

## **Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan XIV – 188**

**(„ Kleingartenanlage Steingrube – Weimars Ruh“)**

für die Grundstücke Schönfelder Straße 150, 170, einen Abschnitt der Straße 183 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Rudow mit dem Blatt 12556 (künftiger Mauerweg) im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

# I Planungsgegenstand

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

In seiner Sitzung am 02.08.2011 hat das Bezirksamt Neukölln die Änderung des Planinhaltes des Bebauungsplanentwurfs XIV-188 „Kleingartenanlage Steingrube - Weimars Ruh“ beschlossen (BA-Beschluss 116/11). Wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist nunmehr die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kleingartenkolonie durch Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN<sup>1</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Schönfelder Straße 150 und 170 der Kleingartenanlage sowie angrenzende Verkehrsflächen.

Das Bebauungsplanverfahren XIV-188 wurde bereits am 27. August 1973 durch Bezirksamtsbeschluss eingeleitet. Mit der ursprünglich geplanten Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet sollte der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung bäuerlicher Nebenerwerbsstellen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden. Im Jahr 1983 wurde dieses Planungsziel nicht mehr weiterverfolgt, da die betreffende Fläche nunmehr für die Errichtung von Ersatzparzellen der Kleingartenanlagen „Steingrube“ und „Weimars Ruh“ benötigt wurde. Das Grundstück Schönfelder Straße 170, südlich der Straße 184, wurde hierbei im Jahr 1994 in das Kleingartengebiet der KGA „Steingrube - Weimars Ruh“ einbezogen.

Im Rahmen der Entwicklung der Kolonie wurden die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) umgesetzt, so dass das heutige Erscheinungsbild der Kleingartenanlage einschließlich der ergänzenden Funktionen des Vereinshauses einen geordneten Eindruck vermittelt. Die Kolonie befindet sich weitestgehend auf Flächen des Landes Berlin.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dar. Das Grundstück Schönfelder Straße 170 ist Bestandteil einer Grünfläche. Gemäß Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar. Ein Anpassungserfordernis für den FNP besteht nicht.

Im Baunutzungsplan ist das Grundstück Schönfelder Straße 150 und damit der überwiegende Teil der Kleingartenanlage als Nichtbaugelände ausgewiesen. Das Grundstück Schönfelder Straße 170 weist der Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet aus.

Vor dem Hintergrund der Abweichung des planungsrechtlichen Rahmens gegenüber der für einen langfristigen Weiterbestand vorgesehenen Nutzung bemühte sich der Vorstand der Kleingartenanlage um eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung als Dauerkleingartenanlage mittels eines Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da Teile des Mauerweges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-188 liegen und damit gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

Neben der übergeordneten Zielstellung einer langfristigen und geordneten Standortsicherung der Dauerkleingartenanlage bestehen folgende planerische Zielstellungen und Handlungsbedarfe für das Plangebiet:

- Planungsrechtliche Sicherung der im Geltungsbereich gelegenen Abschnitte der Straße 183 im Norden sowie der Straße 184 im Süden, die zugleich der Erschlie-

---

<sup>1</sup> Dies entspricht zugleich dem Antrag der BVV, die Kleingartenanlage „Steingrube Weimars Ruh“ durch einen Bebauungsplan als Dauerkleingartenanlage zu sichern (Drs. Nr. 1274/XVIII, Beschluss vom 27.01.2010)

ßung der westlich angrenzenden Siedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-47 dienen, als Verkehrsflächen;

- Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit für die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung innerhalb der Kleingartenanlage;
- Planungsrechtliche Sicherung des südlich an das Kleingartengelände angrenzenden Mauerweges als öffentliche Fuß- und Radwegverbindung.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Bestand**

#### **2.1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-188 befindet sich im Süden des Ortsteils Rudow, unmittelbar angrenzend zur Landesgrenze. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,2 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Parkanlage am Lolopfuhl/Meskengraben sowie von der nördlich der Straße 183 gelegenen Stellplatzfläche der Kolonie,
- Im Westen von der angrenzenden Wohnsiedlung („Siedlung an der Schönefelder Straße“),
- im Süden von der Landesgrenze Berlin/Brandenburg sowie
- im Osten von der Schönefelder Straße.

Der Geltungsbereich umfasst mit den Grundstücken Schönefelder Straße 150 und 170 die Parzellen, Gemeinschafts- und Erschließungsflächen der Kleingartenanlage „Stein-grube - Weimars Ruh“ in einem Umfang von rund 2,75 ha sowie angrenzende Verkehrsflächen. Als Bestandteil der Verkehrsfläche befindet sich auch ein Teilabschnitt des Mauerwegs innerhalb des Geltungsbereiches. Nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist die nördlich gelegene Stellplatzanlage der Kleingartenkolonie. Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flure 434 und 439 befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- Flurstücke 69 (Flur 434) und 47 (Flur 439)  
(KGA-Grundstück Schönefelder Straße 150)
- Flurstück 23 (Flur 439)  
(KGA-Grundstück Schönefelder Straße 170)
- Flurstück 70 (Flur 434, Flur 439) , teilweise  
(Straßengrundstück Schönefelder Straße)
- Flurstück 68 (Flur 434), teilweise  
(Straßengrundstück Straße 183)
- Flurstück 24 (Flur 439), teilweise  
(Straßengrundstück Straße 184)
- Flurstück 49 (Flur 439), teilweise  
(Mauerweg)

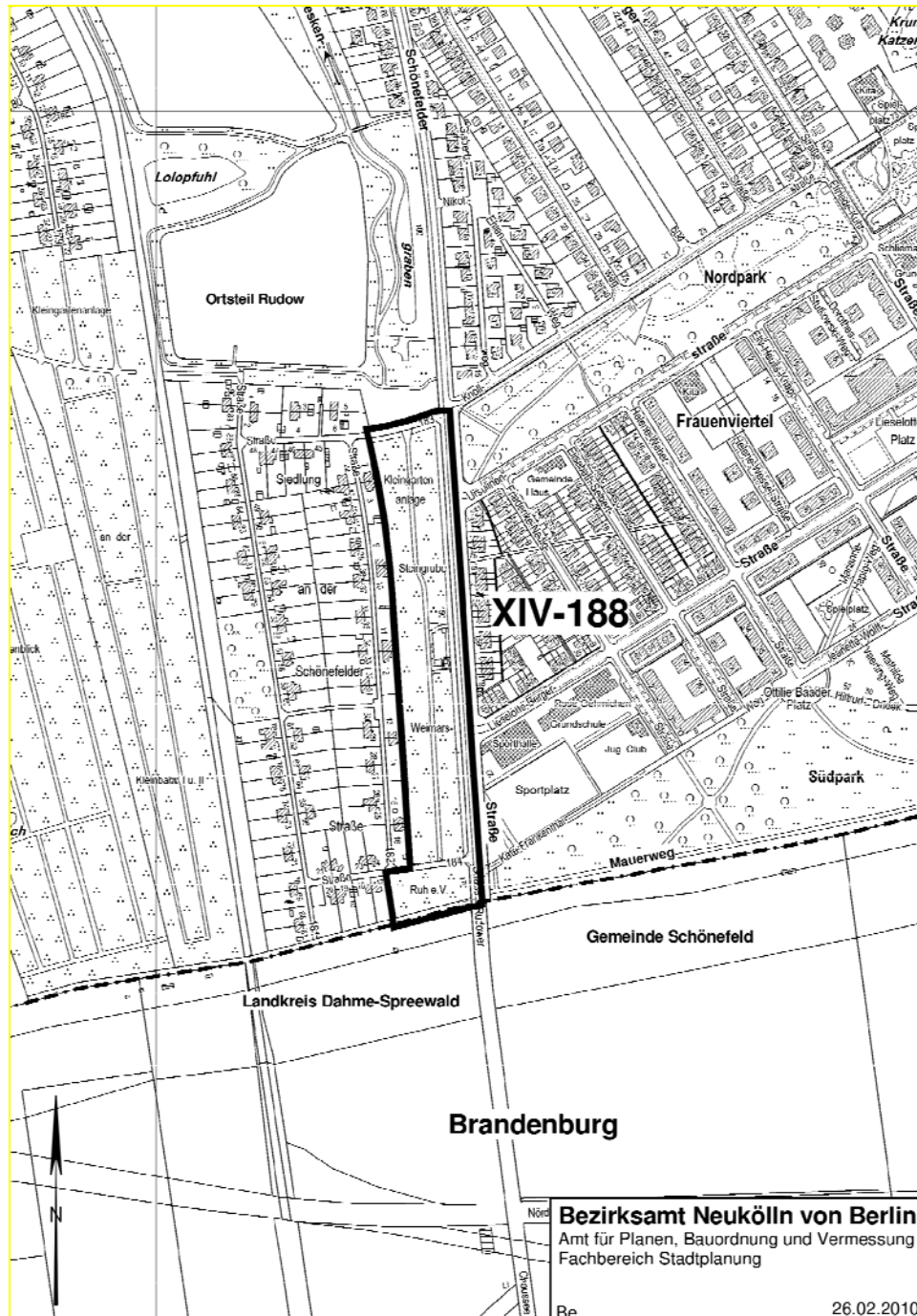


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich, Übersicht

### 2.1.2 Stadträumliche Einordnung, städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur

Das im Süden des Ortsteils Rudow im Bezirk Neukölln gelegene Plangebiet befindet sich am südlichen Ende der Schönefelder Straße unmittelbar vor der Landesgrenze Berlin-Brandenburg. Es erstreckt sich auf der westlichen Seite der Schönefelder Straße von der Straße 183 im Norden bis zum Mauerweg an der Landesgrenze im Süden. Aufgrund der geringen räumlichen Ost-West-Ausdehnung, welche nur etwas mehr als zwei Parzellentiefen umfasst, ergibt sich das Bild eines lang gestreckten, Nord-Süd ausgerichteten Plangebietes.

An das Plangebiet grenzen unterschiedliche Siedlungsbereiche sowie Grün- und Freiflächen.

In östlicher Nachbarschaft befindet sich das sogenannte Frauenviertel (Gartenstadt Rudow), ein in den Jahren 1995 bis 1999 errichtetes Wohngebiet, welches entlang der Schönfelder Straße eine zwei- bis dreigeschossige Reihenhausbauung, in Gruppen mit drei oder vier Hauseinheiten aufweist. Südlich der Lieselotte-Berger-Straße befinden sich die im Zusammenhang mit dem Siedlungsbau errichteten sozialen Infrastruktureinrichtungen (Sporthalle, Sportplatz, Rose-Oehmichen-Grundschule, Jugendfreizeiteinrichtung, Kinderclubhaus).

Im Gegensatz zu den verschiedenartigen und verdichtenden Wohnungsbautypen des Frauenviertels mit vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen, weist das Siedlungsgebiet im Westen der Kleingartenkolonie („Siedlung an der Schönfelder Straße“) eine homogene Wohnbauung geringer Dichte mit ausschließlich Doppelhäusern auf großzügigen Grundstücken von über 800 m<sup>2</sup> auf.

Neben den baulichen Siedlungsbereichen ist das unmittelbare Umfeld des Plangebietes durch ein Netz verschiedener Grün- und Freiflächen geprägt welche an den Geltungsbereich angrenzen. Diese sind:

- Im Norden der Grünzug bzw. die Freiflächen um den Lolopfuhr und den Meskengraben,
- im Nordosten und Südosten der Nord- und der Südpark, welche das Frauenviertel nördlich und südlich einrahmen<sup>2</sup>,
- im Süden ein Teilabschnitt der Südroute des Berliner Mauerweges.

Die Kolonie „Steingrube - Weimars Ruh“ weist eine intakte und vorbildliche Kleingartenstruktur auf. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit den angrenzenden Grünräumen besitzt das Gebiet eine besondere Funktion für das Stadtklima sowie den Biotop- und Artenschutz.

