

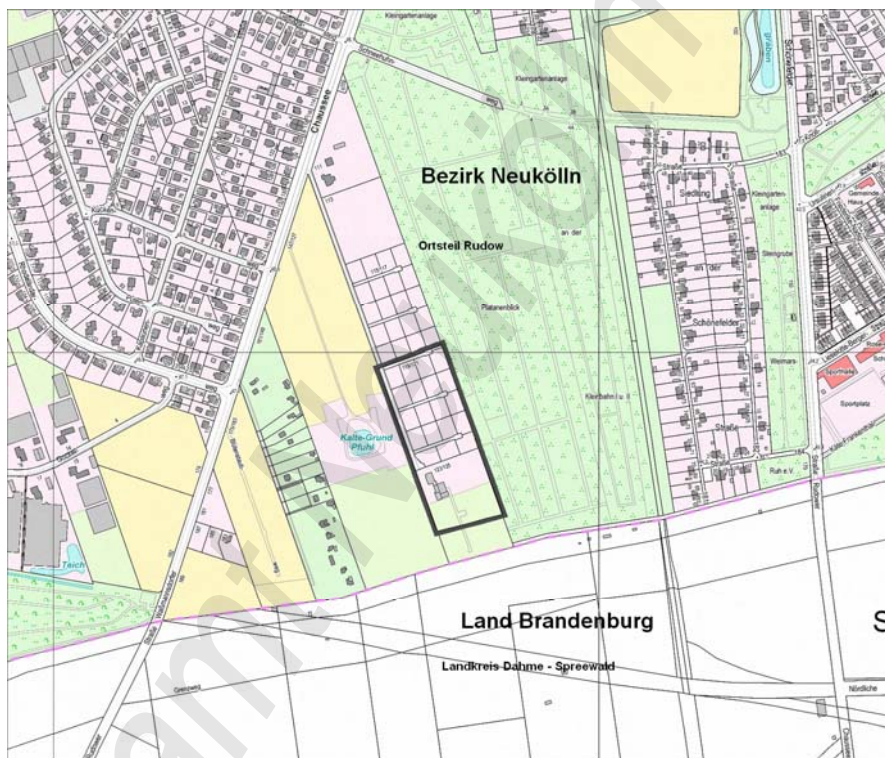
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b – 6144 / XIV-274b / I-08

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan **XIV-274b**

(„Waßmannsdorfer Dreieck“)



für die Grundstücke
Seeadlerweg 77 (teilw.), 79/139

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Bezirksamt Neukölln von Berlin

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Zusammenhang mit der Insellage West-Berlins ist das nahe der Landesgrenze zu Brandenburg liegende Bebauungsplangebiet früher weitestgehend von Bebauung freigehalten und als landwirtschaftliche / gärtnerische Nutzfläche bzw. Gartenland genutzt worden. Seit dem Fall der Mauer und der Öffnung des Umlandes hat sich die räumlich-funktionale Zuordnung des Plangebietes jedoch von einer 'äußeren' zu einer 'inneren' Stadtrandlage verschoben. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereichs ist damit obsolet geworden und die Bedeutung als Erholungsraum hat sich erheblich verringert. Die landwirtschaftlich / gärtnerische Nutzung der Flächen wurde vor Jahren aufgegeben.

Die konzipierte Wohnbebauung ist nach dem geltenden Baurecht nicht zulässig. Der Baunutzungsplan, in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin (BO Bln) 1958, weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b Nichtbaugebiet aus, die planungsrechtliche Beurteilung muss zzt. nach § 35 BauGB (Außenbereich) erfolgen. Daher ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung erforderlich.

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 04.12.2007 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274 in die Bereiche a und b geteilt. Die Teilung des Geltungsbereichs war notwendig geworden, da für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/125 der Verdacht auf Altlasten bestand. Zunächst war eine Klärung dieses Verdachts nicht absehbar, so dass dies die gesamte Entwicklung des Waßmannsdorfer Dreiecks gefährdet hätte.

Mit Beschluss vom 24. April 2012 wurde der Geltungsbereich reduziert. Dies resultiert aus den Beanstandungen im Rahmen der ersten Rechtskontrolle, die mit Schreiben vom 31.08.2010 und 23.09.2010 erhoben worden sind (siehe Kap. II.3.4.8).

