhaushalt wieder übernehmen kann. Damit in Verbindung steht auch eine Verbesserung des Wasserhaushalts und der Klimafunktionen. Es ist keine Kompensation nach Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der aktuell sehr hohe Versiegelungsgrad und die größtenteils ungenutzten Bereiche, eignen sich hervorragend für eine Wohnbebauung. Die anthropogene Vorprägung und die bislang ungeordnete städtebauliche Struktur bieten eine gute Grundlage für die geplante Bebauung.

Zudem finden sich auch im Berliner Süden immer weniger Alternativstandorte für eine Wohnbebauung. Zwar ist die Umgebung vorstädtisch geprägt, und eine lockere Bebauung ist gegeben, jedoch sinkt auch hier das Angebot an bebaubaren Grundstücken.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage für den Bericht bilden die Bestandsaufnahme, die Potentialanalyse und die fachgesetzlichen Ziele und Pläne. Darüber hinaus wurde eine Bestandskarte angefertigt, auf welcher die gegenwärtigen Biotope dargestellt sind. Überdies wurden die im Zuge der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie biologische Vielfalt ermittelt, abgeschätzt und mit dem Basisszenario in Relation gesetzt. Dafür wurde insbesondere das Plan- und Kartenwerk des Umweltatlas Berlin als Grundlage verwendet. Des Weiteren dienen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und das Baugesetzbuch als maßgebliches Instrument zur Bewertung, Prüfung und Beschreibung des Planungsvorgangs.

In diesem Zusammenhang haben sich keine grundlegenden Schwierigkeiten ergeben.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c Baugesetzbuch muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch.

Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist durch eine erneute Kartierung sicherzustellen, dass keine dauerhaft geschützten Lebensstätten in Form von Baumhöhlen verloren gehen und diese im Verhältnis 1:2 zu kompensieren sind. Des Weiteren ist der Bau durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 8-52bba mit den Teilbereichen Gockelweg 18 und 19 wird eine Umnutzung der ehemals als Gartenbaubetrieb genutzten Flächen zu Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung angestrebt. Grund dafür ist die steigende Nachfrage an Wohnraum im Ortsteil Rudow. Zudem sind die gartenbaulichen Einrichtungen entlang des Gockelweg unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit kaum noch profitabel. Einige Betriebe wurden aufgegeben, andere wurden durch gewerbliche Nutzungen ergänzt. Städtebaulich vermittelt das Gebiet einen ungeordneten Eindruck.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/19 und 14 der Flur 437. Dies umfasst die Grundstücke des Gockelwegs 18 und 19. Beide Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privateigentum.

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem eingetragenen Schutzgebiet und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Das gesamte Plangebiet ist in der Vergangenheit gartenbaulich genutzt worden. Dies zeigt sich zum einen durch die architektonische Gestaltung und Anordnung der Flächen,

insbesondere durch die großräumigen Gewächshäuser - und zum anderen durch den diversen Vegetationsbestand. Dieser Vegetationsbestand besteht zum großen Teil aus Ziergehölzen und nicht gebietsheimischen Stauden. Aber auch Brombeerhecken und gebietsheimische Gehölze sind im Plangebiet vorzufinden.

Derzeit sind rund 13.000 m² der insgesamt rund 20.000 m² durch Wegebau, Plätze und Überbauung teil- und vollversiegelt. Die geplante Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 lässt eine Bebauung von 3.300 m² (ohne die Flächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung) zu. Inklusive der Nebenanlagen ist eine Versiegelung bis zu 6.600 m² möglich. Dieser Verdichtungsgrad ist deutlich geringer als der des Basisszenarios, was sich positiv auf eine Vielzahl von Schutzgütern auswirkt.

Die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser Luft und Klima profitieren unmittelbar von der großflächigen Entsiegelung. Infolge der Entsiegelung können sich die Bodenschichten rehabilitieren und erneuern. Der Oberflächenabfluss verringert sich und die Versickerungsrate steigt, was eine Verbesserung der Regenwasserqualität mit sich bringt, da das Wasser nicht durch lange Stauereignisse verunreinigt wird. Die höhere Versickerungsrate und das qualitativ hochwertigere Regenwasser haben einen positiven Effekt auf die Grundwasserneubildung. In diesem Zusammenhang verbessern sich zudem die bioklimatischen Eigenschaften und eine großflächige Aufheizung vollversiegelter Flächen entfällt. Um eine Steigerung der Grundwasserneubildung zu ermöglichen, wird darüber hinaus ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau bei der Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, festgesetzt.

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum wirkt sich die geplante Bebauung im Allgemeinen positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Aus den positiven mikroklimatischen Veränderungen und der verbesserten Grundwasserqualität resultiert ein positiver Effekt auf die menschliche Gesundheit der dort lebenden (Stadt)Bevölkerung. Darüber hinaus wirkt sich die städtebauliche Eingliederung des Plangebietes günstig auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild aus.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind in geringem Umfang zu erwarten, da das Plangebiet nur einen mäßig geeigneten Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und weitere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten darstellt.

Das festgesetzte Private Gartenland, das artenreiche Umland und die weiträumigen Flächen Brandenburgs (im Süden des Plangebiets) können jedoch als adäquate Ausweichflächen dienen.

4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten. Neue Eingriffe finden nicht statt und somit ist ein über die getroffenen Festsetzungen gehender Ausgleich nicht erforderlich.

Der Umgang mit geschützten und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten gelten die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht.

Das Vorkommen anderer geschützter Arten im Plangebiet ist nicht bekannt. Mit einer Störung der Vogelarten durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu rechnen und der lokale Erhaltungszustand der Population wird nicht verschlechtert. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist somit nicht zu befürchten.

4.3 Fazit

Zusammenfassend wird sich das Bauvorhaben aufgrund der großflächigen Entsiegelung positiv auf den Ort und die Umgebung auswirken. Es werden keine wertvollen Biotope zerstört.

Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes; negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

5 Referenzliste der verwendeten Quellen

Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Herpetofauna, insbesondere der Zauneidechse im Bereich Gockelweg 18, Teige, 2020 (letzte Aktualisierung 22.08.2022)

Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Herpetofauna, insbesondere der Zauneidechse im Bereich Gockelweg 19, Teige, 2020 (letzte Aktualisierung 22.08.2022)

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin Nummer 24, Seite 1314), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Geodaten über das Geoportal Berlin:

www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/

Darstellung der Biotoptypen, Bacher Landschaftsarchitekten, Stand: 15. Oktober 2020

Geotechnischer Bericht, Gockelweg 18, AnalyTech GmbH, 11.03.2021

Geotechnischer Bericht, Gockelweg 19, AnalyTech GmbH, 12.03.2021

Untersuchung von Boden auf umweltrelevante Merkmale, Gockelweg 18, stralab, 11.12.2020

Untersuchung von Boden auf umweltrelevante Merkmale, Gockelweg 19, stralab, 10.12.2020 und 30.03.2022

Niederschlagswasserentsorgung, Machbarkeitsuntersuchung, Gockelweg 18, Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau I.B.S., Februar 2022

Niederschlagswasserentsorgung, Machbarkeitsuntersuchung, Gockelweg 19, Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau I.B.S., Februar 2022

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Stand: 19. August 2020

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Die Ziele der Planung bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden und der Berücksichtigung der Umweltbelange.

Im Geltungsbereich soll nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Das bisher im Plangebiet und in angrenzenden Baugebieten geltende Nutzungsmaß (zwei Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4) soll hierbei nicht überschritten werden. Hinsichtlich der Bauweise erfolgt eine Einschränkung der Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 (Geschossflächenzahl bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Der südliche Randbereich wird als Grünfläche dargestellt. Die Entwicklung der geplanten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch bei den dargelegten Planungszielen gegeben.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch wird Allgemeines Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Plangebietes soll eine möglichst ungestörte Wohnnutzung entstehen. Aus diesem Grund werden durch die textliche Festsetzung Nummer 1 gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung alle Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Solche Nutzungen würden den Charakter der Siedlung - auch unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksanzahl - verfremden. Zusätzlich würden sich der zu erwartende Publikumsverkehr und das

Verkehrsaufkommen störend auf die Wohnruhe und Gebietstypik auswirken. Die Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes wäre gestört.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,2, der Geschossflächenzahl mit 0,4 und der zulässigen Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt.

Aufgrund der gewünschten stark durchgrünter Bebauung und des Überganges von der vorstädtischen Nutzung in die freie Landschaft wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete unterschritten. Durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt sich für das insgesamt rund 16.500 m² große Allgemeine Wohngebiet eine zulässige Versiegelung von 3.300 m². Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nummer 2).

Aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,2 fallen die gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl für beispielsweise Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze entsprechend gering aus. Ohne weitere Festsetzungen durch den Bebauungsplan wäre eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die genannten Anlagen von 50 % der Grundflächenzahl – hier 0,1 – zulässig, was einer Gesamtversiegelung von 0,3 – also 30 % des Baugrundstücks – entspräche. Bei einer zulässigen Gesamtversiegelung von 30 % wäre es nicht möglich, dass die teilweise sehr tiefen Baugrundstücke ausreichend mit Kfz-Zufahrten erschlossen werden könnten. Im Bebauungsplan werden – dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend – weder Grundstückszuschnitte noch die interne Grundstückerschließung der bis zu 130 m tiefen Grundstücke vorgegeben.

Bei Annahme von Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und 600 m² und einer angenommenen Breite eines Stichweges von 4,0 m, wie sie bei den Neubauvorhaben im Umfeld (zum Beispiel in den Geltungsbereichen 8-53, XIX-274aa) üblich sind, ist eine gesicherte Erschließung innerhalb der gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung möglichen Überschreitung daher nicht darstellbar. Aus diesem Grund wird zur Ermöglichung einer zweckmäßigen Grundstücksnutzung und -erschließung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3

Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass für Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung die Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,4 überschritten werden darf. Diese Festsetzung ist städtebaulich geboten, um die Ziele des Bebauungsplans - eine aufgelockerte Bebauung mit möglichst niedriger Versiegelungsdichte - am besten umzusetzen.

Als Alternative zu der textlichen Festsetzung Nummer 2 würde sich auch die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl anbieten, die unter Zugrundelegung der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl von 50 % gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung - ebenfalls eine Bodenversiegelung von 0,4 ermöglichen würde. Hierbei wäre allerdings ein höherer Anteil baulicher Hauptanlagen zulässig, was dem planerisch gewünschten aufgelockerten Charakter der künftigen Siedlung zuwiderläuft. Auch von der Festsetzung weiterer Verkehrsflächen als Alternative zur textlichen Festsetzung Nummer 2, wurde Abstand genommen. In der Regel nimmt durch solche Festsetzungen die zulässige Bodenversiegelung eher zu, da diese festgesetzten Anlagen in der Regel entsprechend der Vorgaben technischer Regelwerke zu dimensionieren sind und sich die Erschließung nicht mehr an der noch nicht bekannten tatsächlich gewählten Parzellierung orientieren kann.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Durch die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Geschossfläche von 6.600 m².

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um einen geringen Überbauungsgrad durchzusetzen und um dem Ortsbild der näheren Umgebung zu entsprechen, sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sind nicht gegliedert. Diese großzügige Fassung erlaubt eine sinnvolle Bebauung und schränkt die Einordnung der künftigen Einzel- und Doppelhäuser auf den neu zu bildenden Grundstücken nicht ein. Die Baugrenzen verlaufen in der Regel in einem Abstand von 3,0 m parallel zu den jeweiligen Grenzen des Allgemeinen Wohngebietes. Ausgenommen davon ist die südliche Baugrenze im südlichen Allgemeinen Wohngebiet. Hier wurde ein Abstand von 7,0 m festgesetzt, damit sich ein sanfter Übergang zwischen Baugrundstücken und der Grünfläche Dörferblick beziehungsweise der freien Landschaft einstellen kann. Hierdurch soll die landschaftliche Prägung, die das Plangebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans künftig aufweisen soll, betont werden. Im westlichen Bereich des Grundstücks Gockelweg 18 reagiert der Verlauf der Baugrenze

auf den verlärmten Bereich, der sich aus der Belastung des angrenzenden Gartenbaubetriebes auf dem Grundstück Gockelweg 20 ergibt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nummer 3 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zur am Gockelweg verlaufenden Geltungsbereichsgrenze und mindestens 7,0 m zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privates Gartenland aufweisen. Somit ist die Errichtung seitlicher Grenzgaragen möglich.

3.4 Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die äußere Erschließung ist durch den Gockelweg, der als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan 8-52ba festgesetzt ist, gesichert. Die innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch Erschließungsstraßen, die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes hergestellt werden. Hierzu ist keine gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche notwendig.

3.5 Immissionsschutz

Gewerbelärm

In der näheren Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weiterhin genutzte Gartenbaubetriebe. Für das Plangebiet des Bebauungsplans 8-52b "Gockelweg" wurde im Januar 2018 ein Schallgutachten erstellt. Es wurden im Rahmen dieses Gutachtens auch Aussagen zum Immissionsschutz für die Grundstücke Gockelweg 18 und 19 getroffen, da diese einen Teilbereich des damaligen Geltungsbereiches darstellten.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 8-52b "Gockelweg" soll die zu erwartende Lärmbelastung der geplanten Wohngebiete ausgehend von den bestehenden Gartenbaubetrieben und der damit verbundenen Anlieferung darstellen und Empfehlungen für Maßnahmen zum Schallschutz geben.

Für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bba befindenden Grundstücke 18 und 19 des Gockelwegs sind folgende Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung maßgeblich:

"Im Bereich des Grundstücks Gockelweg 18 sind ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten, hervorgerufen durch den Betrieb des Kühlaggregates an der Kühlzelle Gockelweg 20. [...] Die Lärmemissionen des Kühlaggregates an der Kühlzelle Gockelweg 20 sind mit geringem technischem Aufwand durch eine 3,0 m hohe Abschirmwand zu begrenzen. Die Abschirmwand sollte das Aggregat vollständig

umschließen, kann jedoch nach oben offen gestaltet sein."(vgl. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-52b "Gockelweg", ISU Plan, Januar 2018)

Da sich das Grundstück Gockelweg 20 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bba befindet, können für das sich auf dem Grundstück befindende Kühlaggregat keine Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz getroffen werden. Den Rasterlärmkarten des Schallgutachtens ist zu entnehmen, dass der Schutz vor Schallimmissionen durch das Abrücken der Bebauung im westlichen Bereich des Grundstücks Gockelweg 18 erwirkt werden kann. Die Baugrenze wird in diesem Bereich so angepasst, dass das Baufenster nur den Bereich des Grundstückes umfasst, dessen Lärmbelastung nicht die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 überschreitet. Die Errichtung einer Einhausung für das Kühlaggregat ist nicht erforderlich.

Fluglärm

Das Plangebiet wird von einer Hubschrauberroute überflogen. Es entstehen somit Lärmbelastungen für die zukünftige Wohnbebauung. Gemäß den strategischen Lärmkarten des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (einsehbar unter:

https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de//Laermkarte-BER-LNight2023.pdf,

https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de//Laermkarte-BER-LDEN2023.pdf) ist eine Lärmbelastung zwischen 55 und 60 dB(A) tags und 45 und 50 dB(A) nachts im Jahr 2023 zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Tag- und Nachtschutzgebiete gemäß Anlage 2 des Planergänzungsbeschlusses aus dem Jahre 2009 (MSWV Brandenburg 2). Weiterhin befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb des Lärmschutzbereiches gemäß § 4 Fluglärmschutzgesetz (für den Flughafen BER mit der Brandenburgischen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Brandenburg vom 7. August 2013 (FlugLärmSBBbgV) festgelegt). Es ergeben sich daher keine Anforderungen des Schallschutzes gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm.

Immissionen im Plangebiet durch den Flugverkehr, insbesondere durch Hubschrauber sind dennoch nicht auszuschließen. Die Grenzwerte von Mischgebieten nach DIN 18005 werden tags und nachts eingehalten. Mischgebiete dienen regelmäßig dem Wohnen. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gewahrt und es besteht keine Gesundheitsgefährdung. Der Aufenthalt im Freien (Außenwohnbereiche) am Tage ist problemlos möglich. Zur Sicherung der Innenwohnbereiche und eines erholsamen

Nachtschlafes ist bei der Bauausführung die DIN 4109 hinsichtlich der erforderlichen Bauschall-Dämm-Maße zu beachten.

3.6 Grünfestsetzungen

Privates Gartenland

Südlich im Plangebiet wird an das Allgemeine Wohngebiet angrenzend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privates Gartenland festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem FNP Berlins entwickelt. Hierdurch soll der durchgrünte Charakter des Gebietes gestärkt werden und ein Übergang zu der offenen Landschaft nach Süden (angrenzend: der Landschaftsraum um den Dörferblick) hergestellt werden.

Aus der Festsetzung als Grünfläche ergibt sich, dass dieser Bereich künftig von baulichen Hauptanlagen (zum Beispiel Gebäuden) und sonstigen größeren Bodenversiegelungen freigehalten wird, wodurch ein für jedermann wahrnehmbarer Übergang zwischen der freien Landschaft und der geplanten Bebauung entsteht. Die Festsetzung als private Fläche ist erforderlich, da sich die betroffenen Grundstücksteile gegenwärtig in Privatbesitz befinden und auch perspektivisch als Teil von privaten Wohngrundstücken verbleiben sollen und somit der Benutzung der künftigen Wohnbaugrundstücke dienen.

Ein öffentliches Erfordernis zur Sicherung eines für die Allgemeinheit zugänglichen Grünzugs an dieser Stelle besteht nicht: Durch den angrenzenden Dörferblick ist in direkter Nachbarschaft eine gewidmete öffentliche Grünfläche vorhanden, die keiner weiteren flächenmäßigen Ergänzung bedarf.

Die geplante Zweckbestimmung als „Gartenland“ soll vielfältige gärtnerische Nutzungen ermöglichen. Denkbar ist es, dass das Gartenland sowohl als Nutzgarten als auch als Ziergarten mit dem jeweiligen baulichen Zubehör (zum Beispiel Wege und Einfriedungen) gestaltet werden kann.

Über die Festsetzung der Grünfläche hinaus sind gemäß § 8 Absatz 1 Bauordnung Berlin die nicht überbauten Flächen von Grundstücken wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Anlegen von vegetationsarmen „Kiesgärten“ ist daher ausgeschlossen (vergleiche Anlage 3: Hinweise für die Bauherren, Maßnahmen für Klima- und Artenschutz).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen

und Betonierungen sind unzulässig, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Versickerung der Niederschläge soll zur Unterstützung des Wasserhaushalts am Anfallort möglich sein (siehe textliche Festsetzung Nummer 4).

Dachbegrünung

Es wird textlich festgesetzt, dass mindestens 75 % der Dachflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes extensiv zu begrünen sind (textliche Festsetzung Nummer 6). Die Dächer sind als Retentionsdächer auszubilden. Retention bedeutet zurückhalten. Bei der Maßnahme steht die Rückhaltung von Regenwasser im Vordergrund, um eine Beeinträchtigung der Grundstücke, auf denen das Regenwasser anfällt, oder angrenzender Grundstücke durch abfließenden Niederschlag zu vermeiden. Die Festsetzung resultiert somit aus den Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung. Bei einer 75-prozentigen Überdeckung der Dachfläche bleibt genügend Fläche für technische Anlagen oder Fensteröffnungen.

Die Substratschicht des Retentionsdaches muss mindestens 10 Zentimeter betragen, um die Funktion zur Speicherung von Regenwasser zu erfüllen. In dem Konzept zur Niederschlagsentwässerung vom Februar 2022 wird die Ausbildung von Retentionsdächern als zwingend notwendig erachtet, um das anfallende Regenwasser im Plangebiet zu bewirtschaften. Die Begrünung der Dachflächen ermöglicht die Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers am Anfallort. Da ohne eine Begrünung der Dachflächen die Regenwasserbeseitigung nicht gesichert werden kann, sind die Einschränkungen des Bauausführenden hinsichtlich der Konstruktion der Häuser sowie die bei der Umsetzung entstehenden Kosten für eine Dachbegrünung gerechtfertigt. Die Dachbegrünung kann weiterhin einen Beitrag zum lokalen Klima (kühlende Funktion im Vergleich zu herkömmlichen Dachflächen), zur Biodiversität (Lebensraumfunktion als Biotop für Flora und Fauna) und zum Stadtbild leisten.

In der Anlage 3 zur Begründung werden weiterführende Hinweise für die zukünftigen Grundstücksbesitzer zur Ausgestaltung der Dachbegrünung im Hinblick auf die Biodiversität gegeben.

Anpflanzung von Sträuchern

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit einer Größe von rund 1.300 m² zeichnerisch festgesetzt. Die Pflanzflächen haben eine Breite zwischen 3,0 m und 5,0 m. Innerhalb dieser Flächen sind heimische Gehölze zu pflanzen, um Lebensräume von in Gehölzen brütenden Arten zu erhalten. Es wird textlich festgesetzt, dass die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern dicht mit heimischen Pflanzen zu bepflanzen und zu erhalten

sind. Die Bepflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung Nummer 7). Im Bereich des Grundstücks Gockelweg 19 wird die Pflanzfläche für 7,0 m unterbrochen. In diesem Bereich ist der Anschluss der Erschließungsstraße des Baufeldes Gockelweg 19 an die geplante Erschließungsstraße des Grundstücks Gockelweg 17 vorgesehen.

3.7 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang des Dörferblicks soll künftig ein Wartungsweg innerhalb des geplanten privaten Gartenlandes angelegt werden, der zur Unterhaltung von Messstellen dient, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die Messstellen dienen der Prüfung der Bodenluft. Es wird erkundet, ob von der ehemaligen Mülldeponie Dörferblick noch Gase austreten.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Umweltbehörden festgesetzt (textliche Festsetzung Nummer 5). Die Fläche bietet Raum für einen 5,0 m breiten Fahrstreifen.

3.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Der Bereich des Grundstücks Gockelweg 19 wird gemäß § 9 Absatz 5 Baugesetzbuch als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Grundlagen für die Kennzeichnung sind die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen vom Dezember 2020 und vom März 2022 (siehe Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden) sowie Abstimmungen mit dem Umweltamt des Bezirks Neukölln. Baugenehmigungen können erst erteilt werden beziehungsweise bei genehmigungsfreien Bauvorhaben darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn die Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe im erforderlichen Umfang bis zur Aufnahme der plangemäßen Nutzung sichergestellt ist. Der Nachweis ist durch die Antragsteller zu erbringen. Somit ist sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.

3.9 Städtebaulicher Vertrag

Für die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Neukölln, und den Vorhabenträgern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Demnach verpflichten sich die Projektträger zur Finanzierung des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarfs an Kindertagesstätten- und

Schulplätzen. Insgesamt werden sechs Kindertagesstättenplätze finanziert, die im Zuge der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte auf dem nahe gelegenen Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 192, außerhalb des Plangebiets, realisiert werden. Hinzukommt die Finanzierung von insgesamt sieben Grundschulplätzen, welche in einem geplanten Schulergebäude der Schliemann-Schule realisiert werden. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet weiterhin die Vorgaben zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser gemäß dem Konzept zur Niederschlagsentwässerung.

Als Maßnahme zum Artenschutz wird das Anbringen von Ersatznistkästen für den Hausrotschwanz und die Festsetzung einer Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung von Störungen der Avifauna vereinbart. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird weiterhin festgelegt, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauausführung die Errichtung eines Schutzzaunes für Amphibien und Zauneidechsen errichtet wird (ökologische Baubegleitung).

Es wird weiterhin vertraglich festgehalten, dass die Baustraße aus Recyclingmaterial auf dem Grundstück Gockelweg 19 ausgebaut und fachgerecht entsorgt wird. Der Nachweis über die Entsorgung ist dem Bezirk Neukölln anzuzeigen. Weiterhin wird festgelegt, dass im Vorfeld der Bauausführung nachzuweisen ist, dass für die Böden innerhalb der Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, keine Überschreitungen der Richtwerte der Bundesbodenschutzverordnung bestehen.