Die Kleingartenanlage im Plangebiet entstand Mitte der 1980er Jahre im Zuge der Errichtung von Ersatzparzellen der Kleingartenanlagen „Steingrube“ und „Weimars Ruh“. Im Jahr 1994 wurde das Grundstück Schönfelder Straße 170 ergänzt und in das Kleingartengelände der KGA „Steingrube - Weimars Ruh“ einbezogen.

Von Beginn an weist die Kolonie den charakteristischen Typ einer Kleingartenanlage mit einem hohen Anteil an Nutzgärten mit entsprechenden Gehölzen auf und entspricht weitestgehend den Nutzungs- und Gestaltungskriterien des Bundeskleingartengesetzes und nachgeordneter Verwaltungsvorschriften. Die Parzellengrößen liegen in der Regel bei ca. 250 - 300 m<sup>2</sup>. Die Laubengrößen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen. Insgesamt gehören 70 Parzellen zur Kolonie "Steingrube - Weimars Ruh". Die Kleingartenkolonie wird durch die Straße 184 in zwei Teilgebiete unterteilt. Der große nördliche Bereich (Schönfelder Straße 150) wird durch einen nicht versiegelten Verbindungsweg, der in Nord-Süd-Richtung verläuft, erschlossen. Die insgesamt 60 Parzellen reihen sich beiderseits des Weges auf.

Zu den Verkehrsflächen hin sind die Parzellen durch ca. 5 m breite Gehölzstreifen abgeschirmt. Direkte Anbindungen bzw. Zugänge der Parzellen zu den Straßenverkehrsflächen sind nicht vorhanden. Im Westen grenzen die Parzellen direkt an die rückwärtigen Grenzen der benachbarten Wohngrundstücke (Straße 182).

Das eingeschossige Vereinshaus der Anlage befindet sich in der Mitte des Grundstückes Schönfelder Straße 150, eingebettet in eine Gemeinschaftsfläche mit Festplatz und Spielplatzanlage.

---

<sup>2</sup> Der Nordpark wurde als öffentliche Parkanlage im Jahr 2000 angelegt und mit eingestreuten Spielflächen sowie vielfältigen Erlebnis-, Sport- und Freizeitangeboten ausgestattet. Der Südpark wurde als naturnah gestalteter Landschaftspark angelegt.

Der südliche Teilbereich der Kolonie (Schönefelder Straße 170) ist flächenmäßig deutlich kleiner. Die hier vorhandenen 10 Parzellen werden zentral von zwei nicht versiegelten Wegen erschlossen, die sich mittig kreuzen.

Nördlich des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich eine der Kolonie zugehörige Stellplatzfläche mit Zufahrt von der Straße 183.

### **2.1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke Schönefelder Straße 150 und 170 der Kolonie „Steingrube - Weimars Ruh“ sowie die vom Geltungsbereich berührten (öffentlichen) Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die als Private Verkehrsflächen festgesetzten Straßenabschnitte befinden sich ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin.

### **2.1.4 Altlasten**

Das Plangebiet ist nicht im Bodenbelastungskataster aufgeführt.

Gemäß Auskunft des Umweltamtes kam es im Bereich der Kleingartenanlage (Parzelle 54) im Sommer 2004 zu einem Unfall, wobei Hydrauliköl ins Gelände austrat und den Boden verunreinigte. Nach Aktenlage des Umweltamtes wurde der Oberboden erneuert. Informationen über weitere Bodenverunreinigungen liegen im Umweltamt nicht vor.

### **2.1.5 Erschließung**

#### **VERKEHR**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen verkehrlich erschlossen. Die Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz sowie das Straßennetz des südlichen Berliner Umlandes erfolgt über die Schönefelder Straße, welche eine von vier Ausfallstraßen darstellt, die den Ortsteil Rudow mit der Gemeinde Schönefeld im Landkreis Dahme-Spreewald verbinden (Groß-Ziethener Chaussee, Waßmannsdorfer Chaussee, Schönefelder Straße, Waltersdorfer Chaussee).

Die Schönefelder Straße ist eine Anwohnersammelstraße in einer Tempo-30-Zone. Der Straßenraum wird von Alleebäumen (Eschen) gesäumt. Die Straßen 183 und 184 sind Privatstraßen und übernehmen die Verkehrsfunktion von Anliegerstraßen für das Plangebiet sowie für das westlich benachbarte Wohngebiet („Siedlung an der Schönefelder Straße“).

Das nördliche Teilgebiet der Kolonie (Schönefelder Straße 150) wird durch einen unversiegelten ca. 4 m breiten, mittig verlaufenden Hauptweg erschlossen, der im Norden und Süden über Zugänge von den Straßen 183 bzw. 184 verfügt. Lediglich die Gemeinschaftsflächen im Bereich des Vereinshauses mit angegliedertem Spielplatz sind über einen schmalen Fußweg, der quer durch den bestehenden Grün- bzw. Gehölzstreifen verläuft, direkt mit der Schönefelder Straße verbunden. Der südliche Bereich (Schönefelder Straße 170) wird zentral von zwei nicht versiegelten Wegen erschlossen. Der Zugang erfolgt von der Straße 184 aus und ist gegenüber dem Zugang der nördlichen Teilfläche (Schönefelder Straße 150) angeordnet. Sämtliche Eingangs- bzw. Zufahrtsbereiche verfügen über Einfriedungen mit abschließbaren Zufahrtstoren und/oder Eingangstüren.

Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft innerhalb des Plangebietes ein Teilabschnitt des südlichen Berliner Mauerweges als Fuß- und Radweg.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Teilfläche auf dem nördlich des Geltungsbereiches benachbarten Flurstück 269 genutzt. Die Zufahrt von der Straße 183 verfügt über eine Schranke, so dass die Nutzung der Stellplatzanlage auf den Kreis der Pächter beschränkt ist. Die unbefestigte Fläche nimmt maximal ca. 25 Pkw-Stellplätze auf.

Über eine Buslinie der BVG mit Haltepunkten in der Schönefelder Straße ist das Plangebiet unmittelbar an das ÖPNV-Netz angebunden. Der U-Bahnhof Rudow befindet sich rund 1,5 km entfernt nördlich des Plangebietes. Der nächstgelegene S-Bahnanschluss mit Anbindung an das Regionalbahnnetz besteht über den S-Bahnhof Schönefeld in einer Entfernung von rund 3 km zum Plangebiet.

#### TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Mit der vorliegenden Planung wird kein zusätzliches Erschließungserfordernis ausgelöst.

Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe verlaufen innerhalb des Straßenraumes der Schönefelder Straße. Die Leitungen und Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung (Wasserversorgung, Entwässerung, Regenentwässerung). Baumaßnahmen der Berliner Wasserbetriebe innerhalb des Plangebietes sind derzeit nicht vorgesehen.

Niederspannungsleitungen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich in der Schönefelder Straße. Hausanschlüsse bestehen im Bereich des Vereinshauses.

Gasleitungen im Zuständigkeitsbereich der NBB verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches in der Schönefelder Straße und in der Straße 183 sowie außerhalb des Geltungsbereiches in den Straßen 182 und 184. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB derzeit keine Planungen. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

## 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.2.1 Regional- und Landesplanung

Als Beantwortung der Zielanfrage wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu den geänderten Planinhalten durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erstmalig mit Schreiben vom 23.02.2010 mitgeteilt.

Die für die Planungsabsicht relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1);
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sowie 4.1 (G) LEP B-B (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung);
- Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung);
- Ziel 3 LEP FS (Unzulässigkeit von Vorhaben, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes beeinträchtigen können; Lage in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß zeichnerischer Festlegung);
- Grundsatz 10 LEP FS (Auflistung der Gemeinden und Ortsteile, die Bestandteil des engeren Wirkungsbereiches des Flughafens Berlin-Schönefeld sind).

**In der dargelegten Planungsabsicht wurde kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkannt.**

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Grundsatz 3 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage ist hier möglich. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung Rechnung zu tragen.

Mit der beabsichtigten Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ wird dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 entsprochen. Hiernach sollen siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt gemäß Grundsatz 10 LEP FS im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld und in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung (hier ca. über 92 m über N.H.N.). Ein Konflikt mit Ziel der Raumordnung Z 3 LEP FS zur Sicherung der Hindernisfreiheit des Flugbetriebes besteht nicht. Mit der Festsetzung von höchstens einem Vollgeschoss für die in der Kleingartenanlage zulässigen Gartenlauben wird den Anforderungen aus der Zielfestlegung entsprochen.

**Mit Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.04.2012 wurde mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.**

## 2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP)<sup>3</sup> stellt die im Plangebiet gelegenen Grundstücke als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung (Grundstück Schönefelder Str. 150) sowie als Grünfläche (Grundstück Schönefelder Str. 170) dar. Die Festsetzung von Grünflächen ist aus der Darstellung des FNP entwickelbar. Entsprechend der Grundsätze zur Entwicklung von Bebauungsplänen bleiben Funktion und Wertigkeit der im FNP dargestellten Baufläche gewahrt (Entwicklungsgrundsatz 1). Zudem steht die KGA „Steingrube - Weimars Ruh“ mit einer Fläche von weniger als 3,0 ha als Grünfläche mit lokaler Bedeutung nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des FNP (Entwicklungsgrundsätze 1 und 3).

Die beabsichtigte Festsetzung von Grünflächen auf Flächen, die im Flächennutzungsplan vorwiegend als Wohnbauflächen dargestellt sind, steht zugleich im räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu der westlich angrenzenden Festsetzung eines Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-47, für den auf Grund der Darstellung im FNP als Grünfläche im südlichen Bereich eine untergeordnete Grenzkorrektur gemäß Entwicklungsgrundsatz 6 erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mitgeteilt, dass der Bebauungsplan XIV-188 aus dem FNP entwickelbar ist und dass ein Anpassungserfordernis nicht besteht.

---

<sup>3</sup> FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 07.03.2013 (ABl. S. 432)





**Abbildung 2: Ausschnitt FNP Berlin (o.M.)**

Im Rahmen der Beteiligungen am Bebauungsplanentwurf wurden zur Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen keine weiteren Hinweise seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt.

### **2.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)**

Mit dem Landschafts- und Artenschutzprogramm von 1994 verfügt die Gesamtstadt über ein behördenverbindliches Programm, das wichtige Beiträge zur vorsorgenden Umweltplanung auf allen Ebenen räumlicher Planung enthält. Die für das Plangebiet wesentlichen Vorgaben, Ziele und Anforderungen des Landschaftsprogramms sind im Umweltbericht<sup>4</sup> wiedergegeben.

### **2.2.4 Verbindliche Bauleitplanung**

#### **2.2.4.1 Geltendes Planungsrecht**

Das geltende Planungsrecht ist für das zwischen den Straßen 183 und 184 gelegene Grundstück Schönefelder Straße 150 und das zwischen der Straße 184 und dem Mauerweg gelegene Grundstück Schönefelder Straße 170 unterschiedlich zu beurteilen.

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Ber-

<sup>4</sup> Siehe Kapitel 1.2 im Teil III der Begründung mit Umweltbericht

lin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, weist den Geltungsbereich weitgehend als **Nichtbauggebiet** sowie im südlichen Bereich als **allgemeines Wohngebiet** –aW– mit der Baustufe II/2 (zweigeschossig, GRZ 0,2, GFZ 0,4) aus.

Die Flächenkategorie der „Nichtbauggebiete“ gehört zu den nicht überleitungsfähigen Festsetzungen aus dem Baunutzungsplan. Sie gelten damit als nicht verbindlich. Hier erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung entsprechend der Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich auf Grundlage der §§ 34 BauGB oder 35 BauGB. Sofern sie nicht in einem Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind, sind Kleingartenanlagen planungsrechtlich als Außenbereich zu qualifizieren.