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Bestand

2.1.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Bezirks Neukölln, im Ortsteil Rudow nahe der Grenze zur brandenburgischen Gemeinde Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald), ca. 1,5 km südlich von Alt-Rudow mit dem Geschäftszentrum des Ortsteils, südöstlich angrenzend an die Waßmannsdorfer Chaussee.

Das ca. 2,5 große Plangebiet wird im Westen und Nordwesten durch private Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa, im Nordosten von der Kleingartenkolonie

Platanenblick im Süden von einer Privaten Naturnahen Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-274ab begrenzt.

Der Stadtraum im Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur und niedrige Bebauung. Östlich des Plangebietes erstrecken sich die Kleingartenkolonie 'Platanenblick' sowie Gärtnergrundstücke. An der Westseite des Waßmannsdorfer Dreiecks (bestehend aus den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XIV-274aa, XIV-274ab und XIV-274b) grenzt ein Wohngebiet mit überwiegend 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhausbebauung an, das sog. 'Geflügelviertel'. Daran schließt sich westlich mit dem sog. 'Dörferblick' eine öffentliche Grünfläche an, einem aufgeschütteten Hügel, von dem sich ein guter Ausblick auf die angrenzenden Ortschaften in Brandenburg bietet.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km südöstlich des Plangebietes beginnt das Gelände des Flughafens Berlin-Schönefeld, künftig BER.

2.2.2 Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse

Nutzung und Bebauung im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b umfasste nach der Teilung des Bebauungsplans XIV-274 in die Teilbereiche XIV-274a und XIV-274b die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 sowie 123/125.

Aufgrund der sich stetig konkretisierenden Nutzungsabsichten und der hohen Nachfrage wurden zwischenzeitlich in weiten Bereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aa die ehemaligen Großgrundstücke parzelliert und neu geordnet. In Verlängerung der neu gebildeten Erschließungsfläche wurde das Grundstück Seeadlerweg 77 so gebildet, dass Teilflächen sowohl dem ehemaligen Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 115/117 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa) als auch geringfügig dem ehemaligen Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 zugeordnet wurden.

Für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 wurde mit Bekanntmachung vom 16.01.2012 (ABl. Nr. 4 S. 149), für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 mit Bekanntmachung vom 18.10.2012 (ABl. Nr. 45 S. 1954) vom Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung und Geoinformation folgende Grundstücksnummern neu festgesetzt, beziehungsweise aufgehoben oder neu zugeordnet:

Grundstücksbezeichnung alt	Grundstücksbezeichnungen neu
Waßmannsdorfer Chaussee 119/121	Seeadlerweg 77 (teilweise) sowie 79/115
Waßmannsdorfer Chaussee 123/125	Seeadlerweg 117/139

Das ehemalige Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 wurde im südlichen Teil um ca. 5.000 qm reduziert. Diese ca. 5.000 qm umfassende Teilfläche des ehemaligen Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125, der als Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung entlang der Landesgrenze planungsrechtlich gesichert werden soll, ist nunmehr Teil des Geltungsbereichs XIV-274ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b umfasst somit die Grundstücke Seeadlerweg 77 (teilweise) sowie 79/139.

Die Grundstücke sind vormals durch gartenbauliche oder landwirtschaftliche Betriebe genutzt worden, diese Nutzung wurde jedoch aufgegeben. Auf den Grundstücken Seeadlerweg 85 137 und 139 werden Wohnhäuser noch genutzt.

Die Grundstücke weisen aufgrund der großflächigen Bestandsbebauung, grundstücksinternen Erschließungsflächen sowie der im Boden teilweise noch vorhandenen Folienabdeckungen und Fundamentreste von Gebäuden und Frühbeeten einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die Grundstücke werden tlw. durch Gehölzstreifen eingerahmt und gegliedert, ansonsten sind die Freiflächen überwiegend durch grasdominierte Ruderalfluren geprägt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße am westlichen Rand der Grundstücke durch den Seeadlerweg.

Vorgezogene Baugenehmigungen ('Planreifegenehmigungen')

Der Bebauungsplan XIV-274b wurde mit den Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II C – vom 31.08.2010 und 23.09.2010 beanstandet. Auf Grund der Beanstandungen waren der Bebauungsplan zu ändern bzw. zu ergänzen und eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen (siehe auch Kap. II.3.4.8).