4 Abwägung von Stellungnahmen

Die in den Kapiteln 4.1 bis 4.3 aufgeführten Inhalte beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2014 in die Bebauungspläne 8-52a und 8-52b aufgeteilt.

Das Kapitel 4.4 bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplans 8-52b. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2018 in die Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb aufgeteilt. Der Bebauungsplan 8-52bb wiederum wurde 2020 in die Bebauungspläne 8-52bba und 8-52bbb aufgeteilt.

Die Inhalte der Kapitel 4.5 bis 4.6 beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 8-52bba.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bebauungsplan 8-52)

Über die Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung in der Tagespresse mit Anzeige in der Berliner Morgenpost vom 29. Oktober 2010 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln (www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/-bebauungsplaene/bplan.html) im Internet informiert. Die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplanentwurf 8-52 für die Grundstücke Pfauenkehre 3 - 6 sowie Gockelweg 14 - 23 und 25 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, fand in der Zeit vom 1. November 2010 bis einschließlich 12. November 2010 im Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung - Fachbereich Stadtplanung - statt. Die beabsichtigte Planung wurde anhand zweiter Informationstafeln mit folgenden Angaben dargelegt:

- Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-52,
- Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplans 8-52,
- Städtebauliche Entwurfsplanung sowie
- Angaben über die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zu der Planung gingen drei schriftliche Äußerungen ein. Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise auf im Betrieb befindliche Gärtnereibetriebe,
- Hinweise zur künftigen Straßenbreite des Gockelwegs sowie zur künftigen Straßenraumgestaltung,
- Hinweise zu künftig zulässigen Haustypen (Reihenhäuser, Stadtvillen) und
- Hinweise zu Blickbeziehungen zur freien Landschaft.

Zur Untersuchung der noch in Betrieb befindlichen Gärtnereibetriebe sollen im weiteren Verfahren gutachterliche Untersuchungen (zum Beispiel Schallgutachten) veranlasst werden, mit denen die Verträglichkeit der vorhandenen und der geplanten Nutzungen abschließend geklärt werden soll. Durch das Schallgutachten wurde festgestellt, dass von den Gärtnereibetrieben Gockelweg 20 und 25 schalltechnische Störungen ausgehen können, diese aber durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können. Die künftige Straßenbreite des Gockelwegs - 15 m zum damaligen Entwurfsstand - soll im weiteren Verfahren geprüft werden. Hierbei sind insbesondere die geplanten Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfs 8-53 zu berücksichtigen, da in dessen Geltungsbereich ebenfalls der Gockelweg verläuft. Im

Ergebnis der Prüfung wurde die Breite der Verkehrsfläche zunächst auf 12 m reduziert. Die geplanten zulässigen Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser) sollen nicht um Hausgruppen ergänzt werden, da das Plangebiet durch Hausgruppen den Charakter einer verdichtet wirkenden "Reihenhaussiedlung" bekommen könnten. Blickbeziehungen zur freien Landschaft werden aufgrund der geplanten lockeren Bebauung auch künftig möglich sein. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Wesentliche planerische Zielsetzung des Bebauungsplans 8-52 ist weiterhin die Entwicklung des Gebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit lockerer Bebauung durch Einzel- beziehungsweise Doppelhäuser, das zur Herausbildung eines landschaftlich geprägten Übergangs gegenüber dem angrenzenden Dörferblick sowie dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Land Brandenburg durch private Grünflächen ergänzt wird.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Bebauungsplan 8-52)

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52 für die Grundstücke Pfauenkehre 3 - 6 sowie Gockelweg 14 - 23 und 25 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, wurde mit Schreiben vom 1. November 2010 und Fristsetzung bis 1. Dezember 2010 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-52 wurden 24 schriftliche Stellungnahmen von 23 Stellen eingereicht. Kein Rücklauf erfolgte von 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise zur künftigen Straßenbreite des Gockelwegs,
- Hinweise zur benachbarten ehemaligen Mülldeponie Dörferblick (Altlasten, Zugänglichkeit von Messstellen) sowie
- Hinweise zur Entwickelbarkeit aus dem FNP.

Die künftige Straßenbreite des Gockelwegs soll im weiteren Verfahren geprüft werden. Hierbei sind insbesondere die geplanten Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfs 8-53 zu berücksichtigen, da in dessen Geltungsbereich ebenfalls der Gockelweg verläuft. Zur Abschöpfung der erwarteten Bodenpreissteigerungen soll die

Finanzierung des Ausbaus über die privaten Anrainer erfolgen. Öffentliche Mittel sind hierfür nicht erforderlich.

Die Zugänglichkeit von Messstellen im Bereich am Dörferblick soll durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dauerhaft gesichert werden. Die am Dörferblick aufgrund der ehemaligen Deponienutzung vorhandenen Altlasten stehen der Entwicklung von angrenzenden Wohnnutzungen nicht im Wege. Die Konzentration vorhandener Stoffe im Boden beziehungsweise im Wasser ist nicht zu einer Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse geeignet. Darüber hinaus soll eine zwischen der künftigen Bebauung und dem Dörferblick geplante Grünfläche unter anderem einen zusätzlichen Sicherheitsabstand zwischen der ehemaligen Deponie und der künftigen Bebauung ermöglichen. Gegenwärtig sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im südlichen Teil des Plangebiets nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der FNP wird jedoch gegenwärtig in diesem Bereich geändert. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans aus dem FNP entwickelbar. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Bebauungsplan 8-52)

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52 wurde mit E-Mail vom 2. Dezember 2013 und Fristsetzung bis 6. Januar 2014 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Es wurden 36 Stellen angeschrieben. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden 25 schriftliche Stellungnahmen von 24 Stellen eingereicht. Kein Rücklauf erfolgte von 12 Stellen. Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung der Gärtnereibetriebe am Gockelweg,
- Hinweise zu Baumfällungen und Gebäudeabrissen,
- Hinweise zur Eintragung des Geltungsbereiches im Bodenbelastungskataster sowie
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung in Bezug auf die Verlegung des Gockelwegs.

Die Auswertung hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Im Ergebnis einer Überprüfung der Planungsziele auf Grund einer Stellungnahme des Fachbereichs Tiefbau zum geplanten Erschließungsvertrag erfolgte eine Überprüfung der Planungsziele. Im Ergebnis ist eine Festsetzung des im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes 8-52b gelegenen Abschnitts des Gockelwegs als private Verkehrsfläche vorgesehen.

4.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Bebauungsplan 8-52b)

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52b wurde mit E-Mail vom 17. Januar 2018 und mit Fristsetzung eines Monats die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Dabei wurden folgende 39 Stellen angeschrieben. Zur Information wurde auch das Landeskriminalamt angeschrieben. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden schriftliche Stellungnahmen von 27 Stellen eingereicht. Kein Rücklauf erfolgte von 13 Stellen.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung der Gärtnereibetriebe am Gockelweg,
- Hinweise auf eine Helikopterflugroute, die das Plangebiet überquert,
- Hinweise auf die bisher noch nicht geklärte Altlasten-Situation,
- Hinweise bezüglich der Versickerung von Regenwasser,
- Hinweis auf fehlende öffentliche Spielplätze im Plangebiet,
- Hinweise auf ein potenzielles Vorkommen von Amphibien in einem Regenrückhaltebecken,
- Hinweis auf ein Defizit bezüglich der Versorgung mit Kindergartenplätzen sowie
- Hinweis auf fehlende Vereinbarungen gemäß dem "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung"

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch hat dazu geführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b geteilt wird. Im bisherigen Geltungsbereich werden künftig die Planverfahren 8-52ba und 8-52bb fortgeführt. Die Teilung des Geltungsbereichs 8-52b ist aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur erforderlich: Im bisherigen Geltungsbereich gibt es viele unterschiedliche Grundstückseigentümer, welche naturgemäß zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Grundstücke weiterentwickeln möchten. Dies tritt meist in Folge von Nutzungsaufgaben (zum Beispiel Auslauf von Pachtverträgen), Verkäufen oder Erbfällen auf und ist daher für den Plangeber nicht voraussehbar. Der zeitgleiche Abschluss städtebaulicher Verträge mit allen Eigentümern im Geltungsbereich ist daher im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht

möglich. Mit der angestrebten Teilung des Bebauungsplans 8-52b werden die Grundstücke, die zeitlich prioritär in ein Wohngebiet umgewandelt werden können, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba zusammengefasst. Die Grundstücke, bei denen zunächst keine Veränderungen zu erwarten sind, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bb zusammengefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba beinhaltet zudem den westlichen Abschnitt des Gockelwegs. Im weiteren Verfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Der Wortlaut der eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Abwägung kann den folgenden Ausführungen entnommen werden.

Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat, 23.02.2018

1. Immissionsschutz

zu II 2.2.1 - Seite 34 ff "Schallimmissionen Gewerbe" und
zu III 3.6 - Seite 59 ff "Immissionsschutz"

In der schalltechnischen Untersuchung (ISU Plan, Januar 2018) wird für die Prognoserechnungen unterstellt, dass die temperaturgeregelten Kühlaggregate auf den Grundstücken Gockelweg 20 und Gockelweg 25 lediglich 15 Minuten pro Stunde in Betrieb sind. Sollte bei hohen Außentemperaturen tatsächlich jedoch ein durchgängiger Betrieb der Kühlaggregate erforderlich sein, könnten die resultierenden Schallimmissionen auf den benachbarten Grundstücken höher ausfallen, als es in der Prognose dargestellt wird. In Folge wären die in oben genannten Abschnitten der Begründung beschriebenen Maßnahmen zur Einhaltung der nächtlichen Immissionsrichtwerte unter Umständen als nicht ausreichend zu betrachten. Unter welchen Bedingungen dieser Fall auftreten kann, ist der schalltechnischen Untersuchung nicht zu entnehmen - es wird dort jedoch mit Verweis auf einen Volllastbetrieb der Kühlaggregate deren Einhausung empfohlen, das heißt ein durchgängiger Betrieb wird zumindest für möglich gehalten. Es wird empfohlen, diesbezüglich Rücksprache mit dem Gutachter zu halten und die Planungsabsichten erforderlichenfalls anzupassen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Zum Betrieb der Kühlaggregate fand eine Abstimmung mit dem Schallgutachter statt. Im Ergebnis dieser Abstimmung ist keine Änderung des Plans erforderlich: Im Nachtzeitraum ist ein durchgängiger Betrieb der Kühlaggregate nicht nötig, da nachts die Außentemperaturen naturgemäß niedriger als am Tage sind. Die bisherigen gutachterlichen Annahmen können insofern unverändert bleiben. Unter der Voraussetzung, dass die Kühlaggregate tagsüber 15 Minuten je Stunde in Betrieb sind, tritt am Tage kein Immissionskonflikt auf: Dem Lageplan 3 des Gutachtens kann entnommen werden, dass das Aggregat auf dem Grundstück Gockelweg 20 an der

nächstgelegenen Baugrenze des Nachbargrundstücks die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 10 dB(A) unterschreitet. Der Betrieb des Kühlaggregats auf dem Grundstück Gockelweg 25 unterschreitet an der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Nachbargrundstück die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 5 dB(A). Es wäre insofern möglich, dass von beiden Kühlaggregaten deutlich mehr Lärm ausgehen kann, ohne dass ein schalltechnischer Konflikt entsteht. Ergänzende Berechnungen sind daher nicht erforderlich. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Betreiber der Aggregate dem Schallgutachter geringere Laufzeiten mitgeteilt haben. Die Einschätzung, dass die Anlagen 15 Minuten je Stunde laufen, stellt bereits einen Worst-Case-Ansatz dar, die Ergebnisse des Gutachtens liefern somit sichere Erkenntnisse.

2. Altlasten und Bodenschutz

In die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan 8-52b sind nachfolgende Ergänzungen und Hinweise, hinsichtlich der Altlasteneinschätzung und sich daraus ergebende Maßnahmen, einzufügen: In der Begründung wird der Sachverhalt von möglichen Bodenbelastungen durch eine verfüllte Kiesgrube dahingehend aufgeführt, dass sich hierfür keine konkreten Anhaltspunkte ergeben haben. Eine Luftbildrecherche erbrachte keine diesbezüglichen Hinweise. Allerdings besteht für den Planungsbereich darüber hinaus der Verdacht, dass es durch eine langjährige erwerbsgärtnerische Nutzung lokal zu Bodenverunreinigungen gekommen sein kann. Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Beizmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin kann das Vorhandensein ehemaliger Tankbehälter und damit einhergehender Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollte bei den Abbrucharbeiten der ehemaligen Gärtnereien ein Gutachter auf mögliche Bodenverunreinigungen achten. Diese wären nach Abklärung des Schadensumfanges ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird daher empfohlen, die überbaubaren Flächen vor Baubeginn, angepasst an die bisherigen Nutzungen, auf Bodenverunreinigungen untersuchen zu lassen. Dies kann im Zuge von Baugrunduntersuchungen erfolgen. Das Bodenuntersuchungskonzept ist rechtzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Prüfung zu übergeben. Ausgehend von diesem Altlastenverdacht ist die Formulierung unter Punkt 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung, Seite 48, zweiter Absatz, entsprechend zu überarbeiten, da bislang keine Bodenuntersuchungen erfolgten. Weitere Ergänzungen hinsichtlich sensibler Nutzungen: Aus planerischer Sicht wird eine Nutzung als privates Gartenland mit Nutzung als Nutzgarten oder Ziergarten in Teilen des Planungsbereiches in Aussicht gestellt. Dazu sind für diese Nutzungsbereiche zuvor Untersuchungen des Oberbodens nach der Bundesbodenschutzverordnung

(BBodSchV vom 12.07.1999) durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln zu übergeben. Gleiches trifft auf Bereiche zu, auf welchen eine konzentrierte Niederschlagsversickerung vorgesehen ist.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird bezüglich der Hinweise zu den langjährigen gärtnerischen Nutzungen redaktionell fortgeschrieben. Zudem wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine orientierende Bodenuntersuchung erarbeitet. Der Gutachter kommt zu der Schlussfolgerung, dass keine umweltrelevanten Parameter gemäß BBodSchV überschritten werden. Die Ergebnisse der im Juni 2018 durchgeführten Untersuchung wurden dem Umwelt- und Naturschutzamt zwischenzeitig zur Verfügung gestellt. Im Zusammenhang mit der orientierenden Bodenuntersuchung ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b künftig geteilt wird. Die orientierenden Bodenuntersuchungen wurden daher nur innerhalb des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans 8-52ba (Grundstücke Gockelweg 14 und 17) durchgeführt. Die restlichen ehemaligen Gärtnereigrundstücke können erst zu einem späteren Zeitraum untersucht werden, da die dortigen Eigentümer keine kurzfristige Änderung ihrer Grundstücksnutzung beabsichtigen. Die Teilung des Geltungsbereichs wird insbesondere im Hinblick auf die Durchführung der orientierenden Bodenuntersuchungen nötig: Zur Durchführung der Untersuchung ist es nötig, dass alle Eigentümer im Geltungsbereich ein Interesse an einer zeitnahen Realisierung der geplanten Baurechte haben. Andernfalls wäre die Finanzierung der Untersuchung nicht möglich.

3. Natur- und Artenschutz

Der Umweltbericht weist Mängel auf. Die Aussagen zum Schutzgut Tiere sind ungenügend. Es wurde aufgrund von nur zwei stichprobenartigen Begehungen im Juni 2017 auf eine eingehende Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen verzichtet. Gleichzeitig werden potentielle Lebensstätten im Baum- und Gehölzbestand sowie an der älteren Gebäudesubstanz erkannt. In der Betrachtung der Auswirkung auf das Schutzgut wird mit der Vermutung gearbeitet, dass der B-Plan aufgrund heterogener Eigentümerverhältnisse gestaffelt ausgeführt wird und somit Rückzugsmöglichkeiten gegeben seien. Angesichts der konzentrierten Umsetzung benachbarter B-Pläne wie der Pfauenkehre und dem Seeadlerweg ist diese These zweifelhaft. Hier müssen konkrete Daten als Diskussionsgrundlage vorlegt werden.

Abwägung: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b künftig geteilt wird: Der Bebauungsplan 8-52ba, der die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie die Verkehrsfläche "Gockelweg" enthält, wird prioritär bearbeitet. Für die restlichen Grundstücke im bisherigen Plangebiet 8-52b ist nicht davon auszugehen, dass eine kurzfristige Veränderung der bestehenden Baulichkeiten erfolgt. Die Aussage in der Begründung, dass aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur auf absehbare Zeit kein Bauherr sämtliche Grundstücke entlang des westlichen Abschnitts des Gockelwegs zusammenhängend entwickeln kann, ist auch unter diesen veränderten Rahmenbedingungen richtig. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben "Pfauenkehre" ist anzumerken, dass die Grundstücke nahe der Pfauenkehre weitestgehend unverändert geblieben sind. Die nahe gelegene Andreas-Hermes Siedlung sowie Grundstücke entlang des Gockelwegs und des Rhodeländerwegs wurden nicht verändert. Im Falle der Bebauung am Seeadlerweg blieben die angrenzenden Kleingärten in ihrem bisherigen Zustand. Es waren insofern bei beiden Projekten ausreichend temporäre Rückzugsmöglichkeiten in direkter räumlicher Nähe vorhanden. Bezüglich des Schutzguts "Tiere" wurde das Plangebiet mehrfach begangen. Neben den beiden Begehungen 2017 fanden bereits im Juli und August 2011 Begehungen statt. Es liegt eine ausreichende Datengrundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans vor.

Bezüglich der Amphibien schließt der Umweltbericht die Eignung des Regenauffangbeckens aus. Dies wird mit der steilen Uferböschung begründet. Dem kann nicht zugestimmt werden. Beim Ortstermin vom 6. Februar 2018 vom südlichen Zaun aus wies der Uferbereich eine Vielzahl an Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten für Amphibien auf. Die Anwesenheit kann nicht ausgeschlossen werden. Der (Folien-)Teich ist direkt vom B-Plan betroffen. Durch die Widmung der Fläche D für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beziehungsweise als Private Gartenfläche muss mit dem Abriss des Teichs gerechnet werden. Um eine Verletzung des Tötungsverbots (§ 44 BNatSchG) hinreichend ausschließen zu können, ist hier eine Amphibienerfassung nötig.

Abwägung: *Der Anregung wird teilweise gefolgt.*

Das Geh- und Fahrrecht wird dahingehend angepasst, dass die Breite im Umfeld des Regenrückhaltebeckens reduziert wird. Das Regenrückhaltebecken liegt dann, abgesehen von kleinen Uferteilen, nicht mehr innerhalb eines potenziellen Wegs.

Eine gesonderte Amphibienuntersuchung ist nicht erforderlich: Der Teich liegt zumeist innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privates Gartenland". Kleinere Teile des Teichs liegen innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets, hier jedoch außerhalb der Baugrenzen. Dies bedeutet keine artenschutzrechtlich relevante Änderung

gegenüber der bisherigen Nutzung als Fläche für den Erwerbsgartenbau: Die Festsetzungen des Bebauungsplans machen keinen Rückbau des Regenrückhaltebeckens erforderlich, ein planbedingter Eingriff findet nicht statt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen gegenüber den bestehenden Planungsrechten (Erwerbsgartenbau gemäß § 35 Baugesetzbuch) sogar zu einer Besserstellung des Gewässers: Die Gefahr einer potenziellen Überbauung durch bauliche Anlagen ist nicht mehr gegeben. Der Bebauungsplan leistet insofern einen nennenswerten Beitrag zum Schutze des Beckens. Zudem fällt das Gewässer nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz und hat keinen Schilfbestand. Insofern wären auch bei einer potenziellen Beseitigung keine naturschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten. Bei den durchgeführten Begehungen wurden außerdem keine Amphibien festgestellt, weder sichtbar noch hörbar. Im Rahmen der Begehung wurde auch die Eigentümerin beziehungsweise Bevollmächtigte, die dort wohnt, befragt. Auch diese hat sich negativ bezüglich eines eventuellen Amphibienvorkommens geäußert. Aufgrund der Nutzung des Gewässers für Zuchtfische und der steil abfallenden Folienwände ist es als Amphibienlaichgewässer nicht für geeignet befunden worden.

Die Lage und Beschaffenheit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist nicht hinreichend geklärt. Die Gleichzeitigkeit von einer (15 m breiten?) Zuwegung und der Nutzung des Privaten Gartenlands wird als nur schwer durchführbar angesehen (S. 61f). Es sind folgende Szenarien an beiden Enden des Spektrums denkbar: Entweder bleibt ein 15 m breiter Korridor gärtnerisch ungenutzt, fällt brach und wird so nur schwer befahrbar oder er wird vollständig genutzt, so dass die Umweltbehörden durch bestehende Beete fahren müssen. Weiterhin wird auf Seite 58 die Möglichkeit der Einfriedung im Privaten Gartenland gegeben. Wenn aber bis zur Grundstücksgrenze eingefriedet wird, gibt es kein Durchkommen für die Umweltbehörden. Den Anliegern von (derzeit) sieben Grundstücken fehlt somit Planungssicherheit für die gärtnerische Nutzung. Der Hinweis auf den B-Plan 8-52 verfängt nicht. Da die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in diesem Fall nur für ein Grund- beziehungsweise Flurstück eingeräumt wurden und ein konkreter 5 m breiter Flurstreifen benannt wurde. Hier ist eine Klärung nötig. Sollte die Ausweisung einer weiteren Verkehrsfläche nötig sein, ist die Eingriffsbilanz dementsprechend zu ändern.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Beschaffenheit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes muss nicht näher definiert werden. Da die Strecke nur zu gelegentlichen Kontrollzwecken von den Umweltbehörden befahren werden muss, ist keine vollständige Versiegelung der Flächen erforderlich. Eine Änderung der Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die unregelmäßigen Fahrbewegungen machen keine Festsetzung einer Verkehrsfläche erforderlich; auch

diesbezüglich muss der Bebauungsplan nicht geändert werden. Details bezüglich der Inanspruchnahme des Geh- und Fahrrechts sind zwischen den zuständigen Umweltbehörden und den jeweiligen Grundstückseigentümern auszuhandeln. Gegebenenfalls sind Grundstückseigentümer gemäß § 41 Baugesetzbuch zu entschädigen.

Straßen- und Grünflächenamt, 8. Februar 2018

Der Fachbereich Grün- und Freiflächen erhält in letzter Zeit zunehmend Hinweise von jungen Familien aus dem dortigen Umfeld hinsichtlich mangelnder Spielmöglichkeiten. Das Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) von Berlin legt im § 4 den Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich mit einem Richtwert von 1 qm nutzbarer Fläche je Einwohner fest. In § 2 (Anwendungsbereich) ist geregelt worden, dass bei allen Wohnungsbauvorhaben ein öffentlicher Spielplatz im Bebauungsplan berücksichtigt werden soll. Insofern ist bei jedem Bebauungsplan, der Wohnungsbau beinhaltet, zu prüfen, ob Grundstücksflächen für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes zur Verfügung stehen und für diesen Zweck nutzbar sind, um die Erhöhung des Defizits an Spielplatzflächen zu vermeiden beziehungsweise das vorhandene Defizit zu minimieren. In diesem Sinne bitten wir zu prüfen, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-52b auf der südöstlichen Fläche (ausgewiesen nach derzeitigem Stand als privates Gartenland), angrenzend an den geplanten KiTa-Standort an der Waßmannsdorfer Chaussee, ein Teilstück für einen öffentlichen Spielplatz ausgewiesen werden kann. Aufgrund der zukünftigen Einwohnerzahl von ungefähr 690 sollte unter Berücksichtigung des notwendigen Rahmengrüns und der Zuwegung eine Gesamtfläche von circa 1.000 qm für einen Spielplatz festgelegt werden. Für die Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes hat eine Anmeldung als Investitionsmaßnahme zu erfolgen.