Dies betrifft den überwiegenden Teil des Plangebietes (Grundstück Schönefelder Straße 150) mit einer Flächengröße von rund 24.500 m<sup>2</sup>. Als nicht privilegierte, sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB sind die bestehenden Gartenlauben hier zulässig, da sie die im BKleingG zugelassene Größe von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Für das Grundstück Schönefelder Straße 170 gelten bis zur Ablösung durch den vorliegenden Bebauungsplan, die im Baunutzungsplan ausgewiesenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (siehe oben).

#### 2.2.4.2 Planungsrecht der Umgebung

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Teilfläche der Kleingartenanlage „Steingrube - Weimars Ruh“ (Stellplatzanlage) wurde im Bebauungsplan XIV-272, festgesetzt am 16.05.1995 (GVBl. vom 27.05.1995, Seite 319), bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN in Verbindung mit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Östlich angrenzende Bereiche des Frauenviertels Rudow setzen der Bebauungsplan XIV-272 sowie der Bebauungsplan XIV-272-15, festgesetzt am 11.07.2006, als Allgemeines Wohngebiet, als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als öffentliche Grünflächen fest. Der in den Geltungsbereichen der beiden Bebauungspläne gelegene Teilabschnitt der Schönefelder Straße ist jeweils als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### Planungsziele von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen

Für weitere Flächen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, befinden sich darüber hinaus die folgenden Bebauungspläne in der Aufstellung.

Die westlich angrenzende „Siedlung an der Schönefelder Straße“ soll im **Bebauungsplanentwurf 8-47**, aufgestellt mit BA-Beschluss vom 31.03.2009 (ABl. Nr. 18 vom 24.04.2009, S. 1056) als Reines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus sehen der Bebauungsplanentwurf 8-47 sowie auch der Bebauungsplanentwurf **XIV-274ab** (BA-Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2012, ABl. Nr. 19 vom 11.05.2012, S. 744) eine planungsrechtliche Sicherung von Abschnitten des Mauerweges zwischen Waßmannsdorfer Chaussee und Schönefelder Straße vor.

---

<sup>5</sup> Der festgesetzte Bebauungsplan XIV-272-1 ersetzt den Bebauungsplan XIV-272 für das Gebiet zwischen Schönefelder Straße, Ursulinenstraße, Helene-Weber-Straße, Lieselotte-Berger-Straße sowie Abschnitte der Elisabeth-Selbert-Straße und der Friederike-Nadig-Straße.

### 2.2.5 Straßen- und Baufluchtlinien

Für die Straßen innerhalb des Plangebietes sind keine f. f. Straßen- und Baufluchtlinien nach dem preußischen Fluchtliniengesetz vorhanden.

### 2.2.6 Stadtentwicklungspläne

Die Planung steht den Inhalten der Stadtentwicklungspläne oder sonstigen thematischen oder teilräumlichen Entwicklungsplanungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht entgegen, bzw. wird durch diese nicht berührt.

### 2.2.7 Kleingartenentwicklungsplan des Landes Berlin

Der Berliner Senat hat im Jahr 2004 einen Kleingartenentwicklungsplan beschlossen. Mit Senatsbeschluss vom 12. Januar 2010 wurde der Plan fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungsplanes gibt Auskunft über die Bestandssicherheit der Berliner Kleingartenanlagen bis zum Jahr 2020.

Als dauerhaft gesichert (Sicherungsstufe V a) werden solche Anlagen dargestellt, die in einem Bebauungsplan als Dauerkleingartenanlage planungsrechtlich festgesetzt sind.

Die Fläche der Kleingartenanlage „Steingrube - Weimars Ruh“ stellt der Kleingartenentwicklungsplan mit der Sicherungsstufe „III a - fiktive Dauerkleingartenanlage im FNP als Baufläche mit einer Schutzfrist bis zum Jahre 2020“ als „zeitlich gesichert“ dar.

### 2.2.8 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 Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 8. Juli 2010.

### 2.2.9 Sonstiges

Die **Bereichsentwicklungsplanung Neukölln** (Entwurf, Arbeitsstand Januar 2002) weist in ihrem Nutzungskonzept öffentliche und private Grünflächen aus.

## **II Planinhalt**

### **1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Ursprüngliches Planungsziel des bereits im Jahre 1973 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens XIV-188 war die planungsrechtliche Sicherung eines Kleinsiedlungsgebiets als Grundlage für die Ansiedlung bäuerlicher Nebenerwerbsstellen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Jahr 1983 wurde das Planungsziel nicht mehr weiterverfolgt, da die betreffende Fläche nun für die Errichtung von Ersatzparzellen der Kleingartenanlagen „Steingrube“ und „Weimars Ruh“ benötigt wurde.

Im Rahmen der Entwicklung der Kolonie wurden die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) umgesetzt, so dass das heutige Erscheinungsbild der Kleingartenanlage einschließlich der ergänzenden Funktionen des Vereinshauses einen geordneten Eindruck vermittelt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (vgl. Ausweisungen des FNP und des Baunutzungsplans) sowie anhaltender Diskussionen um Neubauvorhaben auf Kleingartenflächen im Stadtgebiet bemühte sich der Vorstand der Kleingartenanlage um eine einheitliche und verbindliche planungsrechtliche Sicherung der Flächen im Plangebiet als Dauerkleingartenanlagen mittels eines Bebauungsplanes. Nach Prüfung durch das Bezirksamt und dem Abschluss einer vertraglichen Regelung zur Kostenübernahme wurde im August 2011 durch BA-Beschluss 116/11 die entsprechende Änderung des Planinhaltes des Bebauungsplanentwurfs XIV-188 beschlossen. Dies entspricht zugleich dem Antrag der BVV, die Kleingartenanlage „Steingrube - Weimars Ruh“ durch einen Bebauungsplan als Dauerkleingartenanlage zu sichern (Drs. Nr. 1274/XVIII, Beschluss vom 27.01.2010).

### **2 Intention der Planung**

Mit dem Bebauungsplan XIV-188 wird insbesondere das Ziel verfolgt, eine langfristige und geordnete Sicherung der vorhandenen Dauerkleingartenanlage am Standort zu erreichen.

Die Änderung des Planinhalts bildet zugleich die Voraussetzung, um gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf eine Überprüfung des Erfordernisses zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch vollständige Einbeziehung des Kleingartengeländes in eine übergeordnete Grünverbindung und auf eine entsprechende Darstellung als Grünfläche hinzuwirken.

### **3 Wesentlicher Planinhalt**

#### **3.1 Beschreibung des Planinhalts**

Zur Sicherung der übergeordneten planerischen Zielsetzung ist vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches die bestehende Kleingartenkolonie "Steingrube - Weimars Ruh" als Grünfläche – PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - festzusetzen. Hiermit werden die Regelungen nach dem Bundeskleingartengesetz impliziert (z.B. maximale Parzellengröße).

Weiterhin geregelt werden:

- Zulässigkeit von baulichen Vorhaben  
Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen (Lauben, 24 m<sup>2</sup>) sowie räumliche Zuordnung und Begrenzung des Umfangs des Vereinshauses (TF Nr. 2 und Nr. 3);
- Gerecht zugunsten der Allgemeinheit  
Sicherung der bestehenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Durchwegung durch die Kleingartenanlage auf dem 4 m breiten Hauptweg zwischen der Straße 183 und der Straße 184 (TF Nr. 5);
- Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Festsetzung von Teilflächen der Schönfelder Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Abgrenzung durch Straßenbegrenzungslinien,

Festsetzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitte der Straße 183 im Norden sowie der Straße 184 im Süden als Private Verkehrsflächen,

Festsetzung des südlich an das Kleingartengelände angrenzenden Abschnittes der Südroute des Mauerweges als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“;

- Bodenversiegelung  
Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien für Wege, Stellplätze und Zufahrten zur Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Grundwasserhaushalt (TF Nr. 4).

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist über die bestehenden Anlieger- und Erschließungsstraßen verkehrlich erschlossen und über die Schönfelder Straße an das örtliche sowie überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht in ihrer Dimensionierung den verkehrlichen Erfordernissen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird kein zusätzliches Erschließungserfordernis ausgelöst, da keine Bebauungs- bzw. sonstigen Nutzungsmöglichkeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eröffnet werden, welche über den vor der Planung bereits zulässigen Rahmen bzw. den baulichen Bestand und das bestehende Erschließungsraster hinausgehen.

Die Planung löst keinen zusätzlichen Ziel- oder Quellverkehr innerhalb des Plangebietes aus. Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen innerhalb des örtlichen Straßen- und Verkehrsnetzes werden somit nicht notwendig.

Mittels der festzusetzenden privaten Verkehrsflächen A und C wird auch die Erschließung der westlich angrenzenden „Siedlung an der Schönfelder Straße“ (mit rund 90 bisherigen Siedlerstellen auf Baugrundstücken des derzeit nach Baunutzungsplan allgemeinen Wohngebietes (Baustufe II/2) und insgesamt über 90.000 m<sup>2</sup> Baugebiet (einschließlich der erschließenden Straßen) ordnungsgemäß sichergestellt. Eine Erschließung von Norden ist aufgrund der Grünflächen-Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-272 (vom 16.05.1995) nicht möglich, eine weitere, verkehrliche Erschließung der „Siedlung an der Schönfelder Straße“ ist nicht existent.

Da der Bebauungsplan 8-47 entsprechend dem Bestand das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Baunutzungsplan senken soll, ist davon auszugehen, dass in der Siedlung das zulässige Maß der baulichen Nutzung noch nicht ausgeschöpft ist bzw. bei Ausschöpfung des derzeit geltend im Baunutzungsplan ausgewiesenen Maßes das Verkehrsaufkommen entsprechend erhöht werden könnte. Die derzeitige Dimensionie-

zung der Verkehrsflächen A und C (in einer Breite von ca. 6-7 m) ist ausreichend, wenn der Siedlungsbestand sich nicht erhöht.

#### Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Von den im Plangebiet vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen gehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Belastungen aus. Auch ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastungen, die von dem zukünftigen Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung ausgehen, keine wesentliche Veränderung der Belastungssituation hervorrufen und damit auch keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellen.

Eine Beurteilung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes erfolgte durch die zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Danach bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

### 3.2 Flächenbilanz

FLÄCHE	FLÄCHENGRÖSSE	ANTEIL
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>ca. 31.982 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
darunter:		
<b>1. Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN -</b>	<b>ca. 27.560 m<sup>2</sup></b>	<b>85%</b>
• Grundstück Schönefelder Straße 150	ca. 24.500 m <sup>2</sup>	
• Grundstück Schönefelder Straße 170	ca. 3.060 m <sup>2</sup>	
<b>2. Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 4.852 m<sup>2</sup></b>	<b>15%</b>
• Straßenverkehrsfläche	ca. 3.638 m <sup>2</sup>	
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - F + R	ca. 431 m <sup>2</sup>	
• Private Verkehrsfläche	ca. 783 m <sup>2</sup>	

Die Flächenbilanz gibt die Anteile der im Bebauungsplan XIV-188 „Kleingartenanlage Steingrube - Weimars Ruh“ festgesetzten Flächen an der Gesamtfläche des Geltungsbereichs wieder.

### 3.3 Ermittlung Eingriff / Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung sowie der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Entscheidung, welche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung möglich waren, ist das geltende Planungsrecht maßgeblich. Es wurde zwar bereits 1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-188 (Kleinsiedlungsgebiet zur Ansiedlung bäuerlicher Nebenerwerbsstellen) beschlossen, er wurde aber nie festgesetzt. Darum muss bis zum Baunutzungsplan von 1960 zurückgegangen werden. Der Baunutzungsplan<sup>6</sup> i.V.m. den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (BauO Bln 1958) weist den Geltungsbereich weitgehend als **Nichtbaugebiet** sowie im südlichen Bereich als **allgemeines Wohngebiet –aW–** mit der Baustufe II/2 (zweigeschossig, GRZ 0,2, GFZ 0,4) aus. Diese Zuordnungen aus dem Baunutzungsplan bilden die Beurteilungsgrundlage.