Trotz des durchzuführenden Änderungsverfahrens konnten nach § 33 Abs. 2 BauGB vorgezogene Baugenehmigungen erteilt werden, "wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt und die in Abs. 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind". Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kapitel II.3.4.8 dargestellten Beanstandungen wirkten sich nicht auf alle Grundstücke und potenzielle Bauvorhaben gleichermaßen aus, so dass bereits vorgezogene Baugenehmigungen auf Basis des § 33 Abs. 2 BauGB erteilt wurden.

Um das Ziel des Bebauungsplans, die Schaffung eines Wohngebietes, zu unterstützen, wurde Bauwilligen eine 'vorgezogene Baugenehmigung' erteilt, sofern die Prüfung des Einzelfalls ergab, dass die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorlagen. Lediglich im Bereich der Grundstücke Seeadlerweg 127/135 war dies von vornherein ausgeschlossen, da dieser Bereich bislang nicht als WA festgesetzt war (siehe Kap. II.3.3.1).

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 befand sich vollständig im Eigentum des Landes Berlin (Liegenschaftsfonds). Zwischenzeitlich wurden Teile der ehemaligen Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 herausparzelliert und mit neuen Adressen und Hausnummern versehen (s. o.) und bereits an einige private Bauwillige veräußert. Eine weitere Vermarktung erfolgte parallel zum Änderungsverfahren. Das ehemalige Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 heute Seeadlerweg 117/139 befindet sich in privatem Eigentum. Auch hier wurden Teilgrundstücke an Bauwillige veräußert.

2.2.3 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt selbst nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Es ist über die private Verkehrsfläche Seeadlerweg, die von der Waßmannsdorfer Chaussee durch den nördlich angrenzenden Bebauungsplan XIV-274aa bis in Plangebiet reicht, an die Waßmannsdorfer Chaussee angebunden. Für den gesamten Seeadlerweg, also auch dem Abschnitt des Seeadlerwegs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aa, besteht seit dem 27.10.2011 eine Baulast, die die Erschließung des Geltungsbereichs öffentlich-rechtlich sichert. Die gebildeten kleineren Grundstücke sollen über private Stichstraßen erschlossen werden.

Die Waßmannsdorfer Chaussee, im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans XIV-274aa, stellt in nördlicher Richtung eine Verbindung nach Alt-Rudow, dem Geschäftszentrum des Ortsteils (Entfernung ca. 1,5 km) und in südlicher Richtung nach Waßmannsdorf her. Der betreffende Straßenabschnitt der Waßmannsdorfer Chaussee weist eine Fahrspur je Richtung sowie beiderseits einen breiten Rasenstreifen mit einem prägenden Alleebaumbestand aus alten Platanen, aber nur auf der Westseite einen Fuß- und Radweg auf. Der Fußweg setzt sich südlich des Rhodeländerwegs als Trampelpfad fort. Der Straßenzustand der Waßmannsdorfer Chaussee hat sich in den vergangenen Jahren immer weiter verschlechtert. Daher ist der Abschnitt vom Eichenauer Weg bis zur Landesgrenze auf 30 km/h begrenzt und ab dem Rhodeländer Weg besteht ein Fahrverbot für Lkws > 7,5 t. Wegen der erheblichen Straßenschäden werden eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn und ein Ausbau der Waßmannsdorfer Chaussee geplant. Erste Maßnahmen im Jahr 2014 sind in der Investitionsplanung des Tiefbauamts eingestellt, die Gesamtmaßnahme kann sich auf einen Zeitraum von bis zu acht Jahren erstrecken.

Für das in 1,5 km südlich des Plangebiets beginnende Gelände des Flughafens Berlin-Schönefeld (künftig Berlin Brandenburg International - BER) hat die Waßmannsdorfer Chaussee keine Verbindungsfunktion.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine direkte Anbindung des Geltungsbereichs an das Schnellbahnnetz besteht nicht. Die Buslinie 271 (Haltestelle: Gockelweg) stellt über die Waßmannsdorfer Chaussee eine Verbindung zu dem nächstgelegenen U-Bahnhof Rudow (U 7) her.

Nicht-motorisierter Individualverkehr

Westlich und südlich des Plangebietes verlaufen Hauptfuß- und Radwegeverbindungen, die zum (Rad-)Wanderweg entlang der Stadtgrenze ('Berliner Mauerweg') gehören. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b ist hiervon nicht betroffen.