Abwägung: Der Hinweis wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b künftig geteilt wird: Der Bebauungsplan 8-52ba, der die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie die Verkehrsfläche "Gockelweg" enthält, wird prioritär bearbeitet. Für die restlichen Grundstücke im bisherigen Plangebiet 8-52b ist nicht davon auszugehen, dass eine kurzfristige Veränderung der bestehenden Baulichkeiten erfolgt. Die für einen Spielplatz vorgeschlagene Fläche befindet sich künftig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-52bb. Die Prüfung der Eignung der vorgeschlagenen Fläche erfolgt in diesem Bebauungsplanverfahren.

SE Facility Management, 31. Januar 2018

Aus grundstücksverkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung des B-Plans.

Abwägung: Kenntnisnahme

Schul- und Sportamt, SchulSportAL, 28. Mai 2018

Nach nochmaliger Abstimmung mit den Kolleginnen und Kollegen kann ich nunmehr mitteilen, dass die im Einzugsgebiet der Schliemann-Schule beabsichtigte Bebauung nach derzeitiger Kenntnis vertretbar ist. Sollte die Schülerzahl in diesem Bereich zu groß werden, wäre der Einschulungsbereich anzupassen, wobei die benachbarten Einzugsgebiete der Rose-Oehmichen- und Helmholtz-Schule nachzeitigem Stand zusätzliche Kinder aufnehmen könnten.

Abwägung: Kenntnisnahme. Die Begründung wird dahingehend redaktionell fortgeschrieben, dass die Versorgung der künftigen Bewohner mit Grundschulplätzen nachzeitigem Kenntnisstand gesichert ist.

Abteilung Jugend und Gesundheit, Jugendhilfeplanung, Jug Plan 2, 5. April 2018

Es bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet. [Anlage: Formblatt „Bedarfsbegründung Soziale Infrastruktur Tagesbetreuung im Rahmen des Abschlusses Städtebaulicher Verträge lt. Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“]

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b künftig geteilt wird: Der Bebauungsplan 8-52ba, der die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie die Verkehrsfläche "Gockelweg" enthält, wird prioritär bearbeitet. Für die restlichen Grundstücke im bisherigen Plangebiet 8-52b ist nicht davon auszugehen, dass eine kurzfristige Veränderung der bestehenden Baulichkeiten erfolgt.

Die Teilung des Geltungsbereichs zieht unter anderem Veränderungen in Bezug auf Auswirkungen auf die Kapazitäten der sozialen Infrastruktur nach sich. Der Eigentümer der Grundstücke Gockelweg 14 und 17 hat am 11. Juni 2018 die "Grundzustimmung" gemäß dem Berliner Modell unterschrieben. In dieser Grundzustimmung hat sich der Eigentümer unter anderem zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen verpflichtet, in denen unter anderem eine Kostenbeteiligung zur Erweiterung der Kapazitäten von Kindertagesstätten geregelt wird.

BSR, Berliner Stadtreinigungsbetriebe, 8. Februar 2018

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Straßenreinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr hinzuweisen. Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m.

Abwägung: Kenntnisnahme

Technische Details zum Ausbaustandard der Straße, zum Beispiel in Bezug auf Gesamtgewicht und Einzellasten, können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Hinweis wird jedoch an den künftigen Eigentümer der Privatstraße weitergegeben. Die erforderliche Mindestbreite kann innerhalb der geplanten Verkehrsfläche realisiert werden.

Zufahrten von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Der vorliegende Bebauungsplan 8-52b zeigt keine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge. Wenn diese nicht am Ende des Gockelwegs hergestellt wird, werden zukünftige Mieter Ihre Abfall- und Wertstoffbehälter zur Entleerung Richtung Waßmannsdorfer Chaussee bereitstellen müssen. Der Bereitstellungsweg würde etwa 400 m betragen. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotter sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht. Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, das heißt zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Die Oberfläche des Transportwegs sowie Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen. Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Verbreiterung des vorhandenen Wendehammers am Ende des Gockelwegs wird nicht vorgenommen. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche würde einen Eingriff in das Privateigentum auslösen, der zu Entschädigungsansprüchen führt. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Gockelwegs im Straßennetz Berlin wäre die Erweiterung der Verkehrsfläche nicht angemessen. Die Erweiterung des Wendehammers ist auch aus

verkehrstechnischer Hinsicht nicht erforderlich: Die bestehende Dimensionierung des Wendehammers lässt einen Wendevorgang eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu. Der geforderte Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m ist für Lastzüge und Gelenkbusse ausgerichtet. Eine solche Wendeanlage wäre für den Gockelweg vollkommen überdimensioniert.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.21, 14. Februar 2018

Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf des Bebauungsplans nicht entgegen. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unserer Stellungnahme vom 9. Juni 2010 und vom 10. Dezember 2013 zu dem zu dieser Zeit noch ungeteilten Plangebiet 8-52. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die in den Stellungnahmen aus 2010 und 2013 mitgeteilte Lage innerhalb der "Planungszone Bauhöhenbeschränkung" wurde in der Planung berücksichtigt; diesbezüglich ist keine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Die Begründung wird dahingehend fortgeschrieben, dass die Ziele der Raumordnung der Planung auch weiterhin nicht entgegenstehen.

BWB Berliner Wasserbetriebe, PB-N/M/Pa, 7. Februar 2018

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Der Hinweis wird an künftige Bauherren weitergegeben.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Im Gockelweg (private Verkehrsfläche) liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung, welche leitungsrechtlich zu sichern ist. In der Anlage senden wir Ihnen die Zeichnungen 0498/18_195 und 0498/16_10. Hier ist der durch Leitungsrecht zu sichernde Geländestreifen eingetragen. Dieser Geländestreifen darf nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen.

Abwägung: *Den Anregungen wird nicht gefolgt.*

Bezüglich der bestehenden Trinkwasserleitung wird vorausgesetzt, dass diese bereits gegenwärtig im leitungsrechtlichen Sinne hinreichend gesichert ist. Weitere Sicherungsinstrumente sind nicht erforderlich. Die in den Zeichnungen 0498/18_195 und 0498/16_10 mitgeteilten Leitungen liegen innerhalb einer Verkehrsfläche und sind somit hinreichend vor Überbauung geschützt. Weitere Sicherungsinstrumente sind nicht erforderlich.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen und nach Vorlage von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträgen) vorgenommen werden. Für private Stichstraßen sind Trassen für Trinkwasserleitungen vorzusehen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Hinweise müssen nicht auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden, sondern auf Ebene der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren.

Die Trinkwasserleitung im Privatweg zwischen Pfauenkehre und Gockelweg wurde totgelegt.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Begründung wird bezüglich der zwischenzeitlich totgelegten Leitung redaktionell fortgeschrieben. Es ist keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb vollständig im Bebauungsplangebiet zur Versickerung zu bringen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Errichtung einer Regenwasserkanalisation wird nach gegenwärtigem Kenntnissstand von den Eigentümern nicht angestrebt. Das Wasser der Baugrundstücke soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Niederschlagswasser, das auf dem Gockelweg anfällt, soll angrenzend versickert werden.

Im Gockelweg 1 bis 13, außerhalb des Bebauungsplangebietes, liegt ein Schmutzwasserkanal. Dieser Kanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung: Kenntnisnahme

Der Hinweis wird an künftige Bauherren weitergegeben.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Sofern das Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen. Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne beziehungsweise Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- beziehungsweise ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Hinweise müssen nicht auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden, sondern auf Ebene der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren.

LAGetSi, Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit, 1. Februar 2018

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung: Kenntnisnahme

BVG, Bereich Fahrwege, 1. Februar 2018

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 8-52b werden die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Absatz 6 Nummer 9 Baugesetzbuch nicht berücksichtigt. Die im Nahverkehrsplan des Landes Berlin vorgegebenen Erschließungsstandards sehen unter anderem vor, dass eine Luftlinienentfernung von der Siedlungsfläche zur nächstgelegenen Haltestelle von maximal 400 m bei hoher Nutzungsdichte beziehungsweise 500 m bei niedriger Nutzungsdichte für 96 % der Einwohnerinnen und Einwohner Berlin einzuhalten ist. Im Geltungsbereich des B-Plans 8-52b liegen die Luftlinienentfernungen zu den bestehenden Angeboten des öffentlichen Verkehrs außerhalb dieser Erschließungsstandards. Auf Grund der örtlichen Voraussetzungen der Straßeninfrastruktur im Geltungsbereich müsste für eine potenzielle Bedienung mit Linienomnibussen der Gockelweg nach den Gestaltungsrichtlinien der RASt 06 Bild 24 sowie der Wendehammer nach RASt 06 Bild 61 ausgebaut werden.

Abwägung: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahme ist bezüglich der Erschließungsstandards nicht nachvollziehbar: Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete sind von der Haltestelle Kapaunenstraße weniger als 500 m Luftlinie entfernt. Sie liegen damit innerhalb des im Nahverkehrsplan formulierten Toleranzwertes. Lediglich Teile der geplanten privaten Grünfläche liegen außerhalb des 500 m-Radius. Da sich die geplanten Allgemeinen Wohngebiete innerhalb des 500 m-Radius befinden, muss der Gockelweg beziehungsweise die Wendekehre auch nicht entsprechend der geforderten Standards ausgebaut werden. Die Breite des Gockelwegs kann ebenfalls unverändert bleiben.

Berliner Feuerwehr, 14. Februar 2018

Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. Bei einer Neu-Planung/Bebauung ist die Berliner Feuerwehr im Rahmen eines bauaufsichtlichen Stellungnahmeverfahrens zu den Themen: Löschwasserversorgung, -förderung, Zu- und Durchfahrten, Zugänglichkeiten, Bewegungs- und Aufstellflächen sowie zu dem anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz zu beteiligen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Darstellung einer geeigneten Löschwasserversorgung sowie die Durchführung bauaufsichtlicher Stellungnahmeverfahren sind unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Industrie- und Handelskammer, 2. März 2018

Wir begrüßen das grundsätzliche Planungsziel einer Wohnbebauung am Standort "Dörferblick Gärtnereien". Darüber hinaus halten wir jedoch an den aufgeführten Kritikpunkten in unserer Stellungnahme vom 20. Dezember 2013 des Bebauungsplans fest.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die 2013 benannten Kritikpunkte - im Wesentlichen Kritik an der Festsetzung einer privaten Grünfläche - konnten nicht in die Planung eingearbeitet werden: Ein Verzicht auf diese Festsetzung hätte bedeutet, dass die Planung nicht aus dem FNP entwickelbar wäre. Im Vergleich mit dem bestehenden Baurecht (Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch) stellt die Festsetzung einer privaten Grünfläche zudem keinen erheblichen Eingriff in das Privateigentum dar.

Vattenfall Europe Business Services GmbH, 19. Februar 2018

Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 33910 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Der Gockelweg wird zur privaten Verkehrsfläche. Sollte es Veränderungen an der Straße geben, sind Regulierungsmaßnahmen notwendig. Von der Netzstation N33910 verläuft eine Kabeltrasse in Richtung Pfauenkehre. Die Verbindung wird weiterhin benötigt und muss bei Bedarf ebenfalls reguliert werden. In dem angegebenen Bereich wurde im Jahr 2015 eine Anlagenplanung für ein Wohngebiet aufgestellt. Diese Planung ist nicht mehr aktuell und somit ungültig. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 80 09 29.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Hinweise bezüglich gegebenenfalls erforderlicher Regulierungsmaßnahmen in Bezug auf die Umwandlung der öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche werden an den Käufer der Straße weitergegeben. Die beigefügten Richtlinien und Hinweise zum Umgang mit Leitungstrassen müssen im Rahmen von Bauvorhaben von den jeweiligen Bauherren berücksichtigt werden. Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht nicht.

Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Anlagen (Kabeltrasse aus der N33910 in Richtung Pfauenkehre) der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch gesichert werden. Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen", sowie die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bezüglich der bestehenden, gelb gekennzeichneten Anlage wird vorausgesetzt, dass diese leitungsrechtlich hinreichend gesichert ist. Weitere Sicherungsinstrumente, zum Beispiel Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch, sind nicht erforderlich.

Vattenfall Wärme Berlin AG, 27. Februar 2018

In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG Berlin vorhanden.

Abwägung: Kenntnisnahme

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (vertreten durch die WGI GmbH), 23. Januar 2018

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch im Bebauungsplan festzusetzen. Anlagen: Plan 1:1.000 mit Legende Leitungsschutzanweisungen

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet künftig über eine private Verkehrsfläche erschlossen, öffentliche Erschließungsflächen werden nach dem geplanten Verkauf des Gockelwegs innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden sein. Die geforderte Herstellung der Versorgung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist daher nicht realisierungsfähig. Im Zuge des Verkaufs des Gockelwegs wird auch die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Anlieger geregelt. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass dies bezügliche Baulasten eingetragen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Versorgung werden daher nicht erforderlich sein. Die mitgeteilten Leitungsschutzanweisungen sind nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern bei konkreten Baumaßnahmen zu beachten.

IT-Dienstleistungszentrum, 22. Januar 2018

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des ITDZ betroffen sind.

Abwägung: Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B, 19. Januar 2018

Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und zur Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist nichts vorzutragen. Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplänen ist nichts vorzutragen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnbauleitstelle, 25. Januar 2018

Mit dem Bebauungsplan 8-52b soll ein Allgemeines Wohngebiet mit 230 Wohneinheiten im individuellen Wohnungsbau (GF circa 34.640 m²) für 690 Einwohnern geschaffen werden. Daraus resultiert laut Begründung ein rechnerischer Bedarf von circa 41 Kitaplätzen und circa 62 Grundschulplätzen. Die genannte Abdeckung an Kita- und Schulplätzen ist durch eine aktuelle Bedarfsberechnung und -mitteilung des jeweiligen Fachamtes zu bestätigen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs richtig dargestellt, ist das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" für den Abschluss des städtebaulichen Vertrags anzuwenden. Somit ist sichergestellt, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart wird. Da es sich ausschließlich um individuellen Wohnungsbau handelt, werden keine Anteile an Mietpreis- und Belegungsgebundenem Wohnraum gefordert. Laut Senatsbeschluss vom 16. Juni 2015 ist grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist, das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" zum Abschluss städtebaulicher Verträge anzuwenden. Da zum jetzigen Zeitpunkt nur ein Vorhabenträger für Teilflächen des B-Plangebietes die Bereitschaft erklärt hat einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, handelt es sich in Teilen um eine Angebotsplanung. Sollten während des Aufstellungsverfahrens weitere Vorhabenträger gefunden werden, sind mit diesen ebenfalls städtebauliche Verträge gemäß dem Berliner Modell abzuschließen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, 16. Februar 2018

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt. Im Hinblick auf die vom

Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben: Insgesamt wird der Verkehrslärm nicht ausreichend untersucht. Zwar sind die Ausführungen zum Verkehrslärm weitgehend nachvollziehbar, der Einfluss auf die Anwohner im Gockelweg 1-13 bleiben dabei aber gänzlich unberücksichtigt. Weiter wird in der Begründung das vereinfachte Schätzverfahren nach DIN 18005 verwiesen, hier jedoch auf die Berücksichtigung des Gewerbeverkehrs offenbar in Gänze verzichtet. Entsprechend ist nach hiesiger Ansicht der durch den zu erwartenden Anwohner- und Gewerbeverkehr verursachten Verkehrslärm auf der gesamten Länge des Gockelwegs abwägungsrelevant und muss daher in der schalltechnischen Untersuchung eine Würdigung finden.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird redaktionell um Angaben um die Entwicklung der Lärmsituation im Plangebiet 8-53 (Gockelweg 1-13) ergänzt. Die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 8-52b wurde dem Grunde nach bereits im Aufstellungsverfahren des benachbarten Bebauungsplans 8-53 betrachtet. Seinerzeit (2012) ging man davon aus, dass im heutigen Plangebiet 8-52b insgesamt 150 Wohneinheiten am Gockelweg entstehen. Zwischenzeitlich hat sich diese Zahl erhöht; es ist von 230 Wohneinheiten auszugehen. Die Verkehrsmenge steigt außerhalb des Geltungsbereichs 8-52b insofern um circa 50 % an. Die Schallpegel erhöhen sich damit um circa 1,8 dB(A). Diese Pegelerhöhung führt im Plangebiet 8-53 zu keinen relevanten Änderungen der schalltechnischen Situation: Die dortigen Pegel bewegen sich im straßennahen Bereich weiterhin oberhalb der Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets und unterhalb der Orientierungswerte eines Mischgebiets.

Der Flugverkehrslärm des Flughafens Schönefeld/BER wurde nicht berücksichtigt. Nach der Prognose 2023 für den Flughafen BER (<http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.299517.de>) liegt der Helikopterflugroute exakt über dem Plangebiet. Dabei werden Pegel von bis zu L DEN =60 dB(A) und L N =50dB(A) im Plangebiet ausgewiesen und liegen zum Teil - wie der Straßenverkehrslärm - über den Orientierungswerten für das WA. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen: Helikopter haben eine erhebliche Störwirkung als Einzelereignis (Maximalpegel). Weiter führen nach neueren wissenschaftlichen Erkenntnissen (NORAH Studie Frankfurt) schon vergleichsweise niedrige Lärmpegel zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner. Daher ist der Fluglärm nach hiesiger Sicht abwägungsrelevant und in der Analyse zu berücksichtigen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird bezüglich der schalltechnischen Auswirkungen der Helikopterflugroute redaktionell fortgeschrieben. Aus der Prognose 2023 kann geschlussfolgert werden, dass zwar die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets, nicht aber eines Mischgebiets überschritten werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind insofern gewahrt.

Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm von I C 14 zu beachten: Grundlage der Stellungnahme sind die Begründung zum B-Plan vom 16. Januar 2018 sowie die Schalltechnische Untersuchung des Büros ISU-Plan vom Januar 2018. Da es ein Angebotsbebauungsplan ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb der Planfläche eine parallele Nutzung von Gewerbebetrieben und neu erbauten Wohnhäusern erfolgen wird. Aus diesem Grund wurden die gewerblich verursachten Geräuschemissionen im Plangebiet untersucht. Im Gutachten finden sich keine Aussagen zu Betrieben außerhalb der Planfläche. In der Begründung zum B-Plan wird diesbezüglich auf S. 24 dargestellt: *"Der Abstand dieser Nutzungen zum Plangebiet beträgt 1,2 km und mehr. Aufgrund dieser Entfernung und aufgrund des Dörferblicks, der aufgrund seiner Höhe auch als Abschirmung fungiert, kann eine nennenswerte schalltechnische Beeinflussung des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden."* Die Entfernungsangabe in diesem Text ist nicht richtig, weil circa 500 m südlich die EBK eine Recyclinganlage betreibt. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Geräusche dieser Anlage ist allerdings wie im Text gesagt, weitgehend ausgeschlossen.

Abwägung: *Der Anregung wird gefolgt.*

Die Begründung wird bezüglich der Recyclinganlage der EBK redaktionell fortgeschrieben. Aufgrund der Entfernung der Anlage vom Geltungsbereich (circa 500 m) sind keine schalltechnischen Auswirkungen zu befürchten.

Als Quellen des Gewerbelärms werden im Gutachten zum einen Messwerte für die Kühlaggregate und zum anderen Angaben zu den Emissionen der Lieferfahrzeuge genutzt. Dabei wird als Quelle für die Betrachtung der Maximalpegel ein Wert von 108 dB(A) (vermutlich der LKW-Bremsimpuls) verwendet. Eine Analyse der Tätigkeiten auf den Flächen wird nicht vorgenommen. Es wird lediglich der pauschale Ansatz einer Flächenquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² gemacht. Für beide Flächen ergeben sich Schallleistungspegel von circa 84 dB(A). Dieser Ansatz überzeugt nicht, weil zum Beispiel schon die einmalige Überfahrt einer Ladebordwand mittels Gabelhubwagen gemäß der Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft 192, einen über den Tagzeitraum gemittelten

Schallleistungspegel von 77 dB(A) verursacht. Das heißt bei 5 Überfahrten/d ist der Pegel ausgeschöpft. Auch die Betrachtung der Maximalpegel bezieht sich nicht auf die Ladevorgänge und lässt besorgen, dass die geplanten Schallschutzmaßnahmen unterdimensioniert sind. Die diesbezügliche Aussage in Kapitel 5.1 der Untersuchung, dass vom Gartenbaubetrieb keine impulshaltigen Geräusche ausgehen, mag überwiegend richtig sein. Für Ladevorgänge entspricht sie jedoch nicht den Erfahrungen. Zu vermissen sind auch quantitative Aussagen zu den betriebseigenen Maschinen. Insgesamt ist die Untersuchung hinsichtlich der betriebsinternen Vorgänge zu präzisieren, um die Schallschutzmaßnahmen angemessen gestalten zu können und sonst sehr wahrscheinliche Konflikte auszuschließen.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Fortschreibung des Schallschutzgutachtens bezüglich des genannten Szenarios (Überfahrt Ladebordwand mittels eines Gabelhubwagens) ist nicht erforderlich: Im Falle der vorliegenden Gartenbaubetriebe ist nicht davon auszugehen, dass Ladebordwände durch einen Gabelhubwagen überfahren werden. Dies wurde so vom Eigentümer nicht mitgeteilt. Zudem finden Entladevorgänge innerhalb eines einghausten Bereichs statt. Die bisher verwendete Annahme, dass bei den Ladevorgängen verschiedene Techniken zum Einsatz kommen (Be- und Entladung von Hand, mittels Paletten, Hubwagen, etc.) kann beibehalten werden. Vertiefende Aussagen zu betriebseigenen Maschinen können ebenfalls unterbleiben. In schalltechnischer Hinsicht sind nur die Ladevorgänge sowie die Rangierbewegungen von Lieferfahrzeugen die relevanten Schallquellen. Weitere betriebseigene Maschinen wurden weder von den ansässigen Gärtnern gemeldet noch vom Schallgutachter als relevant angenommen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, 15. Februar 2018

Zu den aktuellen Planungen des 8-52b mit Planzeichnungsentwurf vom 12. Januar 2018 und Begründung vom 16. Januar 2018 ist keine Zuständigkeit für SenUVK, V OI erkennbar, da - der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Abschnitt des Gockelwegs zukünftig eine private Verkehrsfläche sein wird, die sich nicht nach Berliner Straßengesetz richtet, - keine öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nach dem Grünanlagengesetz entstehen sollen, - die auf der Fläche A zur Festsetzung vorgesehene Lärmschutzwand nicht durch den Bau oder die wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße, sondern aus Lärm des vorhandenen Gewerbes begründet ist. Zudem ist die Lärmschutzwand auf einer privaten Fläche verortet. Sollte sich in den vertiefenden Planungen zum 8-52b an den vorgenannten Randbedingungen etwas ändern, wäre eine erneute Beteiligung von SenUVK, V OI zur Prüfung möglicher Zuständigkeiten vorzunehmen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Landesdenkmalamt Berlin, 23. Januar 2018

Wir verweisen auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen. Weiterhin bestehen gegen die Planung seitens des LDA keine Bedenken.

Abwägung: Kenntnisnahme

Da auch im letzten Schreiben des LDA vom 17. Dezember 2013 keine Bedenken mitgeteilt wurden, ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, 2. Januar 2018

Gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnen unter Berücksichtigung weiterhin tätiger Gartenbaubetriebe bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.

Abwägung: Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B, Landschaftsprogramm 30. Januar 2018

Keine Bedenken zu den vorliegenden Unterlagen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B, Verkehrsbelange, 18. Januar 2018

Der B-Plan berührt keine überörtlichen Verkehrsbelange. Es bestehen daher keine Bedenken zu dem B-Plan seitens der Abteilung IV der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Abwägung: Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D, Wasserbehörde, 6. Februar 2018

Gegen die Planungsziele an sich bestehen nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken. Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht durch eine Regenwasserkanalisation erschlossen. Als zu nutzender Vorfluter käme gegebenenfalls das Rudower Fließ als fließendes Gewässer 2. Ordnung in Betracht.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Errichtung einer Regenwasserkanalisation wird nach gegenwärtigem Kenntnissstand von den Eigentümern nicht angestrebt. Das Wasser der Baugrundstücke soll auf den

jeweiligen Grundstücken versickert werden. Niederschlagswasser, das auf dem Gockelweg anfällt, soll angrenzend versickert werden.