Die im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche hat einen Flächenumfang von 3.060 m<sup>2</sup>. Bei einer planungsrechtlich möglichen GRZ 0,2 würde sich eine Bebauung im Umfang von 612 m<sup>2</sup> nur durch Hauptanlagen ergeben. Unter Zugrundelegung des Bundeskleingartengesetzes lassen sich auf derselben Fläche 7 bis 8 Parzellen bilden, die jeweils mit bis zu 24 m<sup>2</sup> bebaut werden können. Dieses führt insgesamt zu einer Bebauung mit Lauben von ca. 170 m<sup>2</sup> bis ca. 195 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unterhalb dessen, was nach Baunutzungsplan hätte gebaut werden können.

Das „**Nichtbaugebiet**“ aus dem Baunutzungsplan hat eine Flächengröße von insgesamt 24.500 m<sup>2</sup>. Nichtbaugebiete gelten als nicht übergeleitet und deshalb als nicht verbindlich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich hier nach den Vorschriften der §§ 34 oder 35 BauGB. Im vorliegenden Fall ist von einer Beurteilung auf Grundlage des § 35 BauGB auszugehen. Als nicht privilegierte, sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB sind die bestehenden Gartenlauben auf der Fläche des Grundstückes Schönefelder Straße 150 zulässig, da sie die im BKleingG zugelassene Größe von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Entscheidend für die Beurteilung des Ausgleichsbedarfs ist, dass die Fläche ab 1983 als Kleingartenanlage auf Grundlage des Kleingartengesetzes entwickelt wurde. 1994 wurde die Fläche auch formal in eine bestehende Kleingartenanlage überführt. Die Flächen werden seitdem als Kleingarten genutzt. Diese Nutzung soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Nutzungsintensivierungen in Richtung einer baulichen Nutzung der Flächen werden nicht vorbereitet. Eingriffsrelevante Veränderungen gegenüber dem bereits vor der planerischen Entscheidung zulässigen bzw. bereits erfolgten Rahmen hinaus ergeben sich nicht. Auch die Verkehrsflächen werden nicht verändert. Ein Ausgleichsbedarf wird nicht ausgelöst.

### 3.4 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

#### 3.4.1 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

##### **1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. (TF Nr. 1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern die notwendige Anbindung der Grundstücke an die vorhandenen Straßen zur Erschließung des Plangebietes. Da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist (s.o.), werden im Rahmen der Begründung auch keine Ausführungen zu einer Gestaltung der Wege-, Stellplatz- und Fahrbahnbereiche getroffen. Ausbaumaßnahmen sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht notwendig und nicht vorgesehen.

---

<sup>6</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teilabschnitt der Schönfelder Straße erfolgt – analog der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan XIV-272 – die Festsetzung als (Öffentliche) Straßenverkehrsfläche. Die Straßenverkehrsfläche wird durch Straßenbegrenzungslinien von den angrenzenden Grünflächen sowie Privaten Verkehrsflächen getrennt.

Die Sicherung der internen Erschließung des Plangebietes sowie der westlich angrenzenden Wohngrundstücke („Siedlung an der Schönfelder Straße“) erfolgt durch die Festsetzung der vorhandenen Straßenabschnitte der Straßen 183 und 184 als Private Verkehrsfläche.

Da beide Straßen in erster Linie Erschließungsfunktionen für die Benutzer und Besucher anliegender Grundstücke der Kleingartenanlage sowie der benachbarten „Siedlung an der Schönfelder Straße“ übernehmen (nur Ziel- und Quellverkehr, kein Durchgangsverkehr) besteht kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis/Erschließungserfordernis. Die Ausweisung als private Verkehrsfläche reicht für die Erfüllung dieser Verkehrsfunktion aus und berücksichtigt zukünftig vorgesehene Privatisierungsmaßnahmen der Straßengrundstücke, die sich gegenwärtig noch im Eigentum des Landes Berlin befinden. Ob, und gegebenenfalls wann es zu einem Erwerb durch die Anrainer bzw. die Erschließungsbegünstigten kommt, ist zeitlich völlig offen und nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Der Mauerweg soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - FUSS-UND RADWEG festgesetzt werden. Die geplante Festsetzung steht hierbei im sachlichen Zusammenhang mit den Bebauungsplanentwürfen **XIV-274ab** (BA-Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2012; ABl. S. 744) und **8-47** (BA-Aufstellungsbeschluss vom 31.03.2009; ABl. S. 1056), die ebenfalls eine planungsrechtliche Sicherung von Abschnitten der Südroute des Mauerweges zwischen Waßmannsdorfer Chaussee und Schönfelder Straße beinhalten.

Festsetzungen oder Ausweisungen über den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Die notwendigen Stellplätze sind auf einem benachbarten Grundstück nördlich des Geltungsbereiches untergebracht.

### 3.4.2 Grünflächen – Private Dauerkleingärten

**2. Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. (TF Nr. 2 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**3. Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - ist auf der Fläche DEFGD ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, zulässig. Die Grundfläche des Vereinshauses darf 100 m<sup>2</sup> und die Firsthöhe 4,0 m nicht überschreiten. (TF Nr. 3 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Zur Umsetzung des mit dem Bebauungsplanverfahren angestrebten Planungsziels der langfristigen Sicherung der Kleingartenanlage „Steingrube - Weimars Ruh“ werden die Kolonief Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - planungsrechtlich festgesetzt. Die Festsetzung von privaten Dauerkleingärten impliziert die Regelungen nach dem Bundeskleingartengesetz. Anpassungsmaßnahmen an dessen Kriterien sind aufgrund des heutigen Zustandes der Kolonie nicht zu erwarten. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird die planungsrechtliche Zulässigkeit eingeschossiger Lauben einschließlich Nebenanlagen – mit Einschränkung der zulässigen Grundfläche auf 24 m<sup>2</sup> pro Parzelle geregelt.



Die Zulässigkeit eines Vereinshauses als Bestandteil der kleingärtnerischen Nutzung wird in Orientierung an der bestehenden baulichen Anlage am Standort (Fläche DEFGD) durch die textliche Festsetzung Nr. 3 gesichert. Mit den Beschränkungen auf eine bestandsorientierte, maximale Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> und eine maximale Firsthöhe von 4,0 m soll eine gebietsverträgliche Einpassung des Gebäudes erfolgen.

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

**4. Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (TF Nr. 4 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster und Platten oder ähnlichen Materialien kann die Lebensraum- und Filterfunktion des Bodens (Grundwasseranreicherung) zumindest teilweise erhalten werden. Aus diesen Befestigungsarten entsteht keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Wegeflächen.

### 3.4.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**5. Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (TF. Nr. 5 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 21 BauGB)**

**6. Die Flächen A und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kleingartenanlage Steingrube Weimars Ruh und der Siedlung an der Schönefelder Straße sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (TF. Nr. 6 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)**

Zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung der Kleingartenanlagen wird ein ca. 4 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der gekennzeichneten Fläche B festgesetzt. Die Begehrbarkeit der Kleingartenanlagen im Plangebiet ist Bestandteil des Planungszieles, eine Wegeverbindung zwischen der Straße 183 und der Straße 184 zu sichern.

Durch die Festsetzung eines Gehrechtes erfolgt eine dauerhafte Integration der Kleingartenanlage in das System der örtlichen Grün- und Wegeverbindungen im Nahbereich des Plangebietes.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Privatstraßen dienen der Verdeutlichung ihrer privaten Erschließungsfunktion und sind öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Flächen (Sicherung des öffentlichen Charakters der Straßen).

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit berücksichtigt die Funktion der Straßen als Bestandteil des Systems örtlicher Grün- und Wegeverbindungen. Das Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher und das Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sichern die Erfüllung der Funktion der Privatstraßen zur verkehrlichen und medientechnischen Erschließung der Kleingartenanlage sowie der Grundstücke des westlich benachbarten Wohngebietes („Siedlung an der Schönefelder Straße“). Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Privatstraßen be-

zieht sich auf eine angestrebte zukünftige Situation. Die durch das Land Berlin beabsichtigten Maßnahmen zur Privatisierung der sich gegenwärtig noch im Landeseigentum befindenden Straßengrundstücke werden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

### 3.4.5 Sonstige Festsetzungen

**7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten sämtliche Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

Durch die textliche Festsetzung werden diejenigen planungsrechtlichen Bestimmungen aufgehoben, welche den vorgesehenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes XIV-188 widersprechen. Dies sind insbesondere im Baunutzungsplan enthaltene verbindliche Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb einer Teilfläche des Geltungsbereiches.

Eine derartige Festsetzung ist notwendig, da der Bebauungsplan XIV-188 eine neue Rechtsnorm ist, die einen - innerhalb des Geltungsbereiches für die Fläche des Grundstücks Schönefelder Straße 170 - bereits geregelten Gegenstand berührt. Insofern ist durch die neue Rechtsnorm eine Aussage über die bisher geltende Norm vorzunehmen. Durch die textliche Festsetzung wird die dem Plan innewohnende Rechtsauswirkung zur Verdeutlichung und dem Bestimmtheitsgebot entsprechend ausdrücklich benannt.

## 3.5 Abwägung von Stellungnahmen

### 3.5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse 'Berliner Morgenpost' am 23.09.2011, durch Pressemitteilung sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.09.2011 bis einschließlich 10.10.2011 im Bezirksamt Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung - Fachbereich Stadtplanung - statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand eines Plakates mit folgenden wesentlichen Planungsinformationen dargelegt:

- Allgemeine Planungsinformationen (Beschreibung des Plangebietes / Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung / Ziele und Inhalte der Planung etc.)
- Bebauungsplan-Entwurf mit Parzellierungsplan
- Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf und seinen Festsetzungen

Von der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung machten keine Bürger Gebrauch. Zur Planung ging eine schriftliche Äußerung ein.

### Auswertung der Stellungnahme

Die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage „Steingrube - Weimars Ruh“ wird im Sinne des Schutzes von Natur und Landschaft für sinnvoll erachtet. Es wird

angeregt, für die bestehende Wegverbindung zwischen den Straßen 183 und 184, Fläche A, eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung festzusetzen, so dass andere Befestigungsarten ausgeschlossen werden oder ggf. durch eine solche zu ersetzen sind.

*Abwägung:*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angeregte Festsetzung zur Regelung der Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist bereits Bestandteil der Festsetzungen des Entwurfes (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5). An der Festsetzung wird auch im weiteren Planverfahren festgehalten.*

*Darüber hinaus ist eine entsprechende Regelung auch Bestandteil der „Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vom 15. Dezember 2009“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Diese Vorschrift findet Anwendung auf alle vorhandenen und anzulegenden Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Flächen, die den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes unterliegen. In Punkt II, Nr. 7 der Vorschrift wird bestimmt, dass Wege nur mit wassergebundenen Decken, Schotterrasen oder Rasengitterplatten mit einer insgesamt höchstens 1,20 m breiten Kunst- oder Natursteinbefestigung angelegt werden dürfen.*

*Für den Bebauungsplan sowie seine Begründung mit Umweltbericht ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.*

**Fazit:**

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass keine Änderungen des bisherigen Konzeptes notwendig werden. Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes.

**3.5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und § 6 Abs.2 AGBauGB**

Zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB und § 6 Abs.2 AGBauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.09.2011 und Versenden der Planunterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von 6 der beteiligten Behörden/ TöB abgegeben.