Ver- und Entsorgung

In der Waßmannsdorfer Chaussee befinden sich Versorgungstrassen für Trinkwasser, Gas und Strom sowie eine Entsorgungstrasse für Schmutzwasser. Im Zuge der bereits erstellten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa und XIV-274ab sowie des teilweise bereits abgeschlossenen Ausbaus des Seeadlerwegs wurden auch neue Leitungen im Seeadlerweg verlegt.

Zur Realisierung der Wohnbebauung sind die Anlagen zur Ver- und Entsorgung erweitert worden. Die Grundstücke können an die Schmutzwasserkanalisation in der Waßmannsdorfer Chaussee angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Hauptleitung entlang der Waßmannsdorfer Chaussee geleistet. Im Seeadlerweg befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 / DN 80. Nach den aktuellen Aussagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) im Rahmen der TöB ist davon auszugehen, dass das Versorgungsnetz für die modifizierte Planung ausreichend ist.

Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation besteht derzeit nicht; im Zuge der geplanten Erneuerung / des Ausbaus der Waßmannsdorfer Chaussee ist künftig die Anlage eines Regenwasserkanals vorgesehen, ein konkreter Realisierungszeitraum kann noch nicht benannt werden. Um das Bebauungsplangebiet an das Regenwasserkanalnetz anzuschließen, ist nach Aussage der BWB eine Verlängerung des Vorfluters in der Waßmannsdorfer Chaussee um ca. 1,5 km südwärts von der Neuhofer Straße erforderlich. Die über die Entsorgungskapazität (20 l / sec) hinausgehende Niederschlagsmenge muss durch geeignete technische Maßnahmen zurückgehalten werden. Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur in begrenztem Maß möglich.

Das Gebiet wird jedoch in seiner Versickerungsfähigkeit im digitalen Berliner Umweltatlas (Darstellung der Wasserdurchlässigkeit der Böden (Kf-Wert) auf Block- und Blockteillflächen-Basis, 1:5.000, Stand 2005) im Wesentlichen als "mittel" mit Kf-Werten zwischen 10 und 40,

bzw. im Randbereich als „äußerst hoch“ mit einem Kf-Wert über 300 eingestuft. Es entspricht damit der Versickerungsfähigkeit der Baugebiete im Süden des Ortsteils Rudow. Besondere Gründe, welche darauf schließen lassen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken bzw. innerhalb der privaten Verkehrsflächen, ggf. ergänzt durch technische Maßnahmen, nicht im Sinne des Berliner Wassergesetzes möglich ist bzw. es besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan zu Versickerungsanlagen bedarf, sind somit nicht erkennbar. Auch auf Grundlage der bisherigen Altlasten- und Baugrundgutachten sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die Fläche, bisher Gartenbauland ohne Entwässerungsanlagen, ohne dass es hierdurch zu Nässestaus kam, zukünftig nicht mehr entwässert werden könnte. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2 ist die Voraussetzung für die Versickerung sowie bei Bedarf auch Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dach- und versiegelten Flächen auf den Grundstücken grundsätzlich gegeben. Ferner werden sich aufgrund der vorgesehenen Bepflanzungen, insbesondere durch das festgesetzte Großgrün, die Speicherkapazitäten des Gebietes bezogen auf Niederschlagswasser in Teilbereichen noch erhöhen.

Diese Einschätzung, dass es keiner weiteren Regelungen zur Entwässerung über das Berliner Wassergesetz hinaus im Bebauungsplan bedarf, hat sich bislang im Rahmen der Planumsetzung bei Vorhaben, die bereits nach § 33 BauGB genehmigt und realisiert werden konnten, bestätigt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der Wärme Berlin (Vattenfall Europe).

Ein Anschluss des Bebauungsplangebietes an die unmittelbar südlich der Landesgrenze verlaufende Hochdruckleitung DN 300 der GASAG ist nach deren Aussage möglich (Stand Trägerbeteiligung 2007).

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.2.1 Regional- und Landesplanung

Die Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplan LEP B-B stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Randbereich des Gestaltungsraums Siedlung dar, gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 können hier Wohnnutzungen ohne qualitative Einschränkungen zugelassen werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches, aber innerhalb der im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) dargestellten Planungszone Bauhöhenbeschränkung mit der maximal zulässigen Bauhöhe von 92 m ansteigend auf 147 m über NHN, wobei das Plangebiet nahe der Grenze mit der zulässigen Bauhöhe von 92 m über NHN liegt. Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird der Bauhöhenbeschränkung entsprochen.