Anhand des vorliegenden Planmaterials ist nicht ersichtlich, wie die Ableitung des Niederschlagswassers zurzeit erfolgt beziehungsweise bei Realisierung der Planung erfolgen soll. Daher muss ich feststellen, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes gegenwärtig nicht gesichert ist. Da auf Grund der wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen Maßnahmen erforderlich werden, empfehle ich ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeiten zu lassen und mit der Wasserbehörde abzustimmen, um die erforderlichen Maßnahmen und den damit verbundenen Flächenbedarf ermitteln zu können (siehe unten). Ohne vorliegendes Entwässerungskonzept, das eine Genehmigungs- beziehungsweise Erlaubnisfähigkeit notwendiger wasserwirtschaftlicher Maßnahmen nachweist, gilt die Entwässerung als nicht gesichert.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) sind einzuhalten. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf den Internetauftritt von SenUVK zu diesem Thema. Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Versorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im "natürlichen" Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten "natürlichen" Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen: Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisiertem beziehungsweise durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s , wird aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvergabe auf 1 l/s begrenzt. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht "Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext" zusammengestellt. Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit. Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird

und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden beziehungsweise zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben. Nach § 5 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, unter anderem mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Absatz 1 Nummer 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Absatz 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand beziehungsweise das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 30a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und die Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Hinweise zur Erarbeitung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts
Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt werden, so ist es zwingend notwendig, die möglichen Vorkommen an Bodenverunreinigungen (Altlasten) zu beseitigen und ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verhindern. Weiterhin müssen bei der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes das DWA Arbeitsblatt 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, sowie das DWA Merkblatt 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, berücksichtigt werden. Ich verweise auch auf das Rundschreiben der SenStadt II C vom 10. Februar 2010 zu den Anforderungen an die Erarbeitung von Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepten.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen im Vergleich zu den im Bestand vorhandenen Gewächshäusern und den sonstigen Lager- und Bewegungsflächen zu einer Entsiegelung. Belange der Niederschlagswasserversickerung werden damit positiv beeinflusst. Da bereits für den Bestand keine Kenntnisse bezüglich möglicher Vernässungen bekannt geworden sind kann geschlussfolgert werden, dass auch bei Realisierung der Planung keine Vernässungen zu befürchten sind. Die Erstellung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts ist daher nicht erforderlich. In Bezug auf die Genehmigungs- und Erlaubnisfähigkeit der geplanten Versickerung von Regenwasser ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Juni 2018 eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine umweltrelevanten Parameter der Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten werden. Der Eintrag im Bodenbelastungskataster steht der Versickerung von Regenwasser somit nicht im Wege.

Senatsverwaltung für Finanzen, 6. Februar 2018

Im Ergebnis der Prüfung bestehen gegen den B-Plan keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung des Hinweises unserer Haushaltsabteilung: Der entstehende Folgebedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen, ist - soweit noch nicht erfolgt - mit der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die für Bildung zuständige Senatsverwaltung wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens angeschrieben und hat mit Schreiben vom 26. Februar 2018 ihre Belange mitgeteilt.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, 26. Februar 2018

Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planungen. Den Nachweis über die konkrete Bedarfsdeckung führt der bezirkliche Schulträger, welcher eine Kopie dieses Schreibens erhält.

Abwägung: Kenntnisnahme

Gemeinde Schönefeld, 18.01.2018

Von der Gemeinde Schönefeld bestehen zum Planinhalt keine Bedenken. Die Belange der Gemeinde Schönefeld sind durch die Planung nicht berührt.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Stellungnahmen führt zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

4.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Bebauungsplan 8-52bba)

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52bba wurde mit E-Mail vom 22. Oktober 2020 und mit Fristsetzung eines Monats die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Dabei wurden 39 Stellen angeschrieben. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden schriftliche Stellungnahmen von 26 Stellen eingereicht. Kein Rücklauf erfolgte von 13 Stellen.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweis auf fehlende öffentliche Spielplätze im Plangebiet
- Hinweis zu fehlendem Straßenbegleitgrün entlang des Gockelweges
- Hinweis zu fehlenden Kita-Plätzen
- Hinweis zur Bauhöhenbeschränkung
- Hinweise zur Regenwasserversickerung
- Hinweis zum StEP Verkehr und zum übergeordneten Verkehrsnetz
- Hinweise zum Fluglärm
- Hinweise zum Gewerbelärm

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 23.10.2020

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer

gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis: Sofern eine Höhe von 113,9 m über Normalhöhennull von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.

Abwägung: Kenntnisnahme

Der Hinweis zur maximalen Höhe von Bauwerken wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von 113,9 m über Normalhöhennull ausgeschlossen. Für die Baugebiete wird eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Bei einer Geschosshöhe von circa 3,50 m zuzüglich eines möglichen Dachgeschosses von circa 1,50 m werden maximale Gebäudehöhen von 54,5 m über Normalhöhennull im nördlichen und 55,5 m über Normalhöhennull im südlichen Baugebiet erreicht. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Berliner Verkehrsbetriebe, 22.10.2020

Gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Berliner Wasserbetriebe, vom 6. November 2020

Trinkwasserversorgung

Zu dem Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den Berliner Wasserbetriebe keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß dem beiliegenden Bestandsplan befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasseranlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Derzeit laufen Abstimmungen zwischen

den Berliner Wasserbetriebe und dem Investor zu Trinkwassererschließung des Bebauungsplangebietes. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen, aber nur bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge), vorgenommen werden. Bei einer inneren Erschließung sind entsprechend den Erfordernissen Trassenoptionen vorzusehen. Wir weisen darauf hin, dass die Legung von Berliner Wasserbetriebe-Trinkwasserleitung außerhalb öffentlich gewidmete Straßenlands nur bei eingeräumtem Leitungsrecht und entsprechender Sicherung möglich ist. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Schmutzwasser

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle enden im Gockelweg auf Höhe Hausnummer 12 / 13. Der dort liegende Schmutzwasserkanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Regenwasser

Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie zum Beispiel Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplangebietes ist keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb vollständig im Bebauungsplangebiet zur Versickerung zu bringen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der Berliner Wasserbetriebe erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der Berliner Wasserbetriebe umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens achtzehn Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben anzumelden und deren Planung zu beauftragen. Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den Berliner Wasserbetrieben liegen die verbindlichen Erschließungspläne beziehungsweise Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den Berliner Wasserbetrieben die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den Berliner Wasserbetrieben die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.

Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den Berliner Wasserbetrieben eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. Wir bitten Sie, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan sieht eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Plangebiet vor. Aufgrund der niedrigen festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 entsteht im Vergleich zum Bestand ein niedriger Versiegelungsgrad. Innerhalb der Baugebiete stehen somit ausreichend Flächen zur Regenwasserversickerung zur Verfügung. Die geologischen Voraussetzungen für die Regenwasserversickerung werden im Rahmen eines Baugrundgutachtens geprüft. Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Regenwasserbewirtschaftung darstellt und den Nachweis erbringt,

dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser vollständig versickern / verdunsten kann.

Berliner Feuerwehr, 6.11.2020

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.

Zusätzliche Hinweise: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Im Zuge der Folgeplanung zu geplanten Bauvorhaben auf der Fläche, bitte ich die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der zu erwartenden Gebäudeklassen 4 und 5 zu gegebener Zeit zu beteiligen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Der Nachweis über eine ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen der Baugenehmigung fällig und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Gesundheitsamt Neukölln, Bereich Hygiene und Umweltmedizin, 23.10.2020

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen seitens des Gesundheitsamtes Neukölln aus hygienischer und umweltmedizinischer Sicht gegen den Bebauungsplanentwurf 8-52bba sowie die planrelevanten Unterlagen gem. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch keine Bedenken.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 28.10.2020

Zielmitteilung / Erläuterungen:

Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl, S. 629)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl, S. 294)
- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (ABl, S. 1683)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den oben genannten Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),

- Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen;
- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Absatz 4 Ziffer 1-3 Baugesetzbuch oder die Einstellung von Verfahren (vergleiche Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan beziehungsweise die Satzung und seine Bekanntmachung in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ mit Download-Link, - keine CD/DVD -);
- Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für die Gemeinsame Landesplanung relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.

Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:
<https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin, 5.11.2020

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie gegebenenfalls bitte den beigefügten Unterlagen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Bezirksamt Neukölln, Abteilung Jugend und Gesundheit, 3.11.2020

In der Anlage übersende ich die Bedarfsbegründung „Soziale Infrastruktur Kindertagesbetreuung“.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand könnte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-52bba ein zusätzlicher Bedarf von sechs vorschulischen Betreuungsplätzen entstehen. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten, und die daraus resultierende Anzahl der zu schaffenden Kita-Plätze, kann erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. In der Bezirksregion „Rudow“ besteht schon gegenwärtig ein hoher Fehlbedarf an Kita-Plätzen. Der aus dem Vorhaben entstehende zusätzliche Platzbedarf kann in Bestandseinrichtungen der Bezirksregion Rudow nicht gedeckt werden.

Abwägung: Kenntnisnahme

Im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird im städtebaulichen Vertrag die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an der Herstellung der sozialen Infrastruktur geregelt.

Wie in der Begründung dargestellt, ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von 41 neuen Wohneinheiten. Dies ermöglicht den Zuzug von geschätzt 124 Einwohnern. Gemäß Berechnungstool zum Berliner Modell resultiert daraus ein Bedarf von 6 Kita-Plätzen, wie auch in der Stellungnahme dargelegt wurde. Da der Bedarf nicht durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden kann, wird derzeit die Regelung zur Kostenbeteiligung in einem Städtebaulichen Vertrag vorbereitet.

Die Kostenbeteiligung erfolgt für die geplante Kita auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 192. Dieser Standort liegt in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, 26.10.2020

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der

Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen und so weiter) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel

und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Gemeinde Schönefeld, 29.10.2020

Nach Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Gemeinde Schönefeld nicht betroffen sind. Bei Änderungen in der Planung bitte ich darum die Gemeinde Schönefeld erneut zu beteiligen, vielen Dank.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Bezirksamt Neukölln, SE Facility Management, 26.10.2020

Aus grundstücksverkehrlicher Sicht sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, 28.10.2020

Gegen das mit dem Bebauungsplan 8-52bba verfolgte planungsrechtliche Ziel der Umnutzung ehemals gärtnerisch genutzter Flächen zu Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Straßen- und Grünflächenamt Bezirk Neukölln, 22.10.2020

Baumpflanzung

Das Landschaftsprogramm sieht für den Geltungsbereich den Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen und die Sicherung ihrer nachhaltigen Pflege vor. Nachdem die Straße Gockelweg mit dem Bebauungsplan 8-52ba als private Verkehrsfläche ohne Baumpflanzungen festgesetzt wurde, fehlen Straßenbäume und ihre wichtigen Funktionen für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt. Es wird deshalb angeregt, straßenbegleitend auf den privaten Grundstücksflächen Baumpflanzungen und ihre dauerhafte Erhaltung festzusetzen.

Abwägung: *Der Anregung wird nicht gefolgt.*

Die Anpflanzung von Straßenbäumen auf den privaten Grundstücksflächen ist vor dem Hintergrund der schrittweisen Entwicklung des Plangebietes um den Gockelweg nicht zielführend. Da die Grundstücke des ursprünglichen Bebauungsplans 8-52b aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur und den damit verbundenen unterschiedlichen Entwicklungsabsichten zu unterschiedlichen Zeitpunkten baulich entwickelt werden, kann keine einheitliche und durchgehende Anpflanzung von Straßenbäumen für den Gockelweg gewährleistet werden. Zudem ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, wann die Entwicklung des nächsten Grundstücks erfolgt.

Für die Grundstücke 14 und 17 besteht bereits keine Möglichkeit mehr für eine Festsetzung, da der Bebauungsplan 8-52ba bereits rechtskräftig ist. Somit könnte durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen keine einheitliche und durchgehende Herstellung von Straßenbäumen entlang des Gockelwegs gesichert werden. Die Festsetzung von straßenbegleitenden Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke würde zu einer Ungleichbehandlung der Eigentümer vor Ort führen. Weiterhin werden für die Grundstücke im Rahmen der Eingriffsregelung keine Ausgleichsmaßnahmen fällig.

Die Festsetzung von einheitlichen Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche des Gockelwegs hätte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 8-52ba erfolgen müssen, da dort die Verkehrsfläche im räumlichen Geltungsbereich enthalten ist.

Spielplatz

Der Geltungsbereich sowie seine Umgebung sind mit öffentlichen Spielplätzen unterversorgt, deswegen ist die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes erforderlich. Für den benachbarten Bebauungsplan 8-52bbb besteht die Absichtserklärung, auf dem Grundstück Gockelweg 15 einen Spielplatz einzurichten. Hier liegt allerdings erst ein Aufstellungsbeschluss vor, konkrete Planungsaussagen sind noch nicht bekannt. Im Hinblick auf die bestehende Unterversorgung muss sichergestellt sein, dass mindestens in

einem der beiden Geltungsbereiche ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt und zeitnah hergestellt wird.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die sich im Geltungsbereich befindenden Grundstücke eignen sich nicht als Standort für einen öffentlichen Spielplatz, da der Gockelweg als Sackgasse angelegt ist und von den beiden Grundstücken keine öffentliche Durchwegung nach Norden beziehungsweise Süden besteht. Als Standortalternative wurde die Fläche des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 189 geprüft, welche aufgrund der Lage besser als Standort für einen Spielplatz geeignet wäre. Mit Bezirksamtsbeschluss vom 16.11.2021 wurde daraufhin die Planinhaltsänderung des Bebauungsplanentwurfs XIV-274aa-1 beschlossen. Das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 189 soll nunmehr als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt werden. Derzeit befindet sich das Grundstück im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin. Der Portfolioausschuss hat das Grundstück bereits am 6.08.2021 mit "Daseinsvorsorge 5 Jahre" (Übertragung in das Fachvermögen des Bezirks) unter dem Vorbehalt der Planinhaltsänderung des Bebauungsplans XIV-274aa-1 geclustert. Der Bebauungsplan XIV-274aa-1 soll nun zügig weiterbetrieben werden, um die Inanspruchnahme der Fläche für den Spielplatz zeitnah zu sichern.

Bei Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens 8-52bbb soll auch weiterhin geprüft werden, ob zusätzlich eine Teilfläche des Grundstücks Gockelweg 15 für die Daseinsvorsorge bezüglich von Kinderspielplätzen benötigt wird.

Vattenfall Wärme Berlin AG, 28.10.2020

Den Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Berliner Stadtreinigung, 11.11.2020

Unseren bereits im vorherigen Beteiligungsprozess geäußerten Anmerkungen haben wir keine weiteren Ergänzungen hinzuzufügen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Landesdenkmalamt Berlin, 13.11.2020

Die Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Das hier genannte Projekt berührt ebenso keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb beziehungsweise in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz Berlin und Abgabepflicht nach § 3 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz Berlin.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IB, 19.11.2020

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Absatz 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional- planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Bitte in Punkt 3.2 der Begründung das FNP Zitat aktualisieren.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat IV B, 17.11.2020

Übergeordneter Verkehr

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 8-52bba ("Dörferblick Gärtnereien") bestehen aus übergeordneter verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden bitten wir jedoch um Berücksichtigung einiger Hinweise.

Unter Kapitel 3.4 und 2.2.16 der Begründung sollte auch der Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr und insbesondere auch das übergeordnete Straßennetz Berlins erwähnt werden. In diesem Zusammenhang wird der Hinweis gegeben, dass im Stadtentwicklungsplan Verkehr die Karten zum übergeordneten Straßennetz für den Bestand und die Planung nur mit Stand vom März 2011 enthalten sind. Die Karten werden in regelmäßigen Abständen unabhängig von der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Verkehr aktualisiert und sind daher losgelöst vom Stadtentwicklungsplan Verkehr zu betrachten. Die aktuellen Karten können im Internet abgerufen werden. Bei Verwendung der Karten ist als Quelle die nachfolgende Seite mit Zugriffsdatum anzugeben:https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/

Die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Verkehr wird unter dem Titel "Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)" erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus übergeordneter verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der Anregung zur Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Stadtentwicklungsplan Verkehr und zum übergeordneten Verkehrsnetz wird gefolgt. Die entsprechenden Kapitel der Begründung werden ergänzt.

ÖPNV

Die Buslinie 271 fährt als Ringlinie vom U-Bahnhof Rudow über Groß-Ziethener Chaussee - Waßmannsdorfer Chaussee - Rhodeländerweg - Geflügelsteig - Groß-Ziethener Chaussee zurück zum U-Bahnhof Rudow. In der Hauptverkehrszeit besteht bereits ein 10-Minuten-Takt. In Abhängigkeit von der Entwicklung des neuen Wohngebiets ist möglicherweise auch eine Anpassung der Busanbindung vorzunehmen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Fuß- und Radwege

Angesichts der dargestellten und zukünftig zu erwartenden weiteren Entwicklung im Gockelweg (Bebauungsplan 8-52b), sollte jedoch eine verbesserte Fuß- und Radzuwegung zum Rhodeländerweg geprüft werden, um Umwege für den Umweltverbund zu minimieren. Eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung könnte beispielsweise über die Pfauenkehre eingerichtet werden und müsste im vorliegenden Bebauungsplan 8-52bba auf der westlichen Seite vom Norden kommend bis zum Gockelweg entsprechend fortgeführt werden. Voraussetzung dafür ist jedoch ein Wegerecht auf den angrenzenden Nachbargrundstücken. Diese Option sollte nach Möglichkeit im Verfahren geprüft werden.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt

Der Rhodeländerweg ist vom Gockelweg aus über den Schotterkammsteig zu erreichen. Eine fuß- und radläufige Verbindung zur Pfauenkehre ist zu diesem Zeitpunkt kaum noch möglich, da der Bebauungsplan 8-52a für den zum Bebauungsplan 8-52bba und 8-52bbb angrenzenden Bereich Allgemeines Wohngebiet darstellt. In diesem Bereich wurden bereits Baugrundstücke und deren Bebauung hergestellt, so dass eine öffentliche Durchwegung nicht mehr herstellbar ist.

**Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin
(LAGeSi), 24.11.2020**

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, 24.11.2020

Gegen den Bebauungsplan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat I C, 20.11.2020

Fluglärm

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt. Für die Lärminderungsplanung kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:
Mögliche Lärmauswirkungen des Flugbetriebes - insbesondere der Hubschrauber - des Flughafens Berlin-Brandenburg Willi Brandt sollten ermittelt und ggf. in die Abwägung eingestellt werden.

Die Lärmbelastung durch die Hubschrauber kann unter https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de//Laermkarte-BER-LNight2023.pdf für die Nacht bzw. unter https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de//Laermkarte-BER-LDEN2023.pdf für den Ganzttag entnommen werden.

Weiter kann für den begrenzten räumlichen Bereich des Plangebietes die Angabe des Fluglärmpegels durch Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 33 (...) auf Einzelanfrage erfolgen (Grundlage der Daten ist das DES 2023). Dabei liegen jeweils realistische aber hypothetische Annahmen der Flugverläufe zugrunde. Wie die Flugzeuge / Hubschrauber nach Eröffnung des BER das Berliner Stadtgebiet überfliegen, kann erst etwa ein Jahr nach Aufnahme des Flugbetriebes anhand tatsächlicher Flugspuren ermittelt werden. Nicht ausgeschlossen ist daher für eine Übergangszeit eine örtlich begrenzte Unter- oder Überschätzung der Fluglärmbelastung.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen: Hubschrauber haben eine erhebliche Störwirkung als Einzelereignis (Maximalpegel). Weiter führen nach neueren wissenschaftlichen Erkenntnissen (NORAH Studie Frankfurt) schon vergleichsweise niedrige Lärmpegel zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner. Entsprechend wird empfohlen, so nötig und möglich, eine Lösung des Lärmkonfliktes zu der sicheren Seite vorzusehen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Tag- und Nachtschutzgebiete gemäß Anlage 2 des Planergänzungsbeschlusses aus dem Jahre 2009 (MSWV Brandenburg 2). Weiterhin befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb des Lärmschutzbereiches gemäß § 4 Fluglärmgesetz (für den Flughafen BER mit der Brandenburgischen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Brandenburg vom 7.08.2013 (FlugLärmSBBbgV) festgelegt). Es ergeben sich daher keine Anforderungen des Schallschutzes gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm.

Immissionen im Plangebiet durch den Flugverkehr, insbesondere durch Hubschrauber sind dennoch nicht auszuschließen. Die strategischen Lärmkarten (herausgegeben durch das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft) geben Auskunft über die voraussichtlich im Jahr 2023 bestehende Lärmbelastung. Diese beträgt tags zwischen 55 und 60 dB(A) und nachts zwischen 45 und 50 dB(A). Die Grenzwerte von Mischgebieten nach DIN 18005 werden tags und nachts eingehalten. Mischgebiete dienen regelmäßig dem Wohnen. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gewahrt und es besteht keine Gesundheitsgefährdung. Der Aufenthalt im Freien (Außenwohnbereiche) am Tage ist problemlos möglich. Zur Sicherung der Innenwohnbereiche und eines erholsamen Nachtschlafes ist bei der Bauausführung die DIN 4109 hinsichtlich der erforderlichen Bauschall-Dämm-Maße zu beachten. Die Begründung wird um Aussagen zum Fluglärm ergänzt.

Gewerbelärm

Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm von I C 14 zu berücksichtigen:

Das Schallgutachten wurde nicht überarbeitet, sodass meine Stellungnahme zur Entgegnung des BA bestehen bleibt: die Erwiderung auf meine Einwendung auf Seite 68 der Begründung zeigt, dass diese nicht verstanden wurde. Insbesondere die Aussage, dass einerseits Überfahrten von Ladebordwänden durch Gabelhubwagen nicht stattfinden und andererseits Gabelhubwagen verwendet werden, ist widersprüchlich.

In der Schalltechnischen Untersuchung der HEMA GmbH vom Januar 2018 fehlen Angaben zu den Emissionen der Spitzenpegel, sodass die daraus resultierenden Immissionen nicht nachvollziehbar sind. Dahingehend ist das Gutachten zu ergänzen.

Die Annahme eines Schalleistungspegels von 81,4 dB(A) für durch Beladetätigkeiten im Freien verursachte Emissionen muss sehr verwundern, da bereits 5 Fahrten pro Stunde mittels Gabelhubwagen über die LKW-Ladefläche diesen ausschöpfen. Diesbezüglich gibt es Klärungsbedarf.

Es sei angemerkt, dass die Stellungnahme zu Schallgutachten nicht einem Selbstzweck dienen, sondern die Herstellung von Rechtssicherheit zum Ziel haben. Mängel in Gutachten werden spätestens in gerichtlichen Auseinandersetzungen aufgedeckt und sollten daher frühzeitig vermieden werden.

Abwägung: *Der Anregung wird nicht gefolgt.*

Die Informationen zu den Ladeabläufen wurden gutachterlich beim Betreiber des Gartenbaubetriebes ermittelt. Es wurden alle in Betrieb befindlichen Maschinen

berücksichtigt. Im Gutachten wurde eine Be- und Entladung über eine Ladebordwand deshalb nicht angenommen.

Die Be- und Entladung im Bereich Gockelweg 20 erfolgt per Hand oder seitlich über die Ladeflächen der LKW kleiner als 7,5t. Eine Entladung durch gewöhnliche Palettenhubwagen in Verbindung mit der Nutzung und dem Überfahren einer Ladebordwand wird nach Aussage der Betreiber nicht praktiziert. Die LKW-Ladefläche wird somit nicht mittels Gabelhubwagen überfahren. Die Einrechnung dieser Emission in den Schallleistungspegel ist nicht erforderlich.

Da die Arbeiten zum Entladen des Liefergutes nicht einheitlich ablaufen und sich die Arbeitsvorgänge aus Entladung von Hand mittels Paletten und Hubwagen zusammensetzen, wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel zugrunde gelegt.