Vorgebracht wurden überwiegend redaktionelle Hinweise zur Altlastensituation, zum vorsorgenden Brandschutz sowie zum Bestand von Ver- bzw. Entsorgungsanlagen und -leitungen der zuständigen Unternehmensträger. Soweit erforderlich, wurden die Hinweise im Rahmen einer redaktionellen Fortschreibung des Begründungstextes bzw. des Umweltberichts berücksichtigt.

**Fazit:**

Die Abwägung der von den gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

### 3.5.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-188 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln mit Schreiben Stapl b5–6144/XIV-188/I-05 vom 13.3.2012 zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung gebeten. Als Frist zur Rückäußerung wurde die nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehene Monatsfrist festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise erteilten 19 Behörden/ TöB. Von 10 Stellen gab es keinen Rücklauf.

Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von 6 der beteiligten Behörden/ TöB abgegeben.

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B 17 vom 25.04.2012

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung werden folgende Äußerungen übermittelt:

#### 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Hierzu ist vorzutragen:

Der B-Plan XIV-188 ist aus dem FNP entwickelbar, ein Anpassungserfordernis für den FNP besteht nicht. Bitte den B-Plan Begründungstext unter Punkt 2.2.2 entsprechend anpassen.

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

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

#### Abwägung Stapl:

*Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden im Rahmen einer redaktionellen Anpassung des Begründungstextes unter Punkt 2.2.2 berücksichtigt. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.*

#### Berliner Feuerwehr vom 24.04.2012

Aus Sicht der Berliner Feuerwehr ergeben sich folgende Anregungen und Hinweise:

Zusätzliche Hinweise:

Eine ausreichende Löschwassermenge ist nicht dargestellt.

Sonstige Bemerkungen:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (gemäß Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) und die Löschwasserversorgung (gemäß DGfV 405) zu den bestehenden Gebäuden gesichert sind und bleiben. Zu geplanten Bauvorhaben werden wir im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen.

Es wird hingewiesen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt das Vorhandensein von ausreichend dimensionierten und tragfähigen Flächen für die Feuerwehr sowie eine hinrei-

chende Deckung des Gesamt-Löschwasserbedarfs für die in dem betrachteten Areal liegenden Gebäude nicht dargestellt ist. Vorhandene Feuerwehrflächen sind als solche baurechtlich (Geh-, Fahr- und Wegerecht) zu sichern.

Sperrelemente im Bereich von Flächen für die Feuerwehr sind so zu gestalten, dass diese mit Mitteln der Feuerwehr zu öffnen sind.

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Abwägung Stapl:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant.*

*Die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist in anderen Rechtsgrundlagen geregelt, so dass eine Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Auch bestehende, im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Feuerwehrwege-/ aufstellflächen bedürfen keiner Übernahme in den Bebauungsplan.*

*Der Bebauungsplan dient der Bestandsicherung der bereits seit Mitte der 1980er Jahre bestehenden Kleingartenanlage. Neu zu erschließende Grundstücksflächen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Insofern ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden gesichert sind und bleiben.*

*Für den Bebauungsplan sowie seine Begründung mit Umweltbericht ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.*

BVG - Berliner Verkehrsbetriebe vom 16.04.2012

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Vorsorglich wird auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hingewiesen. Sollten mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Maßnahmen ausgelöst werden, die den planmäßigen Busbetrieb beeinträchtigen, wird gebeten bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen (Herr Schmidt, Tel. Nr.: 256 25568).

Abwägung Stapl:

*Die vorgebrachten Hinweise wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant. Für den Bebauungsplan sowie seine Begründung mit Umweltbericht ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.*

Berliner Wasserbetriebe vom 13.04.2012

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme hat weiterhin Bestand.

Ergänzend wird mitgeteilt:

Die Dimensionierung der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100 % vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für alle Anlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen sind im Bebauungsplanentwurf Leitungsrechte vorzusehen.

Abwägung Stapl:

*Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise wurden im Rahmen einer redaktionellen Fortschreibung des Begründungstextes zum Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt (Aussagen zu Lage und Bestand von Leitungen und Anlagen).*

*Aus den mit aktueller Stellungnahme ergänzend mitgeteilten Hinweise ergeben sich keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen für den Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht.*

*Der Bebauungsplan dient der Bestandsicherung der bestehenden Kleingartenanlage. Neu zu erschließende Grundstücksflächen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Innerhalb der Kleingartenanlage anfallendes Niederschlagswasser wird bereits auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.*

*Der Hinweis auf vorzusehende Leitungsrechte wurde bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Privaten Verkehrsflächen sind neben Geh- und Fahrrechten bereits auch mit Leitungsrechten zugunsten der Unternehmensträger belegt. Die weiteren Hinweise zu den Privaten Verkehrsflächen (Eintragung von Grundbuchdienstbarkeiten, Trägerschaft von Erschließungskosten) sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie sind durch die betroffenen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen.*

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg/ WGI vom 18.04.2012

Übermittlung von Hinweisen und Planunterlagen zum Gasleitungsbestand im Bereich des Plangebietes. Leitungen im Zuständigkeitsbereich der NBB verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches in der Schönefelder Straße und in der Straße 183 sowie außerhalb des Geltungsbereiches in den Straßen 182 und 184.

Übermittlung allgemeiner Hinweise zum Umgang mit Leitungsbeständen sowie zu erforderlichen Sicherungsmaßnahmen und Abstandserfordernissen im Rahmen von Baumpflanzungen.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB derzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung Stapl:

*Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in die Abwägung eingestellt. Hinweise auf den Leitungsbestand wurden im Rahmen einer redaktionellen Fortschreibung des Begründungstextes bereits berücksichtigt.*

*Darüber hinaus gehende Hinweise betreffen den Rahmen von Bauausführungs- oder Pflanzmaßnahmen und sind nicht bebauungsplanrelevant. Für den Bebauungsplan sowie seine Begründung mit Umweltbericht ergeben sich keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen.*

Vattenfall Europe Business Services vom 25.04.2012

Übermittlung allgemeiner Hinweise zum Umgang mit Leitungsbeständen sowie zu erforderlichen Sicherungsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen von Kabel und Freileitungsanlagen.

Übermittlung von Hinweisen und Planunterlagen zum Leitungsbestand im Bereich des Plangebietes. Niederspannungsleitungen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich in der Schönefelder Straße. Hausanschlüsse bestehen im Bereich des Vereinshauses.

Abwägung Stapl:

*Die abgegebenen Hinweise wurden bereits mit Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung übermittelt. Hinweise auf den Leitungsbestand wurden im Rahmen einer redaktionellen Fortschreibung des Begründungstextes zum Entwurf bereits berücksichtigt.*

*Darüber hinaus gehende Hinweise betreffen den Rahmen von Bauausführungs- oder Pflanzmaßnahmen und sind nicht bebauungsplanrelevant. ,*

*Für den Bebauungsplan sowie seine Begründung mit Umweltbericht ergeben sich keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen.*

**Fazit:**

Die Abwägung der von den gemäß § 4 (2) BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Hinweise führt zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. Einige der Hinweise werden aufgegriffen und im Rahmen einer redaktionellen Fortschreibung des Begründungstextes berücksichtigt.

**3.5.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.08.2012 bis einschließlich 27.09.2012 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung statt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 17.08.2012 auf Seite 1524. Zum Bebauungsplanentwurf XIV-188 ging eine schriftliche Stellungnahmen ein, die nachfolgend wiedergegeben ist.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 07.09.2012

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

X PS A,	X F 1	X OS	X PI A	X OW
X PS E	X O I	X PW	X PI E	

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung Stapl:

*Es entfaltet sich kein Abwägungserfordernis.*

**Fazit:**

Die vorgebrachten Stellungnahmen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der textlichen Festsetzungen.

### **III Umweltbericht**

#### **1 Einleitung**

##### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan XIV-188 wurde 1973 durch Bezirksamtsbeschluss aufgestellt. Durch die geplante Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet sollte der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung bäuerlicher Nebenerwerbsstellen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden.

Im Jahr 1983 wurde dieses Planungsziel nicht mehr weiterverfolgt, da die betreffende Fläche nunmehr für die Errichtung von Ersatzparzellen der Kleingartenanlagen „Stein-grube“ und „Weimars Ruh“ benötigt wurde.

Durch eine nachträglich zu beschließende förmliche Planinhaltsänderung soll die vorhandene Kleingartenanlage, die im Baunutzungsplan als Nichtbaugelände sowie als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, planungsrechtlich gesichert werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-188 gelegenen Abschnitte der Straße 183 im Norden sowie der Straße 184 im Süden, die zugleich der Erschließung der westlich angrenzenden „Siedlung an der Schönefelder Straße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-47 dienen, sollen als Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden, für die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung innerhalb der Kleingartenanlage ist die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit beabsichtigt. Der südlich an das Kleingartengelände angrenzende Mauerweg wird als Fuß- und Radwegverbindung planungsrechtlich gesichert.

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

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt.

Zweck des Baugesetzbuches in Hinblick auf den Umweltschutz ist es, die Belange des Umweltschutzes mit den weiteren Belangen (nach §1 BauGB) abzuwägen und damit in geeigneter Weise im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Weiterhin werden in §1a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelung) und der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes durch entsprechende Kompensation geboten. Zur Ermittlung des Eingriffs wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach folgende Kriterien zu prüfen sind:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und



- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen.

#### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).

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

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume und
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

#### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin

(Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Neufassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Art. II Nr. 2 d. Ges. v. 20.05.2011 (GVBl. S. 209).

*Berücksichtigung durch die Planung:*

*Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die genannten Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes und des Berliner Naturschutzgesetzes durch:*

- *Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche als Kleingarten und*
- *Erhalt und zusätzliche Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna.*

*Erheblich negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.*

#### Bodenschutz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG vom 17.3.1998 BGBl. I 1998, S. 502, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz v. 9.12.2004 BGBl. I 3214)

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.

*Berücksichtigung durch die Planung:*

*Eine bestehende Nutzung wird gesichert, eine zusätzliche Bebauung nicht vorbereitet. Der Versiegelungsumfang wird reglementiert. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Boden wird sichergestellt.*

### Klimaschutz

Mit Novellierung des Baugesetzbuches ist gemäß § 1a (5) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Damit kommt dem Klimaschutz auch in der kommunalen Planung eine besondere Rolle zu. Die Kommune wird in der Bauleitplanung dazu verpflichtet, besondere Vorkehrungen zum Klimaschutz zu treffen. So eröffnet der § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB die Möglichkeit, Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festzusetzen. Durch Initiative des vor Ort tätigen Kleingartenvereins sollte zur Umsetzung von Maßnahmen z.B. zur energetischen Bestandserüchtigung (energieeffizienter Gebäudebestand und effiziente Geräte) und zur klimafreundlichen Mobilität (z.B. Lastenfahräder statt Pkw-Nutzung) motiviert werden.

Bei der Klimaanpassung als Handlungsfeld der Bauleitplanung sind z.B. eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie die Sicherung makroklimatischer Verflechtungsbeziehungen im Stadtgebiet wichtige Zielbereiche.

#### *Berücksichtigung durch die Planung:*

*Im vorgelegten Bebauungsplan handelt es sich um eine Bestandssicherung von Kleingärten. Eine Festsetzung von Flächen, die dem Klimaschutz dienen, ist nicht Gegenstand der Planung. Durch Festsetzung von Maßnahmen zum Bodenschutz (minimaler Versiegelungsgrad der Parzellen) und zur maximalen Versickerung von Regenwasser werden Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in die Planung integriert.*

*Weitere Maßnahmen, z.B. zur Schaffung von Schattenbereichen am Gemeinschaftsplatz, von Einrichtungen zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sowie zur Anpassung von Pflanzenarten sollten in den freiwilligen Maßnahmenkatalog des Kleingartenvereins Eingang finden; dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.*

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG) / Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers erlaubt.