Der Bebauungsplan ist im Ergebnis mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070) stellt für das Plangebiet Folgendes dar:

Grünfläche für die südlichen Flächen zur Landesgrenze hin,

Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung für die übrigen Flächen.

Das Bebauungsplangebiet ist im FNP-Erläuterungsplan 'Wohnen' als Potenzialfläche für Wohnungsbau dargestellt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Flächenutzungsplan mit Bekanntmachung vom 07.03.2013 im Bereich Dörferblick seit der letzten Offenlage des Bebauungsplans XIV-274b geändert wurde.

Die Grundintention zur FNP-Änderung bezieht sich hierbei darauf, die Schaffung attraktiver Wohnnutzungen im Rüdower Süden zu ermöglichen, insbesondere durch die Ausweitung der bestehenden Darstellungen Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung im Süden. Hierzu wurde die Darstellung bezüglich der Breite des Grünstreifens zur Landesgrenze substantiell verringert. Dies betrifft die Bebauungspläne 8-52, 8-53, XIV-274aa, XIV-274ab und **XIV-274b**.

Nunmehr wird entlang der Landesgrenze auch keine Kleingartennutzung mehr dargestellt, vielmehr soll die Stadtgrenze durch einen Grünstreifen qualifiziert werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b wurde die Darstellung im FNP als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung nach Süden erweitert. Dies wird durch die Bebauungsplanung aufgenommen und im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs durch eine Erweiterung des Baugebiets um ca. 30 m nach Süden und Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" planungsrechtlich umgesetzt.

Der Forderung nach einer Grünfläche zur Landesgrenze hin wird durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privates Gartenland" Rechnung getragen. Diese geht dann im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfs XIV-274ab in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Naturnahe Parkanlage" über.

Die Kennzeichnung schadstoffbelasteter Böden am "Rüdower Dreieck" ist im Zuge der Änderungen des Flächennutzungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gestrichen worden, da aufgrund der Stellungnahmen des bezirklichen Umweltamtes davon ausgegangen werden kann, dass kein akuter Altlastenverdacht mehr besteht (siehe auch Umweltbericht, Kap. III 4.1.2).

Die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen - Allgemeines Wohngebiet und Grünfläche 'Privates Gartenland' - sind somit aus dem FNP entwickelbar.

2.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Die Aussagen des Landschaftsprogramms sind dem Umweltbericht zu entnehmen (s. Kap. III.4).

2.2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) i.V.m. den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBln 1958 weist für den Geltungsbereich Nichtbaugebiet aus. Die Überleitung von Nichtbaugebieten des Baunutzungsplanes war gemäß § 173 BBauG nicht möglich, da diese Ausweisung gemäß § 9 BBauG (1960) nicht vorgesehen war. Die planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes muss deshalb gemäß § 35 BauGB erfolgen.

Wie in den Kapiteln I.2.1.2 und III.1 dargelegt, wurden bereits vorgezogene Baugenehmigungen ('Planreifegenehmigungen') gemäß § 33 Abs. 2 BauGB erteilt. Diese genehmigte Bebauung spiegelt zugleich den hohen Bedarf an Bauland im Geltungsbereich wider.

2.2.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen und Planwerk Südostrum

Der Berliner Senat hat 1999 mit dem 'Stadtentwicklungsplan Wohnen' (StEP Wohnen) die Leitlinien der Wohnungsmarktpolitik bis 2010 beschlossen. Insgesamt wurden Potenzialflächen für den Neubau von ca. 120.000 neuen Wohnungen ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet wurde als Potenzialfläche für Wohnungsbau dargestellt. Die Priorisierung von Wohnbauflächen, durch die 2004 eine neue Bewertung der im StEP Wohnen dargestellten Potenzialflächen erfolgte, hat für das B-Plangebiet die Einstufung als 'Entwicklung im Rahmen der Marktfähigkeit' ergeben. Derzeitig erfolgt eine Überarbeitung des StEP Wohnen, deren Ergebnisse noch nicht vorliegen.

Auch im Planwerk Südostrum vom Juli 2009 wird der Standort in der übergeordneten Planung als Potentialstandort für Wohnbauvorhaben dargestellt.

2.2.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Da im Geltungsbereich ausschließlich private Verkehrsflächen liegen, gibt es keine Aussagen des Stadtentwicklungsplan Verkehr 2.0, die zu beachten sind.