Im Bereich Gockelweg 25 finden die Ladevorgänge der LKW ausschließlich in einem eingehausten Bereich an der Südwestseite des Gebäudes statt. Ob hier Ladevorgänge unter Nutzung einer Ladebordwand und eines Palettenhubwagens erfolgen, ist nicht bekannt beziehungsweise wurde nicht genannt. Wäre dies der Fall, dann würden die Arbeitsvorgänge allerdings innerhalb des Gebäudes stattfinden. Um eventuelle Ungenauigkeiten in der Nennung der Emissionsquellen abzupuffern, wurde im Gutachten vorsorglich eine sogenannte „Bewegungsfläche“ über einen flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt.

Die Spitzenpegel sind in der Schalltechnischen Untersuchung der HEMA GmbH vom Januar 2018 auf Seite 26 aufgelistet. In der Gegenüberstellung der ermittelten Spitzenwerte mit den Grenzwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) werden die Grenzwerte an keinem Ort überschritten.

Tiefbau

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V D hatte bereits im Januar 2018 (Vorgangsnummer 2018/7) Hinweise zum damaligen Bebauungsplan 8-52b mit Planzeichnungsentwurf vom 12.01.2018 und Begründung vom 16.01.2018 ausgesprochen.

Die Hinweise sind durch die geänderte Planung und Teilung der Fläche zum Bebauungsplanentwurf 8-52bba obsolet. Eine Betroffenheit durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V D ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich. Sollten sich zukünftig erneute Änderungen zu den Planungen von 8-52bba ergeben ist die

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V D zwecks Zuständigkeiten erneut zu beteiligen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Vattenfall Europe Business Services GmbH, 20.11.2020

Den Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie die Netzstation N33910 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung sind vorerst Kabelumlegungsarbeiten notwendig, jedoch sind die vorhandenen 1 kV- und 10 kV-Kabelanlagen auf dem Grundstück Gockelweg 18 bei Bauarbeiten besonders zu berücksichtigen und zu beachten. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 01 25 51. Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan orange gekennzeichneten Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 Baugesetzbuch gesichert werden, da eine Notwendigkeit besteht. In diesem Zusammenhang steht Ihnen (...), Telefonnummer (...) gern zur Verfügung. Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen", die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Lage der vom Leitungsträger bestehenden Leitungen wird bei der Bauausführung beachtet. Auf der Ebene der Bauleitplanung ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Straßen- und Grünflächenamt Bezirk Neukölln, 1.12.2020

Ich habe die Unterlagen des Bebauungsplans 8-52bba angeschaut. Dazu habe ich, als Vertreter des Fachbereiches Straßen, keine Einwände beziehungsweise keine Anmerkungen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, 18.12.2020

Gegen die vorliegenden Planungen zur Sicherung der im Plangebiet für die Schaffung von zusätzlichen circa 45 Wohneinheiten (gemäß WoFl5-ID W0804_025d mit mittelfristigem Fertigstellungshorizont) in den vorgesehenen Baugebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung bestehen grundsätzlich keine schulfachlichen Einwände, solange die Schulplatzversorgung innerhalb der Region quantitativ und zeitgerecht zum Wohnungsbau gesichert werden kann. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.

Abwägung: Gemäß der Stellungnahme des Bezirksamtes Neukölln, Schul- und Sportamt, Schulbau 1 vom 7.5.2021 entsteht durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ein Bedarf von sieben Grundschulplätzen. Dieser Bedarf ist zu decken. Im weiteren Verfahren wird der im Rahmen des Bebauungsplans notwendige Handlungsbedarf mit dem Schul- und Sportamt abgestimmt. Die Kostenbeteiligung zur Deckung des entstehenden Bedarfes wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II D, 15.12.2020

Niederschlagsentwässerung

Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, allerdings besteht noch erheblicher Klärungsbedarf im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung (siehe unten). Bis zum Vorliegen eines Entwässerungskonzeptes, in dem die Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) konzipiert wird, kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.

Zu den Anforderungen an ein Entwässerungskonzept und dessen Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung (Festsetzungen, städtebaulicher Vertrag) wird auf das Rundschreiben Nummer 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C 11 an alle Stadtplanungsämter vom 15.11.2018 verwiesen.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung

Grundlagen

Vorgesehen ist die Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem Gelände einer Gärtnerei. Das Plangebiet ist nicht durch eine Regenwasserkanalisation erschlossen. Die nächste

Regenwasserkanalisation befindet sich auf dem Rudower Damm nordwestlich des Plangebietes.

Nach den aktuellen Planunterlagen wird der Bau einer Regenwasserkanalisation gegenwärtig nicht angestrebt, sämtliches Regenwasser soll auf dem Plangebiet bewirtschaftet werden oder gegebenenfalls teilweise in das Rudower Fließ eingeleitet werden.

In der Abwägung zur letzten Stellungnahme der Wasserwirtschaft wird angegeben, dass auf die Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes verzichtet werden könne, da auch im Bestand keine Vernässungsprobleme bekannt seien und das Projekt zu einer Netto-Entsiegelung führen würde. In der Abwägung wird weiterhin angegeben, dass nach dem Bodenbelastungskataster keine Einwände gegen die Versickerung von Niederschlagswasser bestehen. Diese aus der Abwägung übernommenen Schlussfolgerungen sind fachlich nicht haltbar, das wird bei näherer Betrachtung auch für Laien verständlich:

- Eine Gärtnerei, die große Gewächshäuser betreibt, ist zwar aus der Vogelperspektive vielleicht als versiegelt zu bezeichnen, verbraucht aber durch nötige Bewässerung der Pflanzen sehr viel Wasser. Das trifft auf eine Wohnbebauung nicht zu.
- Es ist anzunehmen, dass anfallendes Regenwasser bisher direkt zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen verwendet wurde.
- Für eine erfolgreiche Versickerung bedarf es mehr, als nur Altlastenfreiheit. Zum Beispiel sind nach vorliegenden hydrogeologischen Daten die Versickerungsbedingungen im Plangebiet als eher schlecht anzunehmen, was mindestens einen erhöhten Flächenanspruch oder Rückhaltebedarf für eine Regenwasserversickerung nach sich zieht.

Aus fachlicher Perspektive wird folgendes Fazit gezogen:

- Es liegen für dieses Bauvorhaben sehr schwierige Randbedingungen in Bezug auf die Regenentwässerung vor. Es gibt keinen Regenwasserkanal (und auch sonst keine unmittelbar erreichbare Vorflut) und voraussichtlich schlechte Versickerungsbedingungen im Untergrund. Es wird auf jeden Fall ein Konzept für die Regenwasserbewirtschaftung und den Überflutungsnachweis benötigt.

Das Plangebiet liegt auf der Teltow-Hochfläche. Hieraus ergeben sich prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:

- Im Untergrund liegen potentiell Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können.

- Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird teils als „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand.
- Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand / zu erwartende höchste Grundwasserstand, der sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig.
- Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden.
- Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist.
- Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser - etwa zur Bewässerung - erfolgen.

Anforderungen

Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (zum Beispiel Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, in dem die

Entwässerung des gesamten Plangebietes unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 Absatz 1 Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf die für Berlin ermittelten "natürlichen" Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

- Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisiertes bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s , stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht "Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext" zusammengestellt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke größer als 800 m^2 abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke kleiner gleich 800 m^2 abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie

darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, unter anderem mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vergleiche § 6 Absatz 1 Nummer 5 und 6 Wasserhaushaltsgesetz).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Wasserhaushaltsgesetz) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz). Gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potenzial zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und die Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 Wasserhaushaltsgesetz).

Niederschlagsentwässerung

Laut Begründung zum Bebauungsplan soll das Niederschlagswasser versickert werden. Auf ein Entwässerungskonzept soll jedoch verzichtet werden. Der Begründung zum Verzicht auf ein Entwässerungskonzept wird aus wasserbehördlicher Sicht weitestgehend widersprochen. Der komplette Geltungsbereich ist als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass keine Bodenbelastung besteht. Das Ergebnis einer orientierenden Bodenuntersuchung steht jedoch noch aus. Das Gebiet befindet sich zudem im Bereich der Teltow-Hochfläche. Oberflächennaher Boden ist

durch Geschiebemergel und Lehm gekennzeichnet. Die Versickerungsfähigkeit dieser Böden ist schlecht. Ein Durchstoßen dieser Schichten ist in Hinblick auf den Grundwasserschutz nicht zulässig. Zudem ist mit oberflächennahem Schichtenwasser zu rechnen, welches rechtlich als Grundwasser gewertet wird. Daher kann nicht pauschal von ausreichend großen Grundwasserflurabständen ausgegangen werden.

Folgende Belange sind bezüglich einer Versickerung zu beachten

Nach Möglichkeit soll Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn sonstige Belange nicht entgegenstehen. Bei Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicher zu stellen. In der Planung sind daher frühzeitig Flächen in ausreichendem Maße für die Versickerung und/oder der Aufbereitung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Der getrennte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-52bba ist im Bodenbelastungskataster erfasst. Die standortbezogene Zuständigkeit hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes liegt hier beim Umweltamt des Bezirkes.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Altablagerung "Dörferblick" (ehemalige Haumüllablagerung) in der Zuständigkeit Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II C wurde in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht ausreichend beschrieben. Der geforderte Sicherheitsabstand wurde durch die Fläche A im südlichen Geltungsbereich berücksichtigt.

Der Standort wird weiterhin- hinsichtlich Bodenluft und Grundwasser überwacht. Spätere, weitergehende Maßnahmen an der Altablagerung können nicht ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Planungsgebietes ist jedoch nicht gegeben. Gegen die Planungsziele bestehen nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.

Anregungen und Hinweise

Entwässerungskonzept

Der Zweck des Entwässerungskonzeptes ist es, bereits vor der Festsetzung des Bebauungsplans zu ermitteln, ob die Umsetzung von erforderlichen Maßnahmen zur Entwässerung machbar sind oder frühzeitig zusätzliche Flächen gesichert werden müssen.

Unter Beachtung des vorher genannten Rundschreibens Nummer 4/2018 sowie des § 123 Absatz 1 Baugesetzbuch wonach die Erschließung eines Baugebietes - und das schließt auch die Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers ein - eine grundsätzliche Aufgabe der zuständigen Gebietskörperschaft ist und das bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Belang des sachgerechten Umgangs mit

Abwässern – dies schließt auch Niederschlagswasser ein – zu berücksichtigen ist (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 7e Baugesetzbuch), erscheint der Verzicht auf ein Entwässerungskonzept nicht zielführend.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser auf der Ebene des Bebauungsplans erarbeitet. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet. Der Überflutungsnachweis erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung, da die genaue Grundstücksaufteilung sowie die Gebäudestellung auf der Ebene der Bauleitplanung nicht festgelegt werden.

Im Ergebnis der Bodenuntersuchung und Abstimmungen mit dem Umweltamt des Bezirks Neukölln wird das Grundstück Gockelweg 19 im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.

Abwägung

Das Abwägungsergebnis der Stellungnahme vom 6.02.2018 bezüglich der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sollte überprüft werden.

So ist in der Abbildung für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb (Begründung Seite 14) ein Teich verzeichnet, welcher in gängigen Karten des FIS-Brokers als Rückhaltebecken bezeichnet wird. Dazu heißt es weiter in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-52ba ("Dörferblick-Gärtnereien"):

"[...] Als technisches Kleingewässer wurde ein Regenwasserauffangbecken am südlichen Rand des Grundstücks Gockelweg 17 erfasst, das den von Gewächshäusern abfließenden Niederschlag zurückhält, der als Gießwasser für den früheren Gärtnereibetrieb genutzt wurde und aktuell nur noch privat als Gießwasser oder Fischteich genutzt wird. Das Becken fällt steil ab und ist bis über den Rand hinaus vollständig mit Teichfolie ausgekleidet. Natürliche Uferzonen sind nicht vorhanden. Wasserstand und -qualität variieren je nach Stärke und Häufigkeit der Niederschläge beziehungsweise künstlicher Regulierung und Nutzung. Da kein weiterer Zufluss und vorhanden ist, wird sich ohne künstlichen Zufluss nach dem Abriss der weitgehend ungenutzten und nicht mehr instand gehaltenen Gewächshausanlagen kaum noch Niederschlag in dem Becken sammeln, solange die Folienabdichtung intakt ist [...]."

Aus dem genannten Sachverhalt kann von einer Regenwasserbewirtschaftung (auch) auf dem Plangebiet des Bebauungsplans 8-52bba (mit der bisherigen Nutzung durch Gärtnereibetriebe und ergänzende Nutzungen wie Betriebswohngebäude) geschlossen werden; diese Regenwasserbewirtschaftung steht durch die Nutzungsänderung nicht mehr zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund sollte die Abwägung bezüglich "möglicher Vernässungen" überprüft werden.

Abwägung: Die Abwägung der Stellungnahme vom 6. Februar 2018 wurde mit dem Abwägungsbeschluss des Bezirksamtes zum Bebauungsplan 8-52ba vom 12. Februar 2019 beschlossen. Das Planverfahren zum Bebauungsplan 8-52ba ist abgeschlossen.

In der Begründung des vorliegenden Bebauungsplan 8-52bba werden Ausführungen zur bisherigen Regenwasserbewirtschaftung ergänzt. Die mögliche Vernässung des Plangebietes wird im Rahmen des zu erstellenden Entwässerungskonzeptes untersucht.

Hinweise Bauausführung

Hinweise zu Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen:

Werden Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (zum Beispiel das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder die Förderung von Grundwasser) zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendig, so unterliegen diese nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer Erlaubnis- beziehungsweise Anzeigepflicht und sind entsprechend bei der Wasserbehörde zu beantragen beziehungsweise anzuzeigen.

Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin [1] wird verwiesen.

[1] https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-benutzun-gen.pdf

Versickerung von Niederschlagswasser

Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser [2] wird verwiesen.

[2] <https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/hinweisblatt2-versick.pdf>

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Hinweise zur Bauausführung betreffen nicht die Bauleitplanung und werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Schul- und Sportamt Neukölln, 7.5.2021

Schulplätze

Gemäß der Nachfrageentwicklung ergeben sich aus dem geplanten Bauvorhaben potentiell 7 zusätzliche Grundschüler*innen in der Region. Die Betrachtung der Region sollte kleinräumig mit der Betrachtung der Schliemann-Grundschule und der Rose-Oehmichen-Schule erfolgen. Größere Betrachtungszeiträume sind außerhalb der Wegebeziehungen für Grundschüler. Ab dem Schuljahr 2024/25 ist voraussichtlich mit einem zusätzlichen HOME B zu rechnen, so dass die 7 Schulplätze sowohl übergangsweise bis dahin und danach generell aufzufangen sind. Aus Sicht des Schul- und Sportamtes kann hierauf basierend der Weiterentwicklung des B-Planes zugestimmt werden.

Abwägung: Kenntnisnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ein Bedarf von sieben Grundschulplätzen entsteht und dass dieser Bedarf zu decken ist. Im weiteren Verfahren wird der im Rahmen des Bebauungsplans notwendige Handlungsbedarf mit dem Schul- und Sportamt abgestimmt. Die Kostenbeteiligung zur Deckung des entstehenden Bedarfes wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

4.6 Beteiligung der Öffentlichkeit (Bebauungsplan 8-52bba) und erneute Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln

Der Bebauungsplanentwurf 8-52bba für die Grundstücke Gockelweg 18, 19 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow wurde in dem Zeitraum vom 20. Juni 2022 bis einschließlich 20. Juli 2022 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin, 72. Jahrgang Nummer 23 vom 10. Juni 2022 auf Seite 1414. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit am 17. Juli 2022 über Anzeigen in der Tagespresse von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung konnten ebenso wie der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes Berlin eingesehen werden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4a Absatz 2 Baugesetzbuch die erneute Beteiligung des Umwelt- und

Naturschutzamtes des Bezirks Neukölln. Die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgte am 21.06.2022. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 20.07.2022 gesetzt.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind zwei schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und neun schriftliche Stellungnahmen von Behörden eingegangen.

Im Wesentlichen wurde unter anderem zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweis zu der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches,
- Hinweise zur Altlastenbeseitigung,
- Hinweise zum Artenschutz.

Berliner Feuerwehr, vorbeugender Brandschutz, 20.06.2022

Brandschutz

Ihre Anfrage wurde auf Status gelöst gesetzt. Folgende Lösung möchten wir Ihnen mitteilen: zur Kenntnis genommen. Sie können die Bearbeitung jederzeit über folgenden Link im helpLine Portal verfolgen: 20220620-1137.

Abwägung: Kenntnisnahme

*Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.
Keine Abwägung erforderlich.*

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 20.06.2022

Leitungsauskunft

Vielen Dank für Ihre Nachricht. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zu Leitungsrechten, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ausschließlich über das Leitungsauskunftportal (LAP) der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt. Die NBB kann kostenfrei mit dem Einmalzugang über das LAP beteiligt werden. Nur so erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme/Leitungsauskunft sowie verbindliche Angaben zu geforderten Abständen, Mindestdeckung, Ansprechpartnern usw. Außerdem prüfen wir anhand der eingereichten Pläne, ob aufgrund Ihres Vorhabens/Baumaßnahme, Leitungsänderungs- bzw. Leitungssicherungsmaßnahmen an unserem Bestand erforderlich sind. Der Zugang zum Leitungsauskunftportal kann unter www.infrest.de beantragt werden.

Benötigen Sie Unterstützung oder Hilfe zur Nutzung des Portals, stehen Ihnen die Mitarbeiter der infrest, werktags von 8 bis 16 Uhr unter 030/2244 525 810 gern zur

Verfügung. Für eine interne Abstimmung zur Nutzung des Leitungsauskunftsportals oder bei Fragen zur Anmeldung wenden Sie sich bitte an [...]

Ihre Nachricht wird nicht weitergeleitet oder bearbeitet!

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Information der NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG erfolgte bereits im Verfahren zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch. In diesem Rahmen wurde auch eine Stellungnahme abgegeben und in der Abwägung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Zur reinen Information über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch konnte daher von einer Einstellung in das Leitungsauskunftsportal abgesehen werden.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, I C 3

Immissionsschutz, 20.06.2022

Immissionsschutz - Gewerbelärm

Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. Bundesimmissionsschutzgesetz (Luftreinhalteplanung und Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt.

Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm von I C 309 zu berücksichtigen:

Die Formulierungen in der Abwägung zeigen wiederholt, dass die vom ehem. I C 14 vorgebrachten Einwände größtenteils nicht verstanden wurden. So wurde die einmalige Überfahrt einer Ladebordwand lediglich als Beispiel (und nicht als im Gutachten fehlende bzw. nicht berücksichtigte Emission) angeführt, um zu verdeutlichen, warum die für die Flächen angesetzten Schallleistungspegel als zu gering einzuschätzen sind.

Auch wurde nicht verstanden, dass die auf den Flächen gegebenenfalls entstehenden (und bisher analysierten) Maximalpegel (= Emissionen) nicht berücksichtigt wurden. In der Abwägung wird lediglich auf die an den Immissionsorten berechneten Maximalpegel (Seite 26 des Gutachtens) und auf deren Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm verwiesen - dass die diesen Berechnungen zugrundeliegenden Emissionsdaten durch ehem. I C 14 kritisiert wurden, wird außer Acht gelassen.

Insgesamt werden diejenigen Punkte der Stellungnahme von ehem. I C 14, denen in der Abwägung bisher nicht gefolgt wurde, aufrechterhalten.

Abwägung: In der Stellungnahme des für Gewerbelärm zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln vom 14.07.2022 wurden keine Bedenken zum Immissionsschutz vor Gewerbelärm geäußert.

Im Übrigen wurde nicht nachvollziehbar dargelegt, warum der Einwender behauptet, dass die von ihm vorgebrachten Einwände nicht verstanden wurden.

Es erschließt sich auch nicht, warum als Beispiel für eine fehlerhafte Einschätzung auf ein nicht existentes Problem der Gabelhubwagen verwiesen wird.

Die Abwägung zu der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz SenUVK I C vom 20.11.2020 wird daher aufrechterhalten.

Abwägung vom 30. November 2021: „Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Informationen zu den Ladeabläufen wurden gutachterlich beim Betreiber des Gartenbaubetriebes ermittelt. Es wurden alle in Betrieb befindlichen Maschinen berücksichtigt. Im Gutachten wurde eine Be- und Entladung über eine Ladebordwand deshalb nicht angenommen.

Die Be- und Entladung im Bereich Gockelweg 20 erfolgt per Hand oder seitlich über die Ladeflächen der LKW kleiner als 7,5 t. Eine Entladung durch gewöhnliche Palettenhubwagen in Verbindung mit der Nutzung und dem Überfahren einer Ladebordwand wird nach Aussage der Betreiber nicht praktiziert. Die LKW-Ladefläche wird somit nicht mittels Gabelhubwagen überfahren. Die Einrechnung dieser Emission in den Schallleistungspegel ist nicht erforderlich.

Da die Arbeiten zum Entladen des Liefergutes nicht einheitlich ablaufen und sich die Arbeitsvorgänge aus Entladung von Hand mittels Paletten und Hubwagen zusammensetzen, wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel zugrunde gelegt.

Im Bereich Gockelweg 25 finden die Ladevorgänge der LKW ausschließlich in einem eingehausten Bereich an der Südwestseite des Gebäudes statt. Ob hier Ladevorgänge unter Nutzung einer Ladebordwand und eines Palettenhubwagens erfolgen, ist nicht bekannt beziehungsweise wurde nicht genannt. Wäre dies der Fall, dann würden die Arbeitsvorgänge allerdings innerhalb des Gebäudes stattfinden. Um eventuelle Ungenauigkeiten in der Nennung der Emissionsquellen abzuf puffern, wurde im Gutachten vorsorglich eine sogenannte „Bewegungsfläche“ über einen flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt.

Die Spitzenpegel sind in der Schalltechnischen Untersuchung [im Auftrag] der HEMA GmbH vom Januar 2018 auf Seite 26 aufgelistet. In der Gegenüberstellung der

ermittelten Spitzenwerte mit den Grenzwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) werden die Grenzwerte an keinem Ort überschritten.“

IT-Dienstleistungszentrum Berlin, 23.06.2022

Leitungsauskunft

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., 08.07.2022

Schutzgut Fläche

So sehr wir die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten Flächen begrüßen, so ist doch die Frage zu stellen, ob die vorliegende Planung noch den heutigen Gegebenheiten des Klimawandels, des erklärten Ziels der Erreichung der Klimaneutralität Berlins inklusive der schwarzen Null bei Neuversiegelungen und dem gewachsenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum entspricht. Das sehen wir hier leider nicht gegeben, wenn nur Ein- und Doppelhäuser gebaut werden sollen, also eine reine Flächenverschwendung stattfindet.

Abwägung: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine bauliche Entwicklung der Grundstücke ermöglicht werden, die sich in die städtebauliche Gesamtsituation des Gebietes einfügt. Die in der näheren Umgebung dominanten Bauformen sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Wohnbedürfnisse sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden hierdurch angemessen berücksichtigt. Mit der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse soll eine das Ortsbild beeinträchtigende Bebauung ausgeschlossen werden.

Methodik Artenschutzgutachten

In den faunistischen Gutachten von 2020 steht:

„Im Jahr 2020 konnten 10 Arten erfasst werden von denen für 9 Arten eine sichere Einstufung als Brutvogel erfolgen kann (Tabelle 2).“ Gockelweg 18 beziehungsweise „Im Jahr 2020 konnten 15 Arten erfasst werden von denen für 13 Arten eine sichere

Einstufung als Brutvogel erfolgen kann (Tabelle 2), für 2 Arten gilt Brutverdacht.“
Gockelweg 19

Wir fragen daher, welches war die 10. Art, wenn Tabelle 1 eine Gesamtartenliste ist und diese nur 9 Arten enthält (Gockelweg 18)? beziehungsweise Welche waren die 11.-15. Art, wenn Tab. 1 eine Gesamtartenliste war und nur 10 Arten enthält und welche sind die 10.-13. Brutvogelart, wenn die Tab. 2 nur 9 Arten enthält (Gockelweg 19)? Hier fehlen Angaben bzw. die Ausführungen sind falsch. Das heißt das Gutachten kann nicht ausreichend bewertet werden, um die tatsächlich betroffenen Arten und den Eingriffsumfang sachlich richtig einschätzen zu können. Fehlen Angaben so sind die Gutachten schlichtweg falsch. Sind die Ausführungen falsch, ist die Aussage mindestens irreführend. Das muss geprüft und korrigiert werden.