Im Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.6.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.2008 (GVBl. S. 139), werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen.

Das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010 fasst die gesetzlichen Regelungen zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

*Berücksichtigung durch die Planung:*

*Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bestehende Kleingartenflächen gesichert. Die Behandlung des Niederschlagswassers (Versickerung) wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert. Die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nach Umweltatlas nur als „mittel“ eingestuft. Grundwasserabhängige Landökosysteme gibt es im Plangebiet nicht.*

#### Landschafts- / Artenschutzprogramm für Berlin

Im Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) vom 29.07.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 20.02.2004 (ABl. Nr. 16, S. 1440 vom 02.04.2004) sind für das Plangebiet bestimmte Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung und Grünfläche dargestellt wird und die Entwicklung im Landschaftsprogramm entsprechend eine Siedlungsnutzung mit Grünflächen zugrunde gelegt hatte.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Gebiet als Obstbaumsiedlungsbe- reich mit folgenden Zielen und Maßnahmen dargestellt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen und
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Struktur- elementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Inhaltlich entsprechende Ziele und Maßnahmen werden im Programmplan Land- schaftsbild dargestellt. Außerdem wird für die Schönefelder Straße der Erhalt bzw. die Entwicklung der vorhandenen Allee vorgeschlagen.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist der Geltungsbereich als Grünflä- che / Parkanlage dargestellt, in der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten entwickelt und neu angelegt werden sollen. Außerdem sollen störende und beeinträchtigende Nut- zungen ausgelagert werden.

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt das Gebiet als Siedlungsgebiet dar, in dem die naturhaushaltswirksamen Flächen erhöht werden sollen. Bei Verdich- tung sollen kompensatorische Maßnahmen ergriffen werden. Weiterhin sollen u.a. Re- genwasser dezentral versickert werden und emissionsarme Heizsysteme gefördert werden. Das Gebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Klimaschutz, in dem u.a. klimatisch wirksame Freiräume erhalten werden sollen.

*Berücksichtigung durch die Planung:*

*Das Landschaftsprogramm bezieht sich auf das damalige Planungsziel im FNP (Dar- stellung von Baufläche). Die Darstellungen sind daher teilweise eher auf eine entspre- chende Nutzung ausgerichtet. Man kann aber in jedem Fall feststellen, dass durch eine Nutzung der Fläche als Kleingarten kein Widerspruch zu den Zielen des Landschafts- programms besteht. Im Geltungsbereich wird durch die Sicherung einer Dauer- Kleingartennutzung ein hoher Grünanteil festgesetzt. Die bestehende Allee an der Schönefelder Straße wird durch die Festsetzungen nicht gefährdet. Die Versiegelung*

wird in Orientierung am Bundeskleingartengesetz reglementiert. Die Fläche ist öffentlich nutzbar und stellt eine Verbindung zwischen Siedlungsflächen und dem Umland her.

#### Baumschutzverordnung

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11.1.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.10.2007 (GVBl. S. 558). Danach sind alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 50 cm, wenn wenigstens ein Stamm diesen Umfang erreicht.

*Berücksichtigung durch die Planung:*

*Die Regelungen der Baumschutzverordnung gelten auch für Kleingärten und stellen sicher, dass der Verlust von gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäumen bei erforderlichen Fällungen vollständig kompensiert wird.*

#### Kleingartengesetz und Kleingartenplanung

Das Bundeskleingartengesetz - BKleingG - vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146) unterscheidet in seinem sachlichen Anwendungsbereich zwischen Dauerkleingärten und sonstigen Kleingärten. Dauerkleingärten sind nur Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

Nach Kleingartenentwicklungsplan Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2004) besitzen Kleingärten grundsätzlich eine wichtige Funktion als Freiraumelement innerhalb der städtischen Siedlungsstruktur. Sie dienen der Verbindung von Landschaftsräumen. Sie haben günstige Auswirkungen für die Erholungsfunktion, für den Biotop- und Artenschutz, für den Naturhaushalt allgemein und das Landschaftsbild. Der öffentlichen Nutzbarkeit durch öffentliche Durchwegungen ist im System der Freiflächen eine hohe Priorität zuzuordnen.

Das Plangebiet ist im Kleingartenentwicklungsplan Berlin dargestellt.

Mit einem Senatsbeschluss von 2010 wurde der Plan fortgeschrieben. Die Fläche der Kleingartenanlage „Steingrube - Weimars Ruh“ wird in der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungsplans mit der Sicherungsstufe „III a - fiktive Dauerkleingartenanlage im FNP als Baufläche mit einer Schutzfrist bis zum Jahre 2020“ als „zeitlich gesichert“ dargestellt.

*Berücksichtigung durch die Planung:*

*Der Bebauungsplan qualifiziert die bisherige Ausweisung des Kleingartenentwicklungsplans und führt zu einer dauerhaften Sicherung der Kleingartenanlage.*

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

### **2.1 Bestand**

#### **2.1.1 Lage**

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-188 befindet sich im Bezirk Neukölln im Süden des Ortsteils Rudow, unmittelbar an der Landesgrenze zu Brandenburg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,2 ha. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Parkanlage am Lolopfuhr bzw. Meskengraben sowie

- die zu der KGA zugehörigen Stellplatzfläche nördlich der Straße 183,
- im Westen von den Grundstücken entlang der Straße 182,
- im Süden von der Landesgrenze und
- im Osten von der Schönefelder Straße.

### 2.1.2 Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang. Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Geltungsbereichs nicht statt, ausschlaggebend ist hier die Freizeit- und Erholungsnutzung innerhalb der Dauerkleingartenanlage.

In der Kartendarstellung des Umweltatlas „Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) (2005/2006)“ ist die Belastung mit 50 dB(A) bis 55 dB(A) angegeben. Aufgrund der niedrigen Frequentierung der Schönefelder Straße wird die Belastung durch Straßenverkehrslärm als sehr gering bewertet. Gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren gibt es weder im Plangebiet noch in seinem näheren Umfeld.

Die festzusetzenden privaten Verkehrsflächen A und C dienen der Erschließung der westlich angrenzenden „Siedlung an der Schönefelder Straße“ mit einem Bestand von ca. 90 Siedlerstellen. Diese beiden Zufahrten stellen die alleinige verkehrliche Verbindung zwischen der Schönefelder Straße und der „Siedlung an der Schönefelder Straße“ dar. Eine Zunahme des Verkehrs über das zurzeit vorhandene Maß hinaus ist nicht zu erwarten, da der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 8-47 das bauliche Maß gegenüber dem gültigen Baunutzungsplan (WA, Baustufe II/2) auf das tatsächlich vorhandene Maß reduziert, somit ist eine Zunahme an bebaubaren Grundstücken nicht zu erwarten.

Ein wesentlicher Aspekt der übergeordneten Erholungsnutzung ist der Mauerweg, der in einem kurzen Abschnitt innerhalb des Geltungsbereichs verläuft.

### 2.1.3 Schutzgut Tiere

Untersuchungen zum faunistischen Artenspektrum liegen für das Gebiet nicht vor. Aus der Flächennutzung lassen sich jedoch allgemeine Rückschlüsse auf die Tierwelt ableiten. Es ist davon auszugehen, dass das Artenspektrum dem von Kleingärten bzw. Siedlungsgebieten mit einem hohen und strukturreichen Gehölzbestand entspricht. Das Vorkommen störungssensibler Tierarten innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen kann aufgrund der hohen Nutzungsintensität insbesondere in den Sommermonaten ausgeschlossen werden.

### 2.1.4 Schutzgut Pflanzen

Aufgrund der Kleingartennutzung präsentiert sich das Plangebiet insgesamt als kleinteilig strukturiert mit verschiedensten Gehölz- und Staudenarten. Es sind vorwiegend die typischen Bäume einer Kleingartenanlage vorhanden, d.h. Obstbäume und vereinzelt Nadelbäume. Ca. 50 % der Parzellen werden durch Heckenbepflanzung, die überwiegend regelmäßig geschnitten werden, begrenzt. Der Vegetationsanteil innerhalb des Plangebietes ist sehr hoch. Dabei überwiegt der Anteil an nicht heimischen Gehölz- und Staudenarten in den Gärten.

Im Norden und im Süden des Teilbereiches, der von der Straße 183 und der Straße 184 eingerahmt wird, befinden sich frei wachsende Ziergehölzpflanzungen. Das kleinere Teilgebiet südlich der Straße 184 wird von Formschnitthecken umschlossen.

Im Osten grenzt eine Baumreihe mit einer teilweise lückenhaften Strauchunterpflanzung das Untersuchungsgebiet von dem straßenbegleitenden Grünstreifen der Schönefelder Straße ab. Die Baumreihe bildet mit der Baumreihe auf der anderen Straßenseite außerhalb des Geltungsbereichs eine Allee. Diese baut sich vorwiegend aus der Art Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) auf. Die Strauchunterpflanzung wird unter anderem aus den Arten Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) sowie verschiedenen Rosenarten (*Rosa spec.*) gebildet. Einige Baumstandorte wurden durch Neupflanzung ebenfalls mit Gemeiner Esche ergänzt.

Nutzungs- und Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches und seines unmittelbaren Nahbereiches:

- Ruderalfluren,
- Frischwiesen und Frischweiden,
- Zierrasen, Scherrasen,
- Laubgebüsche frischer Standorte,
- Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen,
- Allee, mehr oder weniger geschlossen,
- Einzelbäume,
- Ziergärten,
- ältere Kleingärten mit Obstbäumen,
- Sportplatz,
- Spielplatz,
- Anpflanzung Strauchpflanzung,
- Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten,
- Straßen mit Asphalt- oder Betondecken,
- sonstige versiegelte Flächen,
- unbefestigte Wege.

Die Biotop- und Nutzungstypen sind in Plan 1 („Biotop- und Nutzungstypen“) im Anhang dargestellt. Die Darstellungen der versiegelten Flächen (Wege und Terrassen) innerhalb der Parzellen sind vermessungstechnisch nicht genau erfasst. Sie wurden auf Grundlage einer Luftbildinterpretation und durch Geländebegehungen ermittelt.

### **2.1.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich entlang der Schönefelder Straße eine nach § 22 NatSchGBln geschützte Allee. Weitere Schutzgebiete oder -objekte befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

In einer Entfernung von ca. 270 m in nördliche Richtung befindet sich der Lolopfuhl. Aufgrund seiner Seltenheit als Feldpfuhl der Teltow-Hochfläche besitzt er den Schutzstatus des Naturdenkmals nach § 21 NatSchGBln.

### 2.1.6 Schutzgut Boden

Das Gebiet liegt auf der pleistozänen Hochfläche des Teltow, welche Ablagerungen von Geschiebelehm und –mergeln sowie Hangsande aus der Weichsel-Kaltzeit aufweist. Als Bodengesellschaften haben sich im Plangebiet Parabraunerde und Sandkeil-Braunerde ausgeprägt.<sup>7</sup> Die Bodenart wird für den Oberboden als mittel-schluffiger Sand, für den Unterboden als mittel-sandiger Lehm dargestellt. Der Ausgangsboden ist Geschiebemergel.

Der Boden bietet für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften nur eine geringe Lebensraumfunktion. Die Archivfunktion für die Naturgeschichte wird im Umweltatlas als mittel angegeben. Die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion sowie die Regelungsfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt jedoch werden als hoch eingestuft. In der Konsequenz ist die Leistungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangebiets als hoch zu bewerten.<sup>8</sup>

Der Versiegelungsgrad innerhalb der Kleingartenanlage beträgt inklusive aller Wege, Terrassen und anderer Anlagen etwa 20 %.<sup>9</sup> Die Hauptwege der Kleingartenanlage sind nicht versiegelt.

Der Boden ist hinsichtlich seiner Naturnähe bedingt durch anthropogene Eingriffe im Oberboden und teilweise auch im Unterboden als mäßig verändert zu bezeichnen.