2.2.7 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (Senatsbeschluss vom 31.05.2011) wurde erstellt, um die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des anstehenden Klimawandels zu sichern und negative Auswirkungen des Klimawandels abzumildern. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auch auf der sogenannten Klimaanpassung – also der Anpassung der Stadtstruktur an die zu erwartenden Klimaveränderungen und zu erwartenden zunehmenden Extremwetterereignisse (z. B. Hitzeperioden, Starkregen) und der stärkeren Betrachtung des Mikroklimas auf Quartiersebene.

Dazu enthält der Stadtentwicklungsplan Klima Leitbilder zu Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Analysekarte "Grün und Freiflächen" im StEP Klima als "Grünfläche mit mittel bis hoher stadtklimatischer Bedeutung" dargestellt, im Maßnahmenplan Bioklima sind Teilflächen als "zu qualifizierende Grün- und Freiflächen" dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb der 12 genannten Aktionsplan-Projektgebiete.

Durch die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets mit niedriger GRZ und einer Grünfläche, durch die auch künftig ein Kaltluftaustausch mit den umliegenden Wohngebieten ermöglicht wird, sowie der Umsetzung der Planung (Rückbau der ruinösen Bausubstanz und Entsiegelungsmaßnahmen und Entfernung von Folienresten aus dem Boden) werden die Ziele des StEP Klima berücksichtigt (siehe auch Umweltbericht Kap III.5.1.6).

2.2.8 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Wesentlichen im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs XIV-L-2a. Den wesentlichen Zielsetzungen – Erhalt des Kalte-Grund-Pfuhls und Sicherung einer Grünverbindung an der Landesgrenze – wird in den benachbarten Bebauungsplanverfahren XIV-274aa und XIV-274ab Rechnung getragen.

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Altverfahren

Das Waßmannsdorfer Dreieck war als ein potentieller Wohnungsbaustandort durch den Senatsbeschluss „Wohnungsbaustrategien 95“ und im Rahmenplan Rudow-Altglienicke-Schönefeld (sog. "RAS-Gutachten") ausgewiesen. Ein privater Investor erwarb in diesem Zusammenhang größere Grundstücksflächen und plante, diese entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen mit Reihen- und Doppelhäusern zu bebauen. Am 12.10.1999 wurde daher der Bebauungsplan XIV-274 eingeleitet. Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens war zwingend erforderlich, um das bisher nicht vorhandene Baurecht zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten. Es sollte eine Umnutzung der überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen erzielt und eine kurzfristige Sicherung der Flächen für Eigenheim-Wohnungsbau einschließlich Sicherung der notwendigen Kindertagesstättenplätze sowie wohnungs- und siedlungsnaher Freiflächen herbeigeführt werden.

Weitere Entwicklung

Die Wohnungsbauplanungen in einer eher verdichteten Form (z.B. Geschosswohnungsbau), die bereits zu Beginn der 1990er Jahre begonnen worden waren, zeigten sich als nicht nachhaltig. Die Prognosen für den Wohnungsmarkt, die infolge der Wiedervereinigung von einem stärkeren Nachfragedruck aus dem Ballungsraum Berlin ausgingen, bewahrheiteten sich nicht in dem angenommenen Umfang. Auch der erwartete Expansionsdruck ausgehend von der Entwicklung des Großflughafens Schönefeld blieb zunächst aus. Die Nachfrage nach Wohngrundstücken ist vor allem im sog. Speckgürtel und in den Innenstadtlagen gestiegen. Die Peripherie Berlins war auf Grund der höheren Grundstückspreise im Gegensatz zum Brandenburger Umland nicht in dem Maße nachgefragt. Dies zeigte sich auch in den Vermarktungsschwierigkeiten der zu entwickelnden Grundstücke im Waßmannsdorfer Dreieck. Diese Situation sowie die Tatsache, dass nicht alle Eigentümer im Gebiet an dem damals verfolgten Konzept mit einer vollständigen Bodenneuordnung mitwirkungsbereit waren, haben eine geordnete städtebauliche Entwicklung bislang verhindert.