Abwägung: Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler in den Gutachten. Die faunistischen Gutachten werden redaktionell korrigiert. Die Aussagen auf Seite 9 des jeweiligen Gutachtens werden entsprechend geändert, sodass die Aussagen der Tabellen im Zusammenhang mit den textlichen Ausführungen in sich schlüssig sind. Aus der redaktionellen Überarbeitung ergibt sich keine abweichende Bewertung der Avifauna.

Anpflanzung von Heckenstrukturen

Da sich im IST-Zustand der Flächen div. Heckenstrukturen befinden, sollte das im Zuge der Bebauung entweder erhalten oder zumindest wieder neu angelegt werden. Da sowieso im südlichen Bereich des Gockelwegs 19 ‚privates Gartenland‘ geplant ist, besteht spätestens dort die Möglichkeit neue Heckenstrukturen zu schaffen und sei es nur zur Abgrenzung des privaten Gartenlands gegenüber dem Dörferblick. Das ist deshalb besonders wichtig, da die vorhandenen Brombeergebüsche meist nicht ausreichend untersucht werden, aber einen hohen Schutzfaktor gegenüber Prädatoren und Störungen haben, in denen sich Vögel mind. zur Ruhe, aber auch zur Fortpflanzung niederlassen. Eine dichte Heckenstruktur ist für die Sicherung der AVI-Fauna vor Ort sehr wichtig.

Abwägung: In beiden Teilbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind bereits Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ein Teil der Flächen überlagert die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privates Gartenland“ und bildet eine Abgrenzung zum Dörferblick. Die Forderung wurde im vorliegenden Entwurf bereits berücksichtigt.

Baumerhalt

Der Erhalt von Altbäumen sollten in Zeiten des Klimawandels, schwindender Arten, zunehmender Trocken- und Hitzeperioden selbstverständlich sein, um den Anwohnern

zumindest etwas Schatten und Kühlung zu bieten, welche nicht erst Jahrzehnte benötigt, um zu wachsen. Bereits 2015 hatten wir in unserer Stellungnahme zum B-Plan 8-52a auf die hohe Wertigkeit hingewiesen und eine Baumkartierung des gesamten Gebiets sowie den Erhalt wertvoller Bäume gefordert. Hinzu kommt, dass es sich aufgrund des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln bei den Bäumen um sog. ‚Leitstrukturen‘ handeln könnte, an denen sich die Tiere zur Nahrungs- und Nistplatzsuche orientieren. Strukturen, welche für die Annahme von Fortpflanzungsstätten notwendig sind, zum Beispiel Leitstrukturen, Sing- und Sitzwarten, Ruheplätze, Nahrungsgebiete, etc., sind lt. OVG-Hessen Urteil v. 15.11.2021, Rs. 3 C 1465_16.N. ebenfalls geschützt. Demzufolge muss geprüft werden, inwiefern die vorhandenen Strukturen wichtig für die nachgewiesenen Tierarten sind und ggf. ausgeglichen werden müssen. Leider beziehen sich die Einschätzungen der Auswirkungen des Wegfalls der Niststrukturen für Frei- und Bodenbrüter immer nur auf das jeweils einzelne Grundstück. Es muss geklärt werden, inwieweit die lokalen Bestände der Vögel und anderen Arten vor dem Hintergrund der Gesamtheit der bereits durchgeführten sowie absehbaren benachbarten Bebauungsplanänderungen beeinträchtigt werden.

Abwägung: Im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan erfolgte die Erfassung und die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen (Kapitel 2.1.3 und 2.2.3 im Umweltbericht). Demnach kommt es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu keiner Beseitigung von Altbaumbeständen, die nicht kompensierbar wäre. Weiterhin erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes eine Bilanzierung der durch eine Bebauung gegebenenfalls zu fällenden Bäume. Die Kompensation der abgängigen Bäume wird durch die geltende Baumschutzverordnung des Landes Berlin gewährleistet. Dabei wird dem Grundstückseigentümer freigestellt, ob die Ersatzpflanzung auf dem Grundstück des Eingriffs (ökologischer Ausgleich) oder ob der Ausgleich durch eine Geldleistung erfolgt.

Für die auf den Grundstücken nachgewiesenen Brutvogelarten ist davon auszugehen, dass die lokalen Populationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Brutplätze nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich ist für den Wegfall aller Brutreviere zu sagen, dass das Umfeld nicht alle wegfallenden Brutreviere kompensieren kann, da die dort geeigneten Lebensräume weitestgehend besetzt sein werden. Aus diesem Grund ist für den vollständigen Wegfall von Revieren dieser Arten ein Ausnahmeantrag nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz von dem Verbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) zu stellen. Die Aussagen werden im faunistischen Gutachten ergänzt.

Die Anpflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Hecke in den Randbereichen der Grundstücke kann einen angemessenen Beitrag zur Schaffung beziehungsweise zur Erhaltung von Lebensräumen für Vögel leisten.

Umfang artenschutzrechtliche Betrachtung

Des Weiteren kommt hinzu, dass die Reduzierung der Artenschutzrechtlichen Betrachtung auf europäisch und national geschützte Tierarten laut dem EuGH-Urteil vom 04.03.2021, Rs. C 473-19 und 474-19 hinfällig ist, da die Verbotstatbestände für alle Arten gelten, egal welchen Erhaltungszustand diese aufweisen oder ob diese Art geschützt ist oder nicht. Demzufolge sind auch sogenannte „Allerweltsarten“ (z. B. Blaumeisen, Kohlmeisen) und deren Lebensstätten (z. B. Ruheplätze, Leitstrukturen) zu beachten und gegebenenfalls auszugleichen. (siehe Begründung, Seite 54) Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend anzupassen.

Abwägung: Für die angesprochenen „Allerweltsarten“ (in Tabelle 2 des faunistischen Gutachtens zum Bebauungsplan mit dem Buchstaben „n“ gekennzeichnete Arten) ist davon auszugehen, dass die lokalen Populationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Brutplätze nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich ist für den Wegfall aller Brutreviere zu sagen, dass das Umfeld nicht alle wegfallenden Brutreviere kompensieren kann, da die dort geeigneten Lebensräume weitestgehend besetzt sein werden. Aus diesem Grund ist für den vollständigen Wegfall von Revieren dieser Arten ein Ausnahmeantrag nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz von dem Verbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) zu stellen. Die Aussagen werden im faunistischen Gutachten ergänzt.

Die Anpflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Hecke in den Randbereichen der Grundstücke kann einen angemessenen Beitrag zur Schaffung beziehungsweise zur Erhaltung von Lebensräumen für Vögel leisten.

CEF-Maßnahmen

Bzgl. der Abbruch- und Fällarbeiten stimmen wir der Aussage des Gutachters zu: „Aufgrund des vorhandenen Potentials an geeigneten Quartierstrukturen, hauptsächlich im Baumbestand des Geländes, der ganzjähriger Quartiernutzung geeigneter Strukturen durch einzelne Fledermausarten und der Tatsache, dass Fledermäuse regelmäßige Quartierwechsel durchführen und ein Quartierverbundsystem nutzen, ist immer und ganzjährig, unmittelbar vor Baubeginn an einzelnen Gebäuden oder „Höhlenbäumen“ eine Vorabprüfung auf besetzte Quartiere durch einen Fledermausexperten erforderlich. Die die Baum-, Abbruch- oder Sanierungsarbeiten baubegleitende Fachperson, sollte

über langjährige Erfahrung in der Arbeit mit Fledermäusen verfügen.“ (Gutachten Gockelweg 19, Seite 15)

Die Anbringung von Ersatznistkästen an den neuen Gebäuden halten wir für sinnvoll, jedoch handelt es sich dabei nicht um eine CEF-Maßnahme, da diese nicht vorgezogen realisiert werden kann. Um eine CEF-Maßnahme würde es sich handeln, wenn bspw. Niststätten an noch vorhandenen und zu erhaltenden Gebäuden angebracht oder vorab sog. Fledermaustürme errichtet würden. So handelt es sich lediglich um eine Ausgleichsmaßnahme, welche dennoch festgelegt werden sollte.

Abwägung: Die Anbringung von Nistkästen für Fledermäuse als CEF-Maßnahmen wurde in den faunistischen Gutachten als eine mögliche Maßnahme genannt. Da keine Lebensstätten der Fledermäuse im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassung gefunden wurden, ist grundsätzlich keine Anbringung von Ersatznistkästen erforderlich. Sollten im Rahmen der Bauausführungen Nistplätze von Fledermäusen festgestellt werden, ist ein Ausnahmeantrag nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz von dem Verbot des §44 Bundesnaturschutzgesetz (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) zu stellen.

Zauneidechsen

Die Erfassungen bzgl. Zauneidechsen sind, wie sie in den Gutachten beschrieben werden, unzureichend. Erfassungen, die „teilweise im Zuge der Begehungen, die zur Avifauna und Fledermausfauna durchgeführt worden sind“ (siehe Seite 5), sind nicht ausreichend, da sich der Gutachter nicht genug auf diese Art konzentriert. So versetzen die Ergebnisse die zuständige Behörde nicht in die Lage, deren Betroffenheit umfassend einschätzen zu können. Hinzu kommt, das eindeutig nicht nach den anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen gemäß SCHNITTER et al. 2006 vorgegangen wurde. Darin sind unter anderem die Darstellung der abgegangenen Transekten, die Nennung von Datum, Uhrzeit und Witterung sowie die Darstellung des Geländeprofiles vorgegeben. Das fehlt jedoch in den Gutachten. Leider ist dieser Mangel besonders dahin gehend gravierend, da es im südlichen Bereich des Grundstücks Gockelweg 19 Ablagerungen von Pflanzmaterial bzw. einen Erdwall zu geben scheint, welche gern von Zauneidechsen aufgesucht werden und dass lt. Stellungnahme der Umwelt- und Naturschutzamtes vom 21.02.2022 ein Vorkommen von Zauneidechsen auf dem Nachbargrundstück Gockelweg 17 bekannt und dokumentiert ist. Es bedarf eines Ausnahmeantrags von den Verboten des §44 BNatSchG sowie eines Vermeidungskonzepts, ähnlich wie es das Umwelt- und Naturschutzamt in seiner Stellungnahme vorschlägt. Wir fordern darüber hinaus eine nochmalige intensive Untersuchung der von dieser Art genutzten Strukturen sowie den

Erhalt eines Teils der Vorhabenfläche zur Sicherung des Lebensraums für diese streng geschützte Art. Eine Untersuchung kurz vor Baubeginn führt bei Nachweis des Vorkommens zu Bauverzögerungen, die zu Lasten der Planung gehen. Daher ist es sinnvoll, diese zeitnah durchzuführen. Bei Beräumung der Flächen sind Haufwerke jeglicher Art vorsichtig, gegebenenfalls händisch abzutragen, damit keine Tiere geschädigt oder getötet werden. Der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung ist bei sämtlichen Beräumungs- und Bauarbeiten zwingend notwendig.

Abwägung: Die Termine für die Begehungen des Plangebietes zur Untersuchung der Zauneidechsen sowie Aussagen zu Datum, Uhrzeit und Witterung werden in den Gutachten ergänzt. Es wurden insgesamt sechs Begehungen zur Untersuchung der Zauneidechse durchgeführt. Im Rahmen dieser Begehungen wurde kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wird ein Reptilienschutzzaun während der Bauphase aufgestellt. Die Darstellung der abgegangenen Transekten ist aufgrund der geringen Flächengröße der Grundstücke nicht erforderlich. Es wurde jeweils das gesamte Grundstück begangen.

Aussagen zu dem Gelände sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Umfang Kartierung geschützter Arten

Leider wurden Amphibien gar nicht untersucht, obwohl sich auf dem angrenzenden Grundstück Gockelweg 17 ein Regenrückhaltebecken (B-Plan 8-52ba) befindet und auch der Kalte Grund-Pfuhl nicht weit entfernt liegt, genau wie das Rudower Fließ (Grenzgraben Dudow). Das sind Gewässer, welche Amphibien aufweisen können. Wir haben bereits in unserer Stellungnahme zum B-Plan 8-52ba vom 22.10.2018 darauf hingewiesen. Eine entsprechende Untersuchung ist dringend notwendig, um Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG ausschließen zu können. Auch muss das B-Plan-Gebiet vor Beginn der Arbeiten gegen Einwanderung von Tieren mittels Schutzzaun abgegrenzt werden. Auch Igel, welche sich gern in der Nähe von Gärtnereien und umliegenden Gärten aufhalten, wurden nicht untersucht. Es muss vor Beseitigung von geeigneten Strukturen darauf geachtet werden, dass keine der besonders geschützten Arten zu Schaden kommt. Es bedarf somit des Einsatzes einer ökologischen Baubegleitung. Maßnahmen zur Umsetzung und für die Schaffung von Überwinterungsstrukturen müssen festgelegt werden, besonders dann, wenn Haufwerke von Pflanzmaterial vorhanden und die Beräumung der Flächen in den Herbst- und Wintermonaten geplant sind.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet besteht kein Lebensraum für Amphibien, da kein Laichgewässer vorhanden ist. Um

Verbotstatbestände bei der Durchwanderung des Grundstücks Gockelweg 19 von Amphibien zu vermeiden, wird im Rahmen der Bauausführung ein Amphibien- und Zauneidechsenchutzzaun errichtet, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Dies wird als Maßnahme im faunistischen Gutachten ergänzt und im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Licht

Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Lichtimmissionen können im B-Plan gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch festgesetzt werden. Die Gesundheitsgefährdung durch schlechte, zu intensive Beleuchtung ist in vielen Studien bereits sowohl für Menschen, aber auch für Tiere und sogar für Pflanzen belegt. Dass Maßnahmen dagegen zu ergreifen sind, zeigt auch die von der Bundesregierung vorgegebene Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes um § 41a, festgelegt im Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18. August 2021, wonach „Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, ...“ Die Parameter für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind einfach umsetz- und einhaltbar:

Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- beziehungsweise Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 - 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen - Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse. Wir fordern die Erstellung eines Lichtkonzepts.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Grundsätzlich können in dem Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen werden, da der bodenrechtliche Bezug fehlt. Die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche nach § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch für die Vermeidung von Lichtemissionen erscheint im Übrigen weder zielführend noch angemessen; es ist nicht erkennbar, warum durch die geplante Bebauung unzumutbare schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

In dem Bebauungsplan wird zudem keine beleuchtungspflichtige Verkehrsfläche festgesetzt. Für die privaten Erschließungsstraßen sowie für die privaten Grundstücke

innerhalb der Baugebiete besteht keine Beleuchtungspflicht. Ein Lichtkonzept ist daher nicht erforderlich.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird ein Hinweisblatt für Bauherren aufgenommen. Hier werden Empfehlungen für die Beleuchtung der zukünftigen Bebauung und der Außenanlagen gegeben. Die Empfehlungen erfolgen in Anlehnung an die geplante Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zur Begrenzung von Lichtverschmutzung.

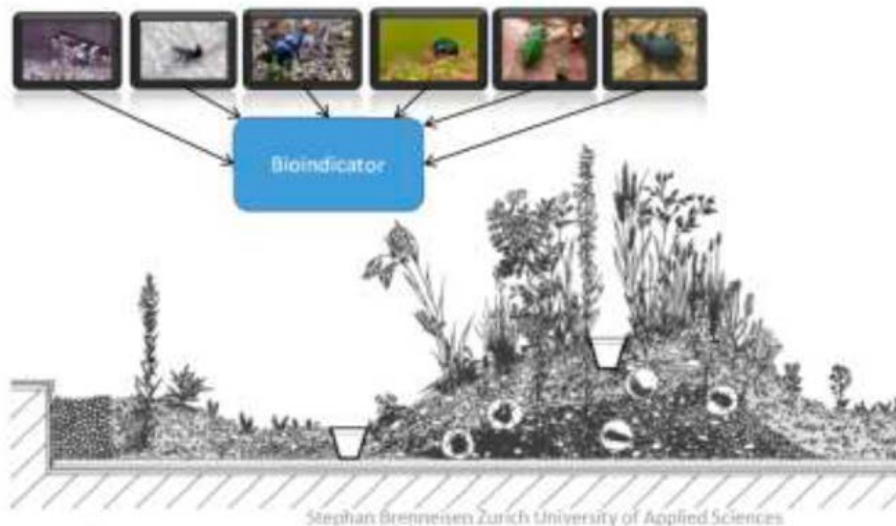
Dachbegrünung

Textliche Festsetzung Nr. 6

Dachbegrünungen wie in der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind begrüßenswert, nutzen jedoch nur dann etwas, wenn dadurch auch tatsächlich Lebensraum für Insekten geschaffen wird. Leider hat die Erfahrung gezeigt, dass überwiegend Sedum-Arten angepflanzt werden, welche jedoch nur Nahrung, aber keine Nistplätze für Insekten bieten. Dachbegrünungen, welche dem Schutzgut Tiere dienen sollen, müssen als sog. Biodiversitätsdächer angelegt werden. Dass das in Bebauungsplänen gemäß Baugesetzbuch § 9 Absatz 2 Nummer 25 festgesetzt werden kann, zeigen die B-Pläne 7-98VE und 11-118VE, in denen neben der Dachbegrünung auch Totholz-Elemente, feuchte Senken und Sandarien festgesetzt wurden. Diese Ausstattung führt tatsächlich dazu, dass sich dort div. Arten ansiedeln, weil sie wahren Lebensraum und nicht nur Nektar finden, wie eine Studie der Züricher Hochschule für angewandte Wissenschaften zeigt (vgl.

https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/downloads/wgic_vortraege/Brenneisen_Stephan.pdf):

Bioindication – pitfall trapping of beetles



25

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Begrünung der Dächer innerhalb des Bebauungsplans wurde in erster Linie zur Bewirtschaftung des Regenwassers festgesetzt, da die Bodenverhältnisse im Plangebiet für die Versickerung des Regenwassers besonders ungünstig sind. Die Dachbegrünung dient nicht dem Ausgleich des Verlustes von Gehölzstrukturen. Dafür sind Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern in den Randbereichen der Grundstücke vorgesehen. Ein städtebauliches Erfordernis für eine Festsetzung von Biodiversitätsdächern ist daher nicht gegeben.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird ein Hinweisblatt für Bauherren aufgenommen. In dem Hinweisblatt wird über die ökologischen Vorteile der Ausbildung der Dachbegrünung als Biodiversitätsdächer informiert.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz,
Wasserbehörde, 14.07.2022**

Schutzgut Boden

Einwände gegen den vorliegenden Planungsstand bestehen nicht. Das Bodenschutzreferat meiner Verwaltung weist darauf hin, dass der getrennte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-52bba im Bodenbelastungskataster erfasst ist und die standortbezogene Zuständigkeit hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes beim Umweltamt des Bezirkes liegt. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende

Altablagerung „Dörferblick“ (ehemalige Haumüllablagerung) in meiner Zuständigkeit wurde in der Begründung zum B-Plan und im Umweltbericht ausreichend beschrieben. Der geforderte Sicherheitsabstand wurde durch die Fläche A im südlichen Geltungsbereich berücksichtigt. Der Standort wird weiterhin hinsichtlich Bodenluft und Grundwasser überwacht. Spätere, weitergehende Maßnahmen an der Altablagerung können nicht ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Planungsgebietes ist jedoch nicht gegeben.

Abwägung: Die Hinweise zur Altablagerung werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht berücksichtigt. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Planung aus der Stellungnahme.

Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln, 14.07.2022

Immissionsschutz

Für sämtliche Bauantragsverfahren muss sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel nach TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete, insbesondere zur Nachtzeit im Bereich der jeweils betroffenen Wohnbebauung, eingehalten wird. Es gibt keine Bedenken gegen die Planungsabsichten seitens des Immissionsschutzes.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beurteilungspegel nach TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete können tags und nachts eingehalten werden.

Zu 2.7 Altlasten und 2.1.5 Schutzgut Boden

Seite 9: „Es kann somit geschlussfolgert werden, dass sich der Bereich mit belasteten Böden auf diese Baustraße beschränkt (siehe weitere Ausführungen unter Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden).“

Seite 36: „Der belastete Bereich kann jetzt auf den mit Recyclingmaterial befestigten Weg eingegrenzt werden. Vor Baubeginn wird dieses Recyclingmaterial ausgebaut und fachgerecht entsorgt.“

Gemäß Gutachten der Firma stralab Baustoff und Straßenprüfung GmbH vom 10. Dezember 2020 (Bericht-Nr. 20A044) wurden bei einer Untersuchung des Grundstücks Gockelweg 19 Proben aus der oberen Bodenschicht entnommen, welche zum Teil deutlich erhöhte Schadstoffgehalte aufwiesen. Die genaue Lage der Untersuchungspunkte ist trotz beigefügtem Lageplan nicht eindeutig nachvollziehbar. Insbesondere kam es zu Überschreitungen der Vorsorgewerte der BBodSchV für PAK, Bap, Cu, Zn, Cr und Hg. Zudem ergaben die Untersuchungen auf Pflanzenschutzmittel

(PSM) erhöhte Werte für Triazine im Eluat. Diese sind vermutlich auf die langjährige erwerbsgärtnerische Nutzung zurückzuführen.

In einer weiteren Untersuchung (Gutachten der Firma stralab Baustoff und Straßenprüfung GmbH vom 13. April 2022, Bericht-Nummer 223070) kam es zwar zu keinen Überschreitungen nach BBodSchV oder erhöhten PSM-Werten. Jedoch sind keine Schichtenverzeichnisse vorhanden, welche Aufschluss über die vorliegende Bodenart bzw. -beschaffenheit geben. Die Probenahme-Protokolle und die dazugehörigen Abbildungen enthalten teils widersprüchliche Informationen. Weiterhin fehlen Erkenntnisse zum Zentralbereich, da die Untersuchungspunkte nur im Randbereich des Grundstücks angelegt sind.

Eine eindeutige Eingrenzung der Schadstoffbelastung durch das beschriebene Recyclingmaterial geht aus den vorliegenden Gutachten nicht hervor. Weder Herkunft noch Einsatzzweck des belasteten Materials sind in den Unterlagen eindeutig geklärt. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Material auch in weiteren Bereichen des Grundstücks eingebaut wurde. Lokale Bodenverunreinigungen könnten daher auch in anderen Teilen des Grundstücks Gockelweg 19 auftreten.

Der Schlussfolgerung, dass sich mögliche Schadstoffbelastungen auf dem Grundstück Gockelweg 19 ausschließlich auf den Bereich der beschriebenen Baustraße beschränken, kann somit nicht zugestimmt werden. Grundsätzlich ist bei einem Vorkommen von Auffüllungen mit lokalen Schadstoffbelastungen zu rechnen.

Die Flächen sollten daher im Zuge der Außenanlagengestaltung erneut auf Bodenverunreinigungen untersucht werden. Dies gilt insbesondere für geplante Kinderspielflächen oder Nutzgärten. Hier wird auf die nutzungsorientierte Beprobungstiefe für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze der BBodSchV und eine Einhaltung von Mindestanforderungen bei der Probenahme/-ansprache hingewiesen.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bodenuntersuchungskonzept im Vorfeld rechtzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abzustimmen ist. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umwelt- und Naturschutzamt nach Vorliegen zu übergeben.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist das Grundstück Gockelweg 19 erneut auf Bodenverunreinigungen zu untersuchen beziehungsweise ist dem Umwelt- und Naturschutzamt nachzuweisen, dass die Böden innerhalb des Plangebietes die Werte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten und damit für eine Wohnnutzung geeignet sind. Die zeichnerische Kennzeichnung des

Grundstücks Gockelweg 19 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, bleibt bestehen. Damit wird der Hinweis- und Auskunftspflicht im Rahmen des Bebauungsplanes nachgekommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Aussagen zu der Baustraße aus Recyclingmaterial ergänzt.

Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass die Baustraße aus Recyclingmaterial ausgebaut und fachgerecht entsorgt wird. Der Nachweis über die Entsorgung ist dem Bezirk Neukölln anzuzeigen. Weiterhin wird festgelegt, dass im Vorfeld der Bauausführung nachzuweisen ist, dass für die Böden innerhalb der Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, keine Überschreitungen der Richtwerte der Bundesbodenschutzverordnung bestehen.

Die Schichtenverzeichnisse der Bodenuntersuchungen im Gockelweg 19 werden dem Gutachten hinzugefügt.

Regenwasserversickerung

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Thema Versickerung zu beachten: Seite 121:

„Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser auf der Ebene des Bebauungsplans erarbeitet. (...) Im Ergebnis der Bodenuntersuchung und Abstimmungen mit dem Umweltamt des Bezirks Neukölln wird das Grundstück Gockelweg 19 im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.“

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umwelt- und Naturschutzamt / Bereich Boden- und Grundwasserschutz im Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligt ist. Daher ist sicherzustellen, dass alle den Boden und das Grundwasser betreffenden Untersuchungskonzepte sowie die Bauantragsunterlagen dem Bereich Boden- und Grundwasserschutz frühzeitig zur Verfügung gestellt werden.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (zum Beispiel über Sickerschächte, Sickermulden oder Rigolen) ist in Bereichen mit Auffüllungen (Trümmer-/ Bauschutt- oder Schuttbeimengungen) gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 24. August 2001 nicht zulässig.

Für das Versickern gesammelten Niederschlagswassers von Dächern oder versiegelten Bodenflächen ist eine Erlaubnis der Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung (SenUMVK) erforderlich.

Für Rigolenstandorte sind gesonderte Bodenuntersuchungen erforderlich, da eine Niederschlagsversickerung nur über unbelasteten Böden zulässig ist. Ein mit Auffüllungen belasteter Boden ist auszutauschen. Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist dazu frühzeitig ein Untersuchungskonzept zur Abstimmung vorzulegen.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Hinweise zum Bodenschutz in Verbindung mit der Versickerung von Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Weiterhin wird ein Hinweisblatt für Bauherren als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. In der Anlage wird auf das Erfordernis der Beantragung einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz hingewiesen.

Zur Abstimmung des Bodenuntersuchungskonzepts siehe Abwägung zu Punkt 7.2.

Untersuchungsraum Schutzgüter

Die im Februar besprochenen Anmerkungen zum Artenschutzfachbeitrag wurden größtenteils so in den Umweltbericht übernommen. Die Einarbeitung der Festsetzung Nummer 7 ist sehr erfreulich! Es gibt dennoch ein paar Spezifizierungen und bisher untergegangene Punkte, die im Folgenden angesprochen werden:

Zu Kapitel 2.1 (und 2.2.10):

Im Rahmen der Absteckung des Untersuchungsraumes wurde dieser auf den Geltungsbereich beschränkt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Emissionen zukünftig aufgrund der geänderten Nutzung von den derzeitigen unterscheiden werden. Während das Licht in gewerblichen Anlagen und Gewächshäusern für gewöhnlich in der Nacht ausgeschaltet wird, werden Straßenbeleuchtung, sowie Beleuchtungen in und an Wohngebäuden bis tief in die Nacht bzw. im Falle der Straßenbeleuchtung für gewöhnlich während der gesamten Nacht angeschaltet bleiben. Es gilt hier also abzuschätzen, inwieweit der Untersuchungsraum unter diesem Gesichtspunkt erweitert werden muss und welche Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden müssen (Anforderungen an die Straßenbeleuchtung an sich; präsenzbasierte Straßenbeleuchtung oder Abschaltungen/Dimmungen in der zweiten Nachthälfte; Reduzierung der Außenbeleuchtung auf Grundstücken auf ein notwendiges Maß und so weiter).

Abwägung: Kenntnisnahme

In dem Bebauungsplan wird keine beleuchtungspflichtige Verkehrsfläche festgesetzt. Für die privaten Erschließungsstraßen sowie für die privaten Grundstücke innerhalb der

Baugebiete besteht keine Beleuchtungspflicht. Eine Erweiterung des Untersuchungsraumes ist nicht erforderlich.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird ein Hinweisblatt für Bauherren aufgenommen. Hier werden Empfehlungen für die Beleuchtung der zukünftigen Bebauung und der Außenanlagen gegeben. Die Empfehlungen erfolgen in Anlehnung an die geplante Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zur Begrenzung von Lichtverschmutzung.

CEF-Maßnahmen

Zu Kapitel 2.2.2: Um späteren Missverständnissen vorzubeugen, sollte erwähnt werden, dass für die Entfernung von Bäumen mit Höhlungen, welche als Habitat dienen, neben der Ausnahme nach der BaumSchVO auch eine Ausnahme von § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden muss. Für die Abrisse der Gebäude, an denen sich Lebensstätten der Hausrotschwänze befinden, muss rechtzeitig vor Abriss die Möglichkeit auf die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen geprüft werden (dann liegt die Zuständigkeit ebenfalls bei der UNB) und bei Nichtvorliegen dieser Möglichkeit ein entsprechender Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Obersten Naturschutzbehörde gestellt werden. Hierbei sind die längeren Bearbeitungszeiten zu beachten. Da absehbar ist, dass die Großgrundstücke auf viele einzelne Eigentümer aufgeteilt werden, sollte im städtebaulichen Vertrag exakt definiert werden, an welchen Gebäuden die Ersatzniststätten für den Hausrotschwanz angebracht werden sollen oder festgelegt werden, wonach dies nach der Veräußerung der Einzelgrundstücke definiert sein wird.

Im letzten Abschnitt dieses Absatzes ist die Stellung eines Bauzaunes zur Vermeidung von Zauneidechsenwanderung erwähnt. Korrekterweise sollte dieser zu „Reptilienzaun“ umformuliert werden, da ein typischer Bauzaun zur Vermeidung der Einwanderung nicht ausreicht. Außerdem darf dieser Zaun nicht erst zu Beginn der Bauzeit gestellt werden, sondern muss im Winter vor Beginn der Abrissmaßnahmen gestellt werden. Hierfür ist ein räumliches und zeitliches Konzept zu entwickeln. Die regelmäßige Wartung des Zaunes während und spätestens kurz vor der Aktivitätszeit der Zauneidechse muss sichergestellt werden.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass für die Beseitigung von Bäumen mit Baumhöhlen eine Befreiung zu beantragen ist. Eine Regelung erfolgt im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens, um im Einzelfall das

Vorhandensein von Baumhöhlen sowie die erforderliche Kompensation zu regeln. Eine entsprechende Vorgabe wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Mit Ausnahme des Wohnhauses Gockelweg 18 ist ein Abriss aller Gebäude vorgesehen. Nisthilfen für den Hausrotschwanz könnten daher nur an diesem Gebäude angebracht werden. Die Anbringung für die Ersatz-Nisthilfe erfolgt somit an dem Wohnhaus des Grundstücks Gockelweg 18.

Auf dem Grundstück Gockelweg 19 ist der Abriss aller baulichen Anlagen vorgesehen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist daher die Anbringung der Nisthilfen an zwei geeigneten Bäumen oder Konstruktionen notwendig. Können diese nach Bebauung des Gebietes nicht erhalten bleiben oder werden nicht angenommen, so sind dauerhaft Ersatznistkästen in ausreichender Anzahl an den neu errichteten Wohngebäuden anzubringen. Die Durchführung und die Sicherung der Maßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Dies wird in der Begründung ergänzt.

Der Begriff Bauzaun im Kapitel 2.2.2 der Begründung wird in Reptilienzaun geändert. Die Erstellung eines Konzeptes für Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Zauneidechse sowie die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ersatzpflanzungen Bäume

Zu Kapitel 2.2.3 sowie 2.2.23: Für die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung reicht die Baumschutzverordnung des Landes Berlin nicht aus, da diese die Alternative der Ausgleichsabgabe beinhaltet. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung wäre aber zu begrüßen. Daher wird angeregt, eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Als Formulierung wird vorgeschlagen:

„Für abgehende oder im Zuge der Bebauung zu fallende, geschützte Bäume ist die Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung zu leisten.“

Alternativ wäre eine Festsetzung möglich, welche die Pflanzung eines Baumes (Artenauswahl den Anforderungen der BaumSchVO entsprechend) pro angefangene 600 m² (16.500 m² / 24 vorläufig errechnete zu fallende, geschützte Bäume)

Grundstücksfläche vorgibt. Die Ersatzpflanzungen könnten mit diesen Bäumen verrechnet werden. Es wäre jedoch auch hier zu eruieren, wie die gleichmäßige und gerechte Verteilung der Ersatzpflanzungen geregelt werden soll. Dies müsste unter Umständen Teil des städtebaulichen Vertrages werden.

Aufgrund der Erfahrung aus vergangenen Bauvorhaben sollte ebenfalls erwähnt werden, dass auch bei Abrissen und anderen Arbeiten im Rahmen der Baufeldfreimachung, welche den geschützten Wurzelbereich der Bäume beeinträchtigen, eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Dies gilt für alle geschützten Bäume, für die zu diesem Zeitpunkt keine Fällgenehmigung vorliegt.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Kompensation der abgängigen Bäume wird durch die geltende Baumschutzverordnung des Landes Berlin gewährleistet. Dabei wird dem Grundstückseigentümer freigestellt, ob die Ersatzpflanzung auf dem Grundstück des Eingriffs (ökologischer Ausgleich) oder ob der Ausgleich durch eine Geldleistung erfolgt. Der Betrag der Geldleistung ist gemäß Baumschutzverordnung des Landes Berlin zweckgebunden an Maßnahmen, die der Förderung, des Schutzes, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen (§ 6 Absatz 4 Baumschutzverordnung des Landes Berlin). Ein nachhaltiger Ausgleich abgängiger Bäume ist somit auch durch eine Ersatzzahlung gewährleistet, ohne dabei den Grundstückseigentümer unverhältnismäßig einzuschränken.

Der Hinweis zur Beeinträchtigung von Wurzelbereichen im Rahmen der Bauausführung wird in der Begründung ergänzt.

Vermeidung Verbotstatbestand

Zu Kapitel 2.4.1

Da die Novelle der BauOrd Bln mit dem geplanten § 8a momentan noch nicht beschlossen und der Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser nicht bekannt ist, sollten die dort erwähnten Artenschutzmaßnahmen sicherheitshalber entweder in die Festsetzungen oder den städtebaulichen Vertrag übernommen werden.

Hierzu zählen:

Die Vermeidung von Vogelschlag durch die Verwendung von reflektionsarmem Glas, Markierungen oder anderen geeigneten Maßnahmen an größeren Glasflächen. Diese sind vielfältig und schränken den Bauherrn daher nicht in seiner Gestaltungsfreiheit ein. Dafür können sie aber gerade bei Fenstern, welche auf Hecken oder die Flanken des Dörferblickes zeigen, das Tötungsrisiko für Vögel so stark reduzieren, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden kann. Vorgehensweisen zur Vermeidung sind auf den Internetseiten der Obersten Naturschutzbehörde zu finden (<https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und->

gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/).

Dasselbe gilt für Rahmenvorgaben für die Straßen- und Grundstücksbeleuchtung (siehe oben). Die Lichtfarbe von Außenbeleuchtungen (sowohl auf den Grundstücken als auch an der Privatstraße) sollte in Anbetracht der grünen Umgebung mit vergleichsweise hoher Insektendichte 2.300 K nicht überschreiten. Die Beleuchtungszeiten und -stärke sowie der Abstrahlungswinkel und die Temperatur der Leuchtmittel muss nutzungsbezogen auf ein Minimum reduziert werden. Dies entspricht auch den zukünftig inkrafttretenden Vorgaben des § 41a Bundesnaturschutzgesetz. Für die Festsetzung bzw. Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag sollte ein Konzept erarbeitet und mit der UNB abgestimmt werden.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

In dem Bebauungsplan wird keine beleuchtungspflichtige Verkehrsfläche festgesetzt. Für die privaten Erschließungsstraßen sowie für die privaten Grundstücke innerhalb der Baugebiete besteht keine Beleuchtungspflicht. Vorgaben zur Lichtgestaltung sowie die Erarbeitung eines Lichtkonzepts sind daher nicht erforderlich.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird ein Hinweisblatt für Bauherren aufgenommen. Hier werden Empfehlungen für die Beleuchtung der zukünftigen Bebauung und der Außenanlagen gegeben. Zudem werden Hinweise zur Ausgestaltung der Fensterflächen zur Vermeidung von Vogelschlag formuliert.

Die Empfehlungen erfolgen in Anlehnung an die geplante Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zur Begrenzung von Lichtverschmutzung und zur Vermeidung von Vogelschlag.

Dachbegrünung

Um mit der Dachbegrünung nicht nur dem Wasserhaushalt, sondern auch der Biodiversität zu dienen, sollte die Aufbauhöhe in Festsetzung 6 erhöht werden.

Auch hierzu gibt es Vorschläge im Entwurf zur Änderung der Bauordnung, welche gern verwendet werden können. Jedoch würde die Erhöhung des festgelegten Aufbaus von 10 auf 15 cm (oder wechselnde Aufbauhöhen innerhalb eines Daches) bereits ausreichen, um sowohl Fauna als auch Flora einen wertvollen Beitrag zu leisten, da Dachbegrünungen auf 10 cm Ausbau meist nur sehr einseitige, halbjährig nutzbare Trockenbiotope ohne Insektenvielfalt darstellen.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Begrünung der Dächer innerhalb des Bebauungsplans wurde in erster Linie zur Bewirtschaftung des Regenwassers festgesetzt, da die Bodenverhältnisse im Plangebiet für die Versickerung des Regenwassers besonders ungünstig sind. Die Dachbegrünung dient nicht dem Ausgleich des Verlustes von Gehölzstrukturen. Dafür sind Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern in den Randbereichen der Grundstücke vorgesehen. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung eines höheren Substrataufbaus ist daher nicht gegeben.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird ein Hinweisblatt für Bauherren aufgenommen. Darin wird über die ökologischen Vorteile der Ausbildung der Dachbegrünung als Biodiversitätsdächer informiert.

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“

Zu Kapitel 3.6: Da es sich hierbei um einen nach unserer Kenntnis nicht um einen althergebrachten oder gesetzlich festgelegten Begriff handelt, müssen für das „Private Gartenland“ Zielnutzungen oder Gestaltungsvorgaben bestimmt werden. Es geht aus der Begründung nicht hervor, wie verhindert werden soll, dass dieser Planausschnitt mit großflächigen Kiesschüttungen (z. B. Kiesgärten) oder einer Vielzahl an Gartenlauben ausgestattet wird.

Abwägung: Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“ ist hinreichend bestimmt.

„Die Festsetzung von Hausgärten [analog zu privatem Gartenland] ist nach [§ 9 Absatz 1] Nummer 15 [BauGB] möglich; sie kann dazu dienen, die zukünftigen städtebaulichen Funktionen ortsbildprägender Freiflächen zu bestimmen.“ (vergleiche Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 9, Randnummer 128a)

Die städtebauliche Intention der Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privates Gartenland“ ist die Schaffung eines Überganges zum angrenzenden Landschaftsraum um den Dörferblick. Gleichzeitig soll die Grünfläche den Grundstückseigentümern als private Gartenfläche zur Verfügung stehen. Die Festsetzung wurde aus der Darstellung im Flächennutzungsplan Berlin entwickelt. Es wurde gezielt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privates Gartenland“ gewählt, um die Nutzung von dem allgemeinen Wohngebiet abzugrenzen und die Zulässigkeit baulicher Anlagen einzuschränken. Innerhalb von Grünflächen ist diese nur im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig. Eine Bebauung mit einer Vielzahl an Gartenlauben würde der Zweckbestimmung als privates Gartenland widersprechen. Die Aufnahme von zusätzlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Weiterhin ist eine Festsetzung zur Regelung von Kiesgärten nicht erforderlich, da die Berliner Bauordnung bereits eine entsprechende Regelung enthält. Dort heißt es in § 8 Absatz 1: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. Zu begrünen oder zu bepflanzen.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird ein Hinweisblatt für Bauherren aufgenommen. In dem Hinweisblatt wird auf § 8 Absatz 1 der Bauordnung Berlin verwiesen.

Vattenfall Wärme Berlin AG, 15.07.2022

Leitungsauskunft / Energieversorgung

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG. Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat großes Interesse die geplanten Gebäude im Bebauungsgebiet mit umweltfreundlicher Wärme zu versorgen. Für Fragen zur Fernwärmeerschließung des Gebietes steht den Investoren unser Bereich Kundenbetreuung, Herr [...] unter der Rufnummer [...], oder per E-Mail [...] gern zur Verfügung.

Abwägung: Kenntnisnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Leitungsbestände des Anlagenbetreibers im Plangebiet befinden. Der Hinweis zur Versorgung des Plangebietes mit Wärme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abteilung V - Tiefbau, 19.07.2022

Tiefbau

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: VAE, VBA, VBB, VBC, VBD, VBF, VCA, VCB, VCC, VCD, VCE, VD, VE

Von den Fachbereichen gab es keinen Hinweis bzw. Einwendung.

Abwägung: Kenntnisnahme

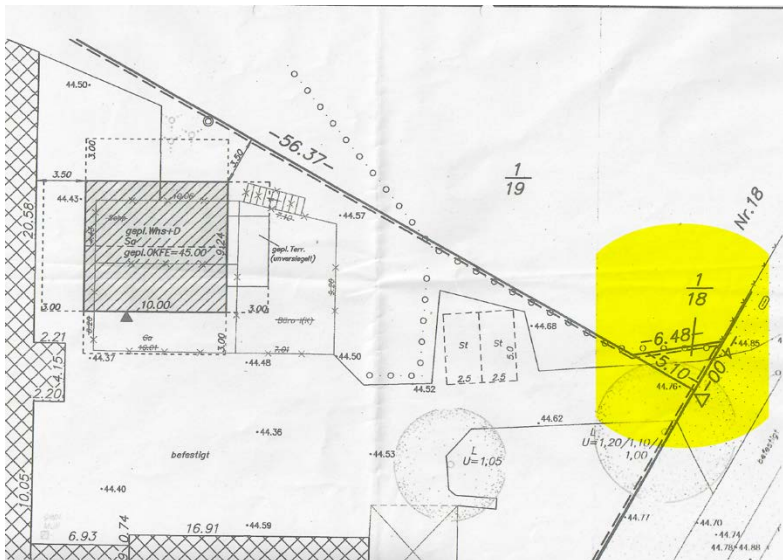
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen oder Hinweise bestehen. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen aus der Stellungnahme.

Aus der Öffentlichkeit, 11.07.2022

Räumlicher Geltungsbereich

Leider ist die Planzeichnung falsch.

Hier fehlt das Flurstück 1/18, dass noch zu meinem Grundstück gehört (siehe gelbe Markierung im Anhang Zeichnung1.pdf [Abbildung 2]). Bitte um kurze Rückmeldung zu dem Flurstück.



Vermessungsplan für den Bereich des Flurstücks 1/18

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird korrigiert. Das Flurstück 1/18 (Teilfläche des Grundstücks Gockelweg 20) wird aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-52bba herausgenommen. Aufgrund dieser Tatsache ist eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch erforderlich.

Gebäudehöhe / Abstände

Wir haben Sorge, dass direkt an der 3-Meter-Grenze zu unserem Grundstück solch extrem hohen Häuser wie im Gockelweg 14 (Gartenbau [...]) gebaut werden (siehe Anhänge Haus 1 - Haus 3 [Abbildungen 3, 4 und 5]). Laut Auskunft vom 08.07.2022 im Rathaus Neukölln dürfen 2 Vollgeschosse gebaut werden. Es sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Wenn wie auf Bild 3 zu sehen der Keller zur Hälfte überirdisch, 2 Vollgeschosse und dann im Dach noch 2 Etagen gebaut werden, verdunkelt so ein Gebäude unser Haus und Garten.

Sollte ein so hohes Haus/Doppelhaus nahe der 3-Meter-Grundstücksgrenze gebaut werden, so würde dies unsere geplante Solaranlage verschatten und unserer Meinung nach nicht in die vorstädtischen Strukturen der Umgebung passen. Gerne hätten wir uns

dem Bebauungsplan angeschlossen. Leider sind wir aber bis 1. Januar 2026 vertraglich dazu verpflichtet den Gartenbaubetrieb weiterzuführen.



Bebauung Gockelweg 14
(Foto: privat)



Bebauung Gockelweg 14
(Foto: privat)



Bebauung Gockelweg 14
(Foto: privat)

Abwägung: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude. Die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit ist für Einfamilienhausgebiete sachgerecht und üblich. Mit der vollumfänglichen Ausnutzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Errichtung der Gebäude in einer verdichteten Bauweise kann zudem mehr Wohnraum geschaffen werden und dient zugleich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Rahmen der Baugenehmigung werden die geplanten Bauvorhaben bauordnungsrechtlich geprüft. In diesem Zuge wird auch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach § 6 Bauordnung für Berlin geprüft. Ziel des § 6 Bauordnung für Berlin ist es, die Einhaltung eines angemessenen Sozialabstandes sowie einer angemessenen Belichtung der einzelnen Gebäude zu gewährleisten. Bauordnungsrechtlich ist weiterhin der Begriff der Vollgeschosse in § 2 Absatz 6 Bauordnung für Berlin definiert: „Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

Eine besondere Schutzwürdigkeit vor Verschattung kann nicht abgeleitet werden.

Aus der Öffentlichkeit, 14.07.2022

Regenwasserbewirtschaftung

Betr. dieses Bauvorhabens, möchte ich Ihnen folgendes mitteilen! Betr, der Entwässerung [Gockelweg] Nummer 17, war dies so geregelt, dass das Regenwasser sämtlicher Gewächshäuser in einem Regenteich aufgefangen und zur weiteren Bewässerung der erzeugten Pflanzen genutzt wurde. Mit dem Abriss dieser Gärtnerei im Gockelweg 17, läuft nun das Regenwasser ungehindert über das Grundstück Nummer 19 auf mein Grundstück Gockelweg Nummer 21. Beim letzten Starkregen wurde mein Grundstück vom Nachbargrundstück (Nummer 19) komplett geflutet. Das Grundstück Nummer 19 war ursprünglich zu meinem Grundstück abfallend. Im Laufe der Zeit wurde dieses Grundstück erheblich mit Auffüllmaterial (ca. 2.000 m³) erhöht.

Nun beträgt der Höhenunterschied zu meinem Grundstück 1,50 Meter. Meine Frage dazu ist folgende: Darf man ein Grundstück beliebig aufschütten (erhöhen)? Wie wird sichergestellt, dass das Regenwasser auf dem Grundstück Nummer 19 verbleibt? Wird die Erde abgetragen oder werden Rückhaltmaßnahmen wie L.-Steine in ausreichender Höhe gesetzt?

Abwägung: Die Behandlung des Niederschlagswassers wurde in dem Bebauungsplan 8-52bba mittels eines Konzeptes zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet, welches mit der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz abgestimmt wurde. Die Inhalte des Konzeptes werden in den Kapiteln 2.2.6 und 2.4.1 der Begründung wiedergegeben.

Durch die folgenden Maßnahmen können Vernässungen der Grundstücke im Plangebiet sowie der angrenzenden Grundstücke (durch Abfluss von Niederschlagswasser) vermieden werden:

- *Verwendung von sickerfähigen Materialien für Verkehrsflächen und Wege,*
- *Ausbildung von Retentionsdächern,*
- *Speicherung des Regenwassers über Zisternen,*
- *Verwendung des gespeicherten Regenwassers, zum Beispiel für die Gartenbewässerung.*

Im Städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Vorhabenträger zur Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung zur Niederschlagswasserversorgung.

Fazit

Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung

entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Die Begründung wird aktualisiert und fortgeschrieben.