In den Planungshinweisen zum Bodenschutz (2005) des Digitalen Umweltatlas Berlin wird der Boden des Plangebiets in die Bodenschutzkategorie „Vorrang 1 – besonders schutzwürdige Böden“ eingeordnet. Demzufolge soll zusätzliche Versiegelung vermieden bzw. so weit wie möglich minimiert werden.

### 2.1.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. In den Grünflächen nördlich des Plangebietes jedoch befinden sich der Lolopfuhr (ca. 270 m Abstand) und der Mesken-Graben samt Mesken-Becken (Abstand ca. 100 m). Bei beiden handelt es sich um Gewässer 2. Ordnung.<sup>10</sup>

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „Johannisthal“ bzw. dessen Schutzzone IIIb ist mehr als 2.500 m entfernt.

Der Grundwasserflurabstand für den nördlichen und südlichen Planungsraum beträgt gemäß Digitalem Umweltatlas Berlin zwischen 20 m und 30 m. Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes liegt der Grundwasserflurabstand bei ca. 7 – 10 m, in Teilbereichen sogar bei 4 – 7 m. Bedingt durch die Bodenarten ist die Wasserdurchlässigkeit der Flächen mit „mittel“ bewertet und auch die Grundwasserneubildungsrate mit ca. 120 mm/a weist einen mittleren Wert auf. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers findet vor Ort in den nicht versiegelten Flächen statt.

### 2.1.8 Schutzgut Luft / Klima

Die Planungshinweise zum Stadtklima 2005 (Umweltatlas Berlin) beschreiben den Untersuchungsraum als Grün- und Freifläche mit mittlerer bis hoher stadtklimatischer Be-

---

<sup>7</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Digitaler Umweltatlas, Bodengesellschaften 2005

<sup>8</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Digitaler Umweltatlas, Leistungsfähigkeit der Böden 2005

<sup>9</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Digitaler Umweltatlas, Versiegelung 2005

<sup>10</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Digitaler Umweltatlas, Gewässerkarte (Stand 2010)

deutung bzgl. Kaltluftlieferungsfunktion. Es ist als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima dargestellt. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt zwischen 9,0 und 9,5 °C.

Das Gebiet ist lufthygienisch als unbelastet einzustufen.

Als Planungshinweise aus stadtklimatischer Sicht werden folgende Punkte aufgeführt:

- Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren, Immissionsschutzpflanzungen jedoch behindern den Luftmassentransport und
- mit benachbarten Freiflächen vernetzen.

### **2.1.9 Schutzgut Landschaftsbild**

Die Kolonie „Steingrube - Weimars Ruh“ weist den charakteristischen Typ einer Kleingartenanlage mit hohem Gehölzanteil auf. Die Dauerkleingartenanlage wird durch die Straße 184 in zwei Teilgebiete unterteilt. Der nördliche Bereich wird durch einen nicht versiegelten Verbindungsweg, der in Nord-Süd-Richtung verläuft, zerteilt. Die Parzellen befinden sich jeweils rechts und links entlang dieses Weges. Der südliche Bereich ist flächenmäßig deutlich kleiner und wird zentral von zwei nicht versiegelten Wegen, die sich mittig kreuzen, erschlossen.

In der gesamten Kleingartenanlage befinden sich die Gebäude innerhalb der jeweiligen Parzellen in unterschiedlichen Positionen. Im östlichen Geltungsbereich grenzt eine landschaftsbildprägende Gehölzreihe das Plangebiet von der Schönefelder Straße ab. Entlang dieser Straße verläuft eine Eschen-Allee, überwiegend mittleren Alters. Lücken wurden mit Neupflanzungen von Eschen geschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten und Westen von Wohnbebauung mit Ziergärten eingerahmt. Im Süden grenzt der Mauerweg an das Plangebiet, dahinter befinden sich große Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Im Norden grenzt der Parkplatz der Kleingartennutzer mit einer Gehölzkulisse an den Geltungsbereich. Dahinter befinden sich eine Brachfläche sowie Ackerflächen.

### **2.1.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

In der Denkmalliste des Landes Berlin sind für den Geltungsbereich keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale aufgeführt. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Berliner Mauerweg. Als historisches Zeugnis markiert er den Verlauf der ehemaligen DDR-Grenzanlagen zu West-Berlin.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Im Folgenden werden Prognosen hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes der Schutzgüter auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeleitet (zu erwartende Auswirkungen bei Durchführung der Planung).

Der Bebauungsplan ist auf die Sicherung und Erhaltung der Bestandssituation (Kleingartennutzung) ausgerichtet. Die Parzellen sind alle belegt und bebaut. Im Vergleich zur Bestandssituation wird es zu keinen Änderungen kommen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 ermöglicht eine Erweiterung des bestehenden Vereinsgebäudes. Die möglichen Auswirkungen sind aber lokal sehr begrenzt.



### **2.2.1 Schutzgut Mensch**

Die planungsrechtliche Festsetzung der Kleingartenanlage dient vorwiegend dem Erhalt des Erholungszweckes der Kleingartennutzer und ist deshalb positiv zu bewerten. Die Festsetzungen zum allgemeinen Wegerecht sichern die öffentliche Zugänglichkeit innerhalb der Kleingartenanlage und ermöglichen einen Zutritt für Personen, die nicht Mitglieder des Kleingartenvereins sind. Die Zunahme einer verkehrsbedingten Belastung innerhalb des Plangebietes wird nicht erwartet. Die Nutzbarkeit des Mauerweges wird nicht verändert.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **2.2.2 Schutzgut Tiere**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bauliche Veränderung ausschließlich im Bereich des Vereinsgebäudes möglich. Sollten Abrissarbeiten des Bestandsgebäudes durchgeführt werden, besteht die Möglichkeit der Zerstörung von dauerhaft geschützten Lebensstätten, die sich an oder innerhalb des Gebäudes befinden können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist im Vorfeld von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine dauerhaft geschützten Lebensstätten am oder im Gebäude vorhanden sind. Sollten geschützte Lebensstätten vorhanden sein, müssen zum Ausgleich der ökologischen Funktion entsprechende Maßnahmen wie z.B. das Aufhängen von Ersatznistkästen erfolgen.

Einschätzung der Auswirkungen:

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die während der Durchführung von Baumaßnahmen grundsätzlich entstehen könnten, sind durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Darüber hinaus gehende erheblich negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### **2.2.3 Schutzgut Pflanzen**

Veränderungen von Vegetationsstrukturen finden ausschließlich im Rahmen der normalen kleingärtnerischen Nutzung statt. Eine Fällung von nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäumen ist nach aktuellem Planungsstand nicht erforderlich. Sollten doch Baumfällungen erforderlich sein, dürfen diese nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Im Vorfeld dieser Maßnahmen ist bei der zuständigen Behörde eine Fällgenehmigung einzuholen.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

### **2.2.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Die geschützte Allee entlang der Schönfelder Straße ist von der Planung nicht betroffen.

Einschätzung der Auswirkungen:

Es sind keine negativen Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte zu erwarten.

### **2.2.5 Schutzgut Boden**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ausschließlich mit wasserdurchlässigem Aufbau soll Beeinträchtigungen durch Versiegelungen minimieren.

Die Lauben dürfen gemäß § 3 Bundes-Kleingartengesetz (BKleingG) inklusive ihrer Nebenanlagen eine maximale Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die vorhandene Bebauung der Kleingärten darf nach § 18 BKleingG auch bei Überschreitung der rechtmäßigen Größe genutzt werden, wenn die Lauben rechtmäßig errichtet wurden.

Innerhalb der Fläche DEFGD ist die Errichtung eines Vereinshauses mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Mit der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % würde sich eine Obergrenze für versiegelte Flächen von 150 m<sup>2</sup> ergeben. Im Bestand sind jedoch ca. 250 m<sup>2</sup> versiegelt. Somit ergibt sich eine rechnerische Reduzierung der versiegelten Flächen von ca. 100 m<sup>2</sup>.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **2.2.6 Schutzgut Wasser**

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll weiterhin direkt vor Ort erfolgen. Eine Veränderung der Wasserbilanz wird sich somit nicht ergeben.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **2.2.7 Schutzgut Klima / Luft**

Die Dauerkleingartenanlage „Steingrube - Weimars Ruh“ wird in ihrem Bestand gesichert. Die Bebauung ist dadurch begrenzt, dass auf jeder Parzelle eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> zulässig ist. Eine bauliche Verdichtung ist dadurch nicht möglich. Eine Änderung der Luftreinhalte- bzw. der klimatischen Verhältnisse wird im Rahmen einer Bestandssicherung ebenfalls nicht verursacht.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### **2.2.8 Schutzgut Landschaftsbild**

Der Charakter der Kleingartenanlage bleibt durch die planungsrechtliche Sicherung erhalten. Der prägende Gehölzstreifen sowie die geschützte Allee im Osten des Plangebietes bleibt im Zuge der Planung ebenfalls bestehen.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### 2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale betroffen.

Die Festsetzung des Mauerweges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ steht in sachlichem Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplanentwürfen (XIV-274ab, 8-47) und ist als Sicherung einer historischen Wegeverbindung grundsätzlich positiv zu bewerten.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

### 2.2.10 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter können sich gegenseitig direkt und indirekt beeinflussen. So hat die Versiegelung von Boden in der Regel direkte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und zum Beispiel indirekte Wirkungen auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume. Für das Planungsgebiet sind die Auswirkungen der möglichen Wechselwirkungen im Vergleich zwischen Bestandssituation und Planung als sehr gering zu beurteilen. Eine indirekte Verstärkung negativer Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Entscheidend für die Beurteilung von möglichen naturschutzrechtlichen Eingriffen gemäß § 13ff BNatSchG bzw. § 14 NatSchG Bln ist, dass die Fläche bereits ab 1983 als Kleingartenanlage auf Grundlage des Kleingartengesetzes entwickelt wurde. 1994 wurde die Fläche auch formal in eine bestehende Kleingartenanlage überführt. Planungsrechtliche Grundlage sind daher faktisch die Regelungen, die sich aus dem BKleingG ergeben. Da diese Regelungen in den neuen Bebauungsplan aufgenommen werden (insbesondere die Maßgaben zur Größe von Lauben), werden keine neuen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Eine neue Bebauung - auch eines möglichen Neubaus/Erweiterungsbaus des Vereinsheims am Standort der bestehenden Bebauung - ist derzeit nicht vorgesehen.

Die Verkehrsflächen werden ebenfalls nicht verändert.

Die Kleingartenanlage „Steingrube - Weimars Ruh“ wird durch die Festsetzung – Private Dauerkleingärten- nun auch planungsrechtlich nach BauGB gesichert. Ein Eingriff in Natur- und Landschaft wird durch die Planung in Bezug auf den Bestand nicht verursacht. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung der bebaubaren Flächen orientiert am BKleingG,
- das Gehrecht für die Allgemeinheit,
- die Zulässigkeit von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich in wasser-durchlässigem Aufbau.

Da das Gebiet als Dauerkleingarten den Regelungen des BKleingG unterliegt, gilt grundsätzlich zukünftig das in diesem Gesetz festgelegte Maß der Bebauung. Die Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigen die Regelungen dieses Gesetzes.

## **2.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich aufgrund seiner Struktur und trotz seiner intensiven Nutzung Lebensraum besonders geschützter Arten, insbesondere europäischer Brutvögel ist. Das Vorkommen störungssensibler Arten kann aber ausgeschlossen werden.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden. Solche sind durch die Planung aber nicht betroffen.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Baumhöhlen und Nischen an Gebäuden. Starke Altbäume gibt es im Plangebiet nicht.