Im Jahr 2005 hat das Bezirksamt Neukölln mit dem Beschluss zur Änderung des Planinhalts des Bebauungsplans XIV-274 einen neuen Versuch zur Entwicklung des Gebiets unter veränderten Voraussetzungen eingeleitet. Nunmehr wurde ein Konzept verfolgt, das folgende Aspekte berücksichtigt:

die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken mit einer geringeren Ausnutzung (Einzel- und Doppelhäusern),

die unabhängige Entwicklung und Bebauung der einzelnen Grundstücke (keine Bodenneuordnung erforderlich),

die unterschiedlichen Zeiträume für die Realisierung der Wohnbebauung, denn im mittleren Bereich des ehemaligen Bebauungsplans XIV-274 existieren große Brachflächen, die sofort bebaut und im östlichen Teil Flächen, die kurzfristig nach Abriss der brachliegenden Gebäude entwickelt werden können, während im westlichen Teil eine schrittweise Umstrukturierung erfolgen muss.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs des ehemaligen Bebauungsplans XIV-274, entlang der Landesgrenze, wurde entsprechend den Ausweisungen des FNP eine Grünfläche geplant. Im ersten Verfahrensschritt, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-274, hatte diese eine durchschnittliche Breite von ca. 50 m. Damit sollte sowohl der Darstellung des FNP als auch den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Stellungnahme I B 11 vom 29.03.2006) stellte jedoch fest, dass diese Planungen nur teilweise aus dem FNP entwickelbar sind, nämlich dort, wo bereits Wohnbebauung vorhanden gewesen ist. Dies betraf nach der ersten Teilung des Plans den westlichen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274a. Für den östlichen Teil (Geltungsbereich XIV-274b) forderte sie dagegen die Reduzierung der geplanten Baugebiete auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze bzw. eine Ausdehnung der Grünfläche um den Kalte-Grund-Pfuhl. Der Argumentation des Bezirks, dass dies erhöhte finanzielle Belastungen für das Land Berlin darstellen könnte (z.B. durch Übernahmeverlangen) und dass darüber hinaus an dieser Stelle kein Mangel an öffentlichem Grün bestanden hätte, wurde seitens der Senatsverwaltung nicht gefolgt. Auch wurde eine Änderung des FNP zunächst abgelehnt, da es geplant gewesen sei, im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Planwerks Südost, den gesamten Planungsraum im Berliner Südosten neu zu bewerten, ein Vorgriff sollte daher vermieden werden (Schreiben I B 11 vom 12.06.2006). Eine Weiterführung des Verfahrens war daher zum damaligen Zeitpunkt (siehe unten) nur unter Anpassung der Grünfläche an die im FNP dargestellten Abgrenzungen möglich.

Da für die ehemaligen Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/125 nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB die erforderlichen Untersuchungen zur Klärung des Altlastenverdachts nicht erfolgt waren und somit keine Erkenntnisse dazu vorlagen, ob vorhandene Altlasten die geplanten Nutzungen ausschließen, wäre eine Festsetzung des Bebauungsplans XIV-274 nicht möglich gewesen. Um die städtebauliche Entwicklung des gesamten Geltungsbereichs nicht zu gefährden, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274 im Jahr 2007 in die Bebauungspläne XIV-274a (Waß-

mannsdorfer Chaussee 109/117 und 127/189) und XIV-274b (Waßmannsdorfer Chaussee 119/125) geteilt. Der Planinhalt änderte sich für die Teilpläne dadurch im Wesentlichen nicht. Ende 2008 erfolgte die erforderliche orientierende Altlastenuntersuchung durch das Büro Yggdrasil (Stand 26.11.2008). Hierauf teilte das bezirkliche Umweltamt mit Schreiben vom 10.12.2008 mit, dass das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 "vom Altlastenverdacht befreit" ist. In Folge wurde das Verfahren wieder weiterbetrieben.

Am 23.09.2009 wurde der Bebauungsplan XIV-274b durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (Drs. Nr.: 1176/XVIII). Nach erfolgter Rechtskontrolle ist er im Rahmen der Rechtsprüfung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C) zurückgesandt worden. Die Senatsverwaltung hat in ihren Schreiben vom 31.08.2010 und 23.09.2010 Mängel festgestellt und entsprechende Beanstandungen erhoben. Zur Beseitigung der Mängel war eine Überarbeitung des Planes notwendig und eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Seit dem Beschluss waren jedoch die Voraussetzungen für vorgezogene Baugenehmigungen auf Grundlage des § 33 BauGB ('Planreife') auch vor endgültiger Festsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich gegeben. Die Beanstandungen bezogen sich nicht auf alle Grundstücke, so dass die Erteilung von vorgezogenen Baugenehmigungen nach Prüfung des Einzelfalls trotz des Änderungsverfahrens weiterhin möglich war, solange diese Bereiche nicht von dem erforderlichen Änderungsverfahren zur Behebung der Planmängel betroffen waren. Der Fachbereich Stadtplanung konnte somit für Bauvorhaben bei Vorliegen der in § 33 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB formulierten Voraussetzungen eine entsprechende positive planungsrechtliche Stellungnahme gegenüber dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht abgeben.