Zur Korrektur des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Änderung des Reinplans durch ein Deckblatt erforderlich (siehe Kapitel V 12). Diese Änderung bedarf der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch. Eine Stellungnahme ist hierbei nicht erfolgt, so dass es hierzu keiner erneuten Abwägung bedarf (siehe hierzu Kapitel V 13).

5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch)

Die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen (Wohngebiet, Gärtnereibetriebe) stehen gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen. Von den Nutzungen gehen keine wesentlichen Störungen aus, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Eine beeinträchtigende Lärmbelastung des Grundstücks Gockelweg 18 durch den westlich angrenzenden Gartenbaubetrieb wird durch das Abrücken der Bebauung in diesem Bereich vermieden.

Im weiteren Umfeld vorhandene Nutzungen (zum Beispiel Flughafen BER, Klärwerk Waßmannsdorf, Recyclinganlage bei Waßmannsdorf) bringen keine schalltechnischen oder geruchlichen Belastungen mit sich, die die Verwirklichung der Planung beeinträchtigen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch)

Die generelle Schaffung von Wohnraum durch die Nachnutzung bereits erschlossener Flächen entspricht der Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk Neukölln.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Bauweise ermöglichen die Errichtung verschiedener Haustypen (Einzelhäuser und Doppelhäuser). Dadurch ist die Befriedigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse der Bevölkerung möglich.

Die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser dienen im Wesentlichen dem individuellen Wohnungsbau. Dadurch wird die Eigentumbildung weiter Kreise gefördert.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 3 Baugesetzbuch), Soziale Infrastruktur

Durch die künftig zulässigen Wohngebäude entsteht ein Bedarf an Kita- und Schulplätzen. Der Bedarf kann durch bestehende Einrichtungen derzeit nicht gedeckt werden. Die Kosten für die Schaffung der notwendigen Kita- und Grundschulplätzen werden über das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vom Vorhabenträger übernommen. Die fehlenden Kita-Plätze können in der näheren Umgebung des Plangebietes auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 192 (Bebauungsplans 8-53) realisiert werden. Die fehlenden Grundschulplätze werden in einem Erweiterungsbau zur Schliemann-Schule realisiert werden.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch)

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit der Nachnutzung einer ehemals gärtnerisch genutzten Fläche zu Wohnzwecken geschaffen. Dadurch kann ein Beitrag zur städtebaulichen Fortentwicklung des Ortsteils Rudow als Wohnstandort geleistet werden.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere Nutzungsmaße, Geschossigkeit und zulässige Haustypen, ermöglichen die Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung, die das Ortsbild entsprechend der Lage am Stadtrand und entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung) fortentwickelt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch)

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt nicht zu erwarten. Näheres zu den einzelnen Belangen des Umweltschutzes kann dem Umweltbericht, insbesondere der allgemein verständlichen Zusammenfassung (Kapitel II 4 Allgemein verständliche Zusammenfassung) entnommen werden.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Baugesetzbuch)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglichen. Gewerbliche Einrichtungen sollen nur in wohnverträglicher Form zulässig sein. Die Belange der Wirtschaft treten damit hinter die Belange des Wohnens zurück. Da sich die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Gartenbaubetriebe) in den letzten Jahren in zunehmendem Maße als nicht mehr konkurrenzfähig herausgestellt haben, soll ein weiteres Festhalten der bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen beziehungsweise eine Stärkung gewerblicher Belange nicht erfolgen.

Da gewerbliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs auch künftig nicht vollständig ausgeschlossen sind, können innerhalb des Plangebiets wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen (zum Beispiel freie Berufe, kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften) angesiedelt werden. Belange der Wirtschaft finden damit im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Absatz 6 Nummer 9 Baugesetzbuch)

In der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Anschluss an das Busnetz der BVG vorhanden. Aufgrund der Lage am Stadtrand ist der Zeittakt der anliegenden Buslinie allerdings nicht besonders dicht und insbesondere in den Abend- und Nachtstunden lückenhaft beziehungsweise nicht vorhanden. Weitere öffentliche Verkehrsmittel sind nicht im Umfeld verfügbar. Für die Mobilität künftiger Bewohner ist es daher von Vorteil, wenn diese über individuelle Verkehrsmittel verfügen.

Die angrenzende Waßmannsdorfer Chaussee wird durch die vorgesehene Bebauung gegenüber der gegenwärtigen Situation nur unwesentlich mehr belastet. Durch diese unwesentliche Mehrbelastung ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet.

Ergebnisse von Entwicklungskonzepten (§ 1 Absatz 6 Nummer 11)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Aussagen sonstiger Entwicklungskonzepte (hier: Stadtentwicklungspläne). Relevant ist hier insbesondere der Stadtentwicklungsplan Wohnen, der für das Plangebiet eine Potenzialfläche für den Wohnungsneubau darstellt.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehren und ihrer Unterbringung (§ 1 Absatz 6 Nummer 13 Baugesetzbuch)

Da in dem Allgemeinen Wohngebiet Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind, können die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehren jederzeit berücksichtigt werden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Absatz 2 Baugesetzbuch)

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 zur Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden entsprochen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 ist notwendig, um die erforderlichen Anlagen zur Erschließung der Baugrundstücke herzustellen und eine zweckgemäße Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Erfordernisse des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Absatz 5 Baugesetzbuch)

Die Festsetzung von Retentionsdächern für die Niederschlagswasserbewirtschaftung und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen von Wegen unterstützt

klimatische Funktionen, wie zum Beispiel die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Bildung von klimatisch wirksamen Verdunstungsflächen. Letzteres soll vor allem das Aufheizen der Dach- und Versiegelungsflächen vermeiden und so zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Gleichzeitig kann im Winter über die Dachbegrünung eine Erhöhung der Wärmedämmung erreicht werden. Weiterhin sorgen die Maßnahmen dafür, dass keine negativen Folgen durch Starkregenereignisse auftreten. Die neuen Baugebiete sind somit an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst.

Private Belange

Eigentums- und Eigentümerrechte

Das Allgemeine Wohngebiet sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind vor Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans als Teil des Außenbereichs (§ 35 Bauasetzbuch) zu betrachten. Durch die geplanten Festsetzungen werden verschiedene Nutzungen, die im Außenbereich zulässig sind (zum Beispiel landwirtschaftliche Nutzungen), künftig nicht mehr zulässig sein. Im Gegenzug werden künftig Nutzungen (zum Beispiel die Errichtung von Wohngebäuden) zulässig sein, die bisher nicht zulässig waren.

Die künftige Zulässigkeit von Wohnbebauung führt zu einer Steigerung der Bodenpreise. Die Eigentümer werden in wirtschaftlicher Hinsicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans profitieren.

Baukosten

Die künftigen Grundstückseigentümer im Plangebiet haben durch die Festsetzung zum Anlegen von Retentionsdächern mit höheren Baukosten für bauliche Anlagen zu rechnen als bei der Errichtung herkömmlicher Dächer ohne Begrünung. Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung der einzelnen Baugrundstücke jedoch zwingend erforderlich, da sonst die Niederschlagsentwässerung nicht gesichert werden kann. Langfristig können die Kosten für die Eigentümer mit Hilfe dieser Maßnahme jedoch gesenkt werden. So haben begrünte Dächer eine bis zu doppelt so hohe Lebensdauer wie herkömmliche, da sie in geringerem Maße Temperaturschwankungen und Wetterextremen wie Hagel ausgesetzt sind. Dachbegrünungen können zudem die Effizienz von Solaranlagen steigern, deren Errichtung ab dem 1.01.2023 durch das Solargesetz Berlin für jeden Neubau verpflichtend wird.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung von Wohngebäuden. Somit wird der Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin entsprochen.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind nur wohnverträgliche gewerbliche Einrichtungen zulässig. Die Belange der Wirtschaft treten somit hinter die Belange des Wohnens zurück. Regelungen zu Einrichtung und Betrieb von Arbeitsstätten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Sicherheit und die Gesundheit der Beschäftigten sowie die Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Technik muss unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans vom Arbeitgeber gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan setzt - abzüglich der auf den Grundstücken bereits bestehenden Geschossfläche - eine Geschossfläche von ungefähr 6.177 m² fest. Im individuellen Wohnungsbau wird je Wohneinheit von einer durchschnittlichen Geschossfläche von 150 m² ausgegangen. Pro Wohneinheit werden 3 Bewohner veranschlagt. Abzüglich der bestehenden Wohnbebauung können daher im Plangebiet 41 Wohneinheiten neu entstehen. Dies entspricht 124 Einwohnern.

2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

2.1 Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Kosten (einschließlich erforderlicher Fachgutachten) werden von privater Seite übernommen. Dem Land Berlin entstehen dafür keine Kosten.

Im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird der Begünstigte der Planung an der Finanzierung der sozialen Infrastruktur zur Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen beteiligt, sofern der hieraus resultierende Bedarf nicht gedeckt werden kann. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Gemäß Berechnungstool zum Berliner Modell resultiert aus der Planung ein Bedarf von 6 Kita-Plätzen, welcher nicht durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Bebauungsplans 8-53 wurde ein Kita-Standort in der näheren Umgebung des Plangebietes planungsrechtlich gesichert (Waßmannsdorfer Chaussee 192), jedoch noch nicht realisiert. Die Kostenbeteiligung durch den Vorhabenträger kann für die geplante Kita auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 192 erfolgen. Weiterhin entsteht laut Stellungnahme des Schul- und Sportamtes Neukölln vom 7. Mai 2021 ein Bedarf von

7 Grundschulplätzen, welcher ebenfalls über die Kostenbeteiligung durch den Vorhabenträger abgedeckt wird.

2.2 Maßnahmen/Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist durch

Zu diesem Zeitpunkt sind keine Kostenrisiken bekannt.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (siehe Kapitel II).

4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultiert insgesamt ein Bedarf an sechs Kitaplätzen und sieben Grundschulplätzen. Die Kostenübernahme durch die Vorhabenträger wird über städtebauliche Verträge gesichert.

5 Auswirkungen auf Grünflächen

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf öffentliche Grünflächen, da sich die Grundstücke des räumlichen Geltungsbereichs im Privatbesitz befinden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden private Grünflächen gesichert. Weiterhin entsteht durch die Planung ein Bedarf an Spielplatzflächen, welcher durch die Planung nicht gedeckt wird. Das Plangebiet und die weitere Umgebung sind bereits jetzt mit öffentlichen Spielplätzen unterversorgt. In der näheren Umgebung soll daher auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 189 im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans XIV-274aa-1 eine Fläche für einen öffentlichen Spielplatz gesichert werden. Darüber hinaus soll langfristig auf dem Grundstück Gockelweg 15 im Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplans 8-52bbb ein weiterer öffentlicher Spielplatz gesichert werden.

6 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine Zunahme des Verkehrs durch Anwohner und Besucher. Auf der Grundlage der festgesetzten Geschossfläche wurde eine Anzahl von 41 Wohneinheiten errechnet, die im Plangebiet entstehen können. Der rechtskräftige Bebauungsplan 8-52ba setzt das Flurstück des Gockelweges (Flurstück 10) als Verkehrsfläche fest. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von durchschnittlich 10 Metern. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche ist ausreichend, um den durch die Planung

entstehenden Verkehr aufzunehmen. Der Gockelweg ist als Sackgasse angelegt, so dass kein zusätzlicher Durchgangsverkehr zu erwarten ist.

7 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Die bestehenden gartenbaulichen und gewerblichen Nutzungen sind damit nicht mehr Bestandteil der Planung. Das Resultat ist eine Aufgabe der Nutzungen. Negative Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen angrenzender Grundstücke sind hiermit nicht verbunden.

8 Zu mildernde bzw. zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 Baugesetzbuch

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach §§ 180 Baugesetzbuch (Sozialplan) erfordern, nicht zu erwarten.

V Verfahren

1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 8-52

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 6. Juli 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 8-52 beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 100/10).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20. August 2010 im Amtsblatt für Berlin Nummer 34, Seite 1419.

Über die Absicht, den Bebauungsplan 8-52 aufzustellen, wurden zuvor gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II C sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5) mit Schreiben vom 26. Mai 2010 informiert.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 1. November 2010 bis einschließlich 12. November 2010 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 29.10.2010.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.02.2011 (Bezirksamtsvorlage Nummer 17/11) vom Bezirksamt beschlossen.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52

34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben vom 1. November 2010 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 1. Dezember 2010 festgesetzt.

4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52

36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden per Email vom 2. Dezember 2013 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

5 Geltungsbereichsteilung / Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 8-52b

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 8. Juli 2014 die Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 8-52 sowie die Aufstellung des Bebauungsplans 8-52b beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 93/14).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18. Juli 2014 im Amtsblatt für Berlin Nummer 30, Seite 1405 f.

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52 zu teilen und den Planinhalt zu ändern, wurden zuvor gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II C sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5) mit Schreiben vom 5. Mai 2014 informiert.

6 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52b

39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden per Email vom 17. Januar 2018 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

7 Erneute Geltungsbereichsteilung / Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 8-52bb

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 12. Juni 2018 die Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 8-52b sowie die Aufstellung des Bebauungsplans 8-52bb beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 145/18).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22. Juni 2018 im Amtsblatt für Berlin Nummer 25, Seite 3302.

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b zu teilen und den Planinhalt zu ändern, wurden zuvor gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II C sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5) mit Schreiben vom 7. Mai 2018 informiert.

8 Erneute Geltungsbereichsteilung / Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 8-52bba

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 15. September 2020 die Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 8-52bb sowie die Aufstellung des Bebauungsplans 8-52bba beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 210/20).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25. September 2020 im Amtsblatt für Berlin Nummer 40, Seite 4997.

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bb zu teilen und den Planinhalt zu ändern, wurden gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II C sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5) mit Schreiben vom 22. Juni 2020 informiert.

Das Bebauungsplanverfahren 8-52bba wird gemäß § 7 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches durchgeführt, da mit Wohnungsbauvorhaben, die wegen ihrer Größe (ab 200 Wohneinheiten) oder Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind gemäß Absatz 1 Nummer 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

Zudem wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht bewertet werden.

9 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52bba

39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben vom 22. Oktober 2020 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

10 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20. Juni 2022 bis einschließlich 20. Juli 2022 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung statt. Darüber hinaus konnte der Bebauungsplan nebst auszuliegenden Unterlagen auch im Internet eingesehen werden. Die Bekanntmachung erfolgte in dem Amtsblatt für Berlin, 72. Jahrgang Nummer

23, ausgegeben zu Berlin am 10. Juni 2022 und in der Tagespresse. Die Anzeige in der Tagespresse war mit dem Hinweis versehen, dass zu den umweltbezogenen Informationen die Veröffentlichung im Amtsblatt beachtet werden sollte.

11 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52bba

Das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln wurde mit Schreiben vom 21.06.2022 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung mit einer Frist bis einschließlich 20.07.2022 aufgefordert. Die erneute eingeschränkte Beteiligung erfolgte parallel zu der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

12 Berichtigung des Geltungsbereichs

Mit Deckblatt vom 10.08.2022 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs vom 30.05.2022 berichtigt. Eine Änderung des Titels war hiermit nicht verbunden.

13 Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 3 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan 8-52bba

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 12.08.2022 bis einschließlich 26.08.2022 statt. Der betroffene Teil der Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 12.08.2022 zur Stellungnahme zu der Korrektur des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aufgefordert. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (Bundesgesetzblatt I Seite 1726)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I Seite 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I Seite 1802)

Berlin-Neukölln, den 14.12.2022
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

B i e d e r m a n n
Bezirksstadtrat

G r o t h
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII Anhang

1 Textliche Festsetzungen

1.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung)

2.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung)

3.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von den am Gockelweg verlaufenden Geltungsbereichsgrenzen, sowie in einer Tiefe von 7 m, gemessen von der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privates Gartenland, unzulässig.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung)

4.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch)

5.

Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Umweltbehörden zu belasten.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch)

6.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 75 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a Baugesetzbuch)

7.

Die Flächen zum Anpflanzen sind dicht mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch)

2 Biotoptypenkarte zum Bebauungsplan 8-52bba vom 15. Oktober 2020



3 Hinweise für die Bauherren: Maßnahmen für Klima- und Artenschutz

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten weiterhin die Regelungen anderer Gesetze, zum Beispiel der Berliner Bauordnung. Auf einige dieser Regelungen soll hier aus gegebenem Anlass noch einmal gezielt hingewiesen werden. Weiterhin gibt es Maßnahmen zum Schutz von Klima und Arten, für die bisher die gesetzliche Ermächtigung fehlt oder erst in Vorbereitung ist. Daher soll auf dem Weg der Empfehlung auf weitere Handlungsmöglichkeiten für Eigentümer zur Erhöhung der Lebensqualität und zur Werterhaltung oder Wertsteigerung der Grundstücke hingewiesen werden.

Beleuchtung im Außenbereich

Künftig soll mit § 41a Bundesnaturschutzgesetz eine Regelung zur Begrenzung von Lichtverschmutzung in Kraft treten. Dies dient dem Schutz der Biodiversität, indem Insekten und die Funktionen des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen durch künstliche Lichtmissionen geschützt werden. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Mittels weiterer Rechtsverordnung sollen dann Grenzwerte für Lichtmissionen festgelegt und technische sowie konstruktive Anforderungen an Schutzmaßnahmen näher bestimmt werden. Dies beinhaltet vor allem Anforderungen an Lichtfarbe, Reflektion, Dimmung und Temperatur des Lampenkopfes. Auch die Um- und Nachrüstung für Bestandsanlagen soll dann verpflichtend sein. Zur Vermeidung späterer teurer Umgestaltungen bei den neu fertiggestellten Häusern und Außenanlagen werden daher folgende Empfehlungen gegeben:

- Insgesamt sollten Außenanlagen nur sehr sparsam beleuchtet werden.
- Auf die Beleuchtung von Fassaden baulicher Anlagen sollte vollständig verzichtet werden.
- Straßenbeleuchtungsanlagen sowie weitere Leuchten im Außenbereich von Grundstücken sollten grundsätzlich insektenfreundlich sein.
- Der BUND empfiehlt:
 - o Insektenverträglichere Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen.
 - o Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtmissionen vermeiden.

- o Möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden.
- o Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten.
- o Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.
- o Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern.

Die Vorteile für die Bauherren liegen in einem geringeren Energieverbrauch und damit geringeren Stromkosten. Weniger Lichtemissionen erhöhen die Lebensqualität, weil sie zum Beispiel einen besseren Schlaf und das Erleben des Nachthimmels ermöglichen.

Vermeidung von Vogelschlag

Die geplante Novelle der Bauordnung Berlin enthält mit § 8a einen Passus, wonach geplante Gebäude so errichtet werden müssen, dass die Wahrscheinlichkeit von Vogelschlag nicht deutlich erhöht wird.

Sollen also große Glasflächen beim Hausbau hergestellt werden, sollten die Glasflächen durch technische Maßnahmen sichtbar gemacht werden. In Frage kommen zum Beispiel Sandstrahlen, Ätzen, Digital- oder Siebdruck. Weitere Informationen zum Thema sind hier zu finden: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>. Diese dauerhaft wirksamen Maßnahmen sind wirtschaftlicher als nachträgliche Lösungen wie zum Beispiel das Aufkleben von Folien, denn diese müssen in mehrjährigen Abständen erneuert werden. Auch an den kleineren Glasscheiben einer Lochfassade können Vögel verunglücken. Insbesondere bei Fenstern, die auf Hecken oder, wie hier vor Ort, in Richtung der Grünanlage des Dörferblicks zeigen, können sich die Anflüge häufen. In diesem Fall greift die gesetzliche Regelung des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz, wonach ein striktes Tötungsverbot bei allen in Europa natürlicherweise vorkommenden Vogelarten gilt. Bei nicht beabsichtigten Tötungen, wie zum Beispiel durch Glasfassaden, gilt das Tötungsrisiko ab fünf Vogelschlagopfern jährlich auf 100 m Fassadenlänge als signifikant erhöht. In dieser Situation kann die zuständige Naturschutzbehörde Anordnungen zur Entschärfung der Gefahrenstelle erlassen.

Wenn Bauherren also bereits heute auf die Verwendung von reflektionsarmem Glas, Markierungen oder anderen geeigneten Maßnahmen an größeren Glasflächen achten, können sie auch hier nachträglich höhere Kosten vermeiden und gleichzeitig einen Beitrag zum Schutz der Artenvielfalt leisten.

Mehr Biodiversität durch Dachbegrünung

Im Bebauungsplan werden aus Gründen der Regenwasserbewirtschaftung Flachdächer mit Dachbegrünungen festgesetzt. Aber auch aus anderen Gründen sind Dachbegrünungen sinnvoll, sie können Verbesserungen für die Biodiversität, das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität erreichen. So sind Dachbegrünungen geeignet, der Überhitzung in Sommermonaten entgegenzuwirken, als Schadstoff- und Feinstaubfilter für die Luft zu wirken und Habitatflächen für Tiere zu schaffen. Gleichzeitig helfen Dachbegrünungen, Energie einzusparen, in dem sie das Klima in den darunterliegenden Räumen regulieren. Im Sommer sorgen sie für Kühlung und können so den Betrieb von Klimaanlage reduzieren. Im Winter wirkt die Begrünung als zusätzliche Dämmschicht und spart damit Heizenergie. Darüber hinaus schützen sie die Dächer vor Wetterextremen und übermäßigen Temperaturschwankungen und erhöhen so die Lebensdauer des Daches. Auch der Leistungsgrad von Photovoltaikanlagen kann erhöht werden, weil die Begrünung deren Betriebstemperatur absenkt.

Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke eine extensive Begrünung mit einem durchwurzelbaren Dachaufbau von mindestens 10 cm fest, um die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Aus oben genannten Gründen sollten die Bauherren darüberhinausgehende Maßnahmen in Betracht ziehen. Denkbar sind zum Beispiel folgende Ausbaumöglichkeiten:

- Durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 15 cm oder wechselnde Aufbauhöhen innerhalb des Daches,
- Ausbildung sogenannter Biodiversitätsdächer, die neben Dachbegrünungen auch Totholzelemente, feuchte Senken und Sandarien enthalten.

Diese Maßnahmen verbessern die Bedingungen für die dauerhafte Ansiedlung von Flora und Fauna erheblich.

Begrünung der Freiflächen

Die Bauordnung Berlin bestimmt in § 8 Absatz 1, dass die nicht überbauten Flächen von Grundstücken wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Damit ist die Anlage vegetationsarmer „Kiesgärten“ nicht zulässig.

Entwässerung der einzelnen Baugrundstücke

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb von Altlastenverdachtsflächen. In diesem Fall ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht erlaubnisfrei. Das heißt, zur Umsetzung des Regenwasserkonzepts auf den einzelnen Baugrundstücken müssen die Bauherren eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8,

9, 10 und 48 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 des Berliner Wassergesetzes (BWG) beantragen. Zu den Formalitäten der Antragstellung gibt es folgendes Hinweisblatt: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt2-versick.pdf.

Quellen:

Gesetzentwurf der Bundesregierung - Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, Download:

https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Gesetze/3_aenderung_bnat schg_bf.pdf, am 19.08.2022

Insektenverträglichere Beleuchtung, Download: <https://www.bundsh.de/stadtnatur/insektenvertraeglichere-beleuchtung/>, am 22.08.2022

Stellungnahme zu dem Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (Insektenschutzgesetz), BT-Drs. 19/28182 vom 1.4.2021, Download:

<https://www.bundestag.de/resource/blob/835170/badd2e4758c19bdc08ca630f5db8981c/Prof-Dr-Sabine-Schlacke-Westfaelische-Wilhelms-Uni-data.pdf>, am 22.08.2022

Synopse zum 6. Änderungsgesetz BauO Bln, Entwurf Stand: 14.01.2021, Download:

https://www.ak-berlin.de/fileadmin/user_upload/Fachthemen_Gesetze_Normen_und_Verordnungen/20210212_SenSW_AendGBauOBln_Synopse.pdf, am 22.08.2022

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Download:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/>, am 22.08.2022

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsplan Klima - Konkret - Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt, 2016, Download:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf, am 22.08.2022