Zum Schutz der Brutvögel sollten bauvorbereitende Maßnahmen außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen 30. September und 1. März (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) erfolgen. Zuvor sollte durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden, dass sich in ggf. zu entfernende Strukturen der Vegetation oder an Gebäuden Niststätten befinden. Gegebenenfalls müssen Ersatzlebensstätten im Umfeld des Vorhabens bereitgestellt werden. Diese Ersatzlebensstätten müssen dann vor Beginn des Eingriffs funktionsfähig sein. Ein Verstoß gegen die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann durch solche Regelungen abgewendet werden.

Es kann auch bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung (vergleichbar zur Eingriffsregelung) davon ausgegangen werden, dass die Planung keine Veränderungen im Vergleich zum Bestand veranlasst oder auslöst, die artenschutzrechtlich relevant sein könnten.

Der Artenschutz ist nicht nur im Rahmen von Planverfahren zu beachten, sondern gilt immer und gegenüber jedermann, z.B. auch beim Schnitt von Gehölzen oder bei Baumaßnahmen in den Gärten.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch die zuständige Naturschutzbehörde (SenStadtUm - I E 2 -) mitgeteilt, dass die Planung keine Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes auslöst. Der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes stehen die Bestimmungen des Artenschutzes nicht entgegen.

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Dauerkleingartenanlage gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten. Weiterhin sind Grundstücksteilung und Erschließung bereits vorgenommen worden.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf**

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung),
- Auswertung Umweltatlas,
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen und
- Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, die überwacht werden müssten.

## **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **4.1 Derzeitiger Umweltzustand**

Die flächenmäßig überwiegenden Bereiche des Bebauungsplangebietes XIV-188 „Steingrube - Weimars Ruh“ unterliegen der Nutzung Kleingarten. Die restlichen Flächen dienen vorwiegend der Erschließung der Kolonie. Das Gebiet präsentiert sich als typische Kleingartenanlage mit hohem Gehölzanteil und kleinteiliger Parzellierung. Es dient den Mitgliedern des Kleingartenvereins als Erholungs- und Freizeitgebiet. Der Überbauungsgrad liegt derzeit bei ca. 20 %. Das Gebiet weist eine geringe Vorbelastung durch Lärm- oder Stoffemissionen auf. Insgesamt ist mit der Nutzung Kleingarten eine hohe anthropogene Beeinträchtigung verbunden.

### **4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

Da es sich zu überwiegenden Teilen um eine Sicherung der bestehenden Dauerkleingartenanlage handelt und sich bauliche Veränderungen ausschließlich im Bereich des Vereinshauses ergeben können, bei dem es insgesamt zu einer Verringerung der versiegelten Flächen kommen wird, werden keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Der Charakter der Kleingartenanlage sowie die Funktionen des Naturhaushaltes werden weiterhin erhalten bleiben.

### **4.3 Fazit**

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung erfolgt anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da es sich vorwiegend um die Bestandssicherung der Dauerkleingartenanlage handelt, werden diese Auswirkungen und die zu erwartenden negativen Folgen für Natur und Landschaft jedoch als nicht erheblich eingeschätzt. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Bestandssituation der Schutzgüter zukünftig verbessert. Dazu werden entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes getroffen.

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **IV Weitere Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Die Planungskosten für das eingeleitete Bebauungsplanverfahren werden durch den „Kleingartenverein Steingrube - Weimars Ruh“ finanziert. Mit dem Bebauungsplan wird kein zusätzliches Erschließungserfordernis ausgelöst. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

Vor diesem Hintergrund sind keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung zu erwarten.

### **2 Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB**

Mit dem Bebauungsplan wird eine seit den 1980er Jahren bestehende Kleingartenanlage als Grünfläche – PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Im Plangebiet sind weder Wohn- noch Arbeitsstätten vorhanden. Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne des § 180 BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Die wesentliche Funktion des Plangebietes für die Freizeit- bzw. Erholungsnutzung wird dauerhaft gesichert.

## V Verfahren

### a) Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan XIV-188 wurde am 27.08.1973 durch Bezirksamtsbeschluss aufgestellt (BA-Vorlage Nr. 187/73). Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-188 wurde am 10.09.1973 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2692 ortsüblich bekannt gemacht.

Der bezirkliche Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen nahm in seiner Sitzung am 25.09.1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Kenntnis.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der 68. Planungssitzung am 11.07.1974 beim Senator für Bau- und Wohnungswesen die Zustimmung erhalten.

### b) Geltungsbereichsreduzierungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-188 wurde durch BA-Beschluss vom 29.06.1993 (BA-Vorlage Nr. 177/93) reduziert und ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nr. 43 am 10.09.1993 auf Seite 2692 bekannt gemacht.

Des Weiteren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs durch BA-Beschluss vom 26.07.1994 (BA-Vorlage Nr. 223/94) abermals reduziert; die ortsübliche Bekanntmachung der Geltungsbereichsreduzierung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 am 09.09.1994 auf Seite 2887.

### c) Beschluss über die Planinhaltsänderung

Durch den BA-Beschluss vom 02.08.2011 (BA-Vorlage Nr. 116/11) wurde die Planinhaltsänderung beschlossen.

Der bezirkliche Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 13.12.2011 die Planinhaltsänderung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Über die beabsichtigte Planinhaltsänderung wurden zuvor die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben - Stapl b1 - vom 09.02.2010 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5.21 – erfolgte am 23.02.2010; die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II C 34 – erfolgte am 05.03.2010.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat geantwortet, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan unter Änderungen aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da Teile des Berliner Mauerweges im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-188 liegen und damit gemäß Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

- d) Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2011 zur Stellungnahme, insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Belange des Umweltschutzes), aufgefordert.
- e) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB
- Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse 'Berliner Morgenpost' am 23.09.2011 informiert. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.09.2011 bis einschließlich 10.10.2011 statt.
- Der Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 28.02.2012 (BA-Beschluss Nr. 24/12).
- f) Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2012 zur Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.
- g) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB
- Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.08.2012 bis einschließlich 27.09.2012 statt und wurde am 17.08.2012 im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 auf Seite 1524 sowie am 24.08.2012 in einer Berliner Tageszeitung („Berliner Morgenpost“) fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.08.2012 von der öffentlichen Auslegung informiert.
- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, die keine Einwendungen oder Hinweise enthielt. Die Stellungnahme führte zu keinerlei Änderung des Bebauungsplanentwurfs, der Begründung und der textlichen Festsetzungen (s. Pkt. II.3.5.4).
- h) Beschluss über den Bebauungsplan
- Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 19.02.2013 (Vorlage Nr. 23/13) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-188 vom 03.07.2012 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 09.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt.
- Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 17. Sitzung der XIX. Wahlperiode am 24.04.2013 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans (Drucksachen-Nr.: 0596/XIX) zugestimmt.
- i) Anzeige des Bebauungsplans
- Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Datum vom



---

26.04.2013 angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 28.06.2013 fest, dass der Bebauungsplan XIV-188, da beanstandungsfrei, festgesetzt werden kann. Hinweise wurden gegeben und im Rahmen der Aktualisierung der Begründung berücksichtigt.

## VI Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Aufgestellt

Berlin-Neukölln, den 14.08.2013

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

**Blesing**

Bezirksstadtrat

**Groth**

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## VII Anlagen

### ANLAGE 1

#### Textliche Festsetzungen

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
3. Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - ist auf der Fläche DEFGD ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, zulässig. Die Grundfläche des Vereinshauses darf 100 m<sup>2</sup> und die Firsthöhe 4,0 m nicht überschreiten.
4. Innerhalb der Grünfläche - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - 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.
5. Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
6. Die Flächen A und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kleingartenanlage Steingrube Weimars Ruh und der Siedlung an der Schönefelder Straße sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten sämtliche Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**ANLAGE 2**



**Legende**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | sonstige ruderale Baulandnutzung BBLK                               |  | Spezialzone SP  |
|  | Fischweien und Fischweiden GM                                       |  | Spezialzone PD  |
|  | Ziergarten, Scharnsee GZ  |  | Aufforstung Strauchheckung (> 1 m); P18   |
|  | Landwirtschaftliche Flächen Scharnsee BLM                           |  | Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten OSEZ (Kleingartenlössen, sonstige bebaut) |
|  | Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen: BRND                     |  | Straße mit Asphalt- oder Betondeckung OYSB  |
|  | Alleen, mehr oder weniger geschlossene sonstiger Einzelbauweise BEA |  | sonstige verfestigte Flächen OAS, OVP   |
|  | Ziergärten NCEZ   |  | Wege OYWO   |
|  | Alten Heimgärten (30 Jahre) mit Obstbäumen HGO                      |  |   |

**Biotop- und Nutzungstypen**

**Bebauungsplan XIV-188**  
 "Dauerdarunterliegende Steingrube - Wärmes Brun"

Auftraggeber:  
 Stadt Land Fluss  
 Büro für Städtebau und Stadtplanung  
 Lauchwegdamm 31  
 10999 Berlin

Direktorin: Julia Grottel Datum: 07.11.2011  
 1:1.500

**STEFAN WALLMANN**  
 Landschaftsarchitekt UDU  
 Preis/Raum/Zeichnung: 20 - 1500 Berlin - Fax: 030-107 86 670 - 10 681 07 84 00



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>3</b>
2.1	Bestand	3
2.1.1	Geltungsbereich	3
2.1.2	Stadträumliche Einordnung, städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur	4
2.1.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.1.4	Altlasten	6
2.1.5	Erschließung	6
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.2.1	Regional- und Landesplanung	7
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.2.3	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	9
2.2.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.2.5	Straßen- und Baufluchtlinien	11
2.2.6	Stadtentwicklungspläne	11
2.2.7	Kleingartenentwicklungsplan des Landes Berlin	11
2.2.8	Denkmalschutz	11
2.2.9	Sonstiges	11
<b>II</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Intention der Planung</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>12</b>
3.1	Beschreibung des Planinhalts	12
3.2	Flächenbilanz	14
3.3	Ermittlung Eingriff / Ausgleich	14
3.4	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	15
3.4.1	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
3.4.2	Grünflächen – Private Dauerkleingärten	16
3.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
3.4.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
3.4.5	Sonstige Festsetzungen	18

---

3.5	Abwägung von Stellungnahmen	18
3.5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18
3.5.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und § 6 Abs.2 AGBauGB	19
3.5.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB	20
3.5.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	23
<b>III</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>24</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>24</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	24
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	24
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>28</b>
2.1	Bestand	28
2.1.1	Lage	28
2.1.2	Schutzgut Mensch	29
2.1.3	Schutzgut Tiere	29
2.1.4	Schutzgut Pflanzen	29
2.1.5	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte	30
2.1.6	Schutzgut Boden	31
2.1.7	Schutzgut Wasser	31
2.1.8	Schutzgut Luft / Klima	31
2.1.9	Schutzgut Landschaftsbild	32
2.1.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	32
2.2.1	Schutzgut Mensch	33
2.2.2	Schutzgut Tiere	33
2.2.3	Schutzgut Pflanzen	33
2.2.4	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	33
2.2.5	Schutzgut Boden	34
2.2.6	Schutzgut Wasser	34
2.2.7	Schutzgut Klima / Luft	34
2.2.8	Schutzgut Landschaftsbild	34
2.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
2.2.10	Wechselwirkungen	35

---

2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	35
2.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	36
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>36</b>
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	36
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
<b>4</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>37</b>
4.1	Derzeitiger Umweltzustand	37
4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	37
4.3	Fazit	37
<b>IV</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>38</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b>	<b>38</b>
<b>2</b>	<b>Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB</b>	<b>38</b>
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>39</b>
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>42</b>
<b>VII</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>43</b>

### Abbildungen

<b>Abbildung 1:</b>	Räumlicher Geltungsbereich, Übersicht	4
<b>Abbildung 2:</b>	Ausschnitt FNP Berlin (o.M.)	9