Auf den ehemaligen Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 119/125 - nunmehr Seeadlerweg 77 (teilweise) und 79/139 - wurden zwischenzeitlich Teilflächen an Bauwillige veräußert. Seit November 2010 wurden entsprechend erste Anträge auf vorgezogene Baugenehmigungen gestellt. Da diese Grundstücke jedoch nicht unmittelbar an der Waßmannsdorfer Chaussee lagen, konnten die Bauanträge erst nach öffentlich-rechtlicher Sicherung der Zuwegung i.S.d. § 4 Abs. 1 BauO Bln (Seeadlerweg) positiv beschieden werden. Diese Sicherung erfolgte durch die Eintragung einer Baulast, der alle Miteigentümer der Fläche am 27.10.2011 zugestimmt haben.

Mit Beschluss vom 07.03.2013 wurde der Flächennutzungsplan im Bereich Dörferblick geändert (siehe Kap I. 2.2.2). Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b wird die Darstellung der Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung nach Süden erweitert. Daher wurde in Anlehnung an die ursprüngliche Planungskonzeption in diesem Bereich die Erweiterung auf die Bebauungsplanung übertragen und die Festsetzung 'Allgemeines Wohngebiet' um ca. 30 m nach Süden erweitert.

1.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern auf großen Grundstücken vorgesehen. Durch das System aus Sackgassen (Haupt- und Feinerschließung) entstehen kleine überschaubare Hausgruppen und Nachbarschaften. Zur Entwicklung eines kennzeichnenden Grüngerüsts ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen die Erhaltung und Ergänzung vorhandener Gehölzstreifen vorgesehen. Die Verkehrsanbindung der geplanten Wohngebiete erfolgt über einen bestehenden Stichweg (Seeadlerweg), der an die Waßmannsdorfer Chaussee angeschlossen ist. Die Straße ist als Sackgasse mit Wendeanlage konzipiert.

Zur Erschließungssituation wird auf Kap. I. 2.1.3 verwiesen.

2 **Intention der Planung**

Hauptziele des Bebauungsplans XIV-274b im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen XIV-274aa und XIV-274ab sind die Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrünter Wohnsiedlung.

Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan folgende wesentliche Ziele verfolgt:
eine Umnutzung / Neunutzung der nicht mehr genutzten Gärtnerei- und Brachflächen,
eine nachhaltige und ökologisch ausgerichtete städtebauliche Neuordnung des Gebietes und
die Lösung bestehender Nutzungskonflikte sowie
die Ausbildung einer Bebauungsstruktur, die harmonische Übergänge von den vorhandenen Baugebieten zur freien Flur des Landes Brandenburg schafft.

3 **Wesentlicher Planinhalt**

3.1 Beschreibung des Planinhalts

Wohngebiet

Die Flächen im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Grundflächenüberschreitung für das Allgemeine Wohngebiet WA3 erhöht.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 4**); es sind Einzel- und Doppelhäuser, in Teilbereichen ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in einer Flächenausweisung definiert; durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf diesen Flächen beschränkt.

Grünfestsetzungen

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“ festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen umfassen ferner grünordnerische Regelungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, wie die Erhaltung vorhandener und die Anpflanzung neuer Gehölzstreifen sowie die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke (**textliche Festsetzungen Nr. 6-8**). Die zulässige Befestigung von Wegen und Zufahrten in den Wohngebieten und in der Parkanlage wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 9** definiert.

Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung innerhalb des Wohngebietes wird als private Verkehrsfläche A (Seeadlerweg) festgesetzt. Eine Einteilung der privaten Verkehrsfläche wird nicht vorgenommen (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

Die private Verkehrsfläche A (Seeadlerweg) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Am südlichen Ende der Planstraße A (Seeadlerweg) wird ferner die Fläche für eine Wendeanlage dauerhaft gesichert.

3.2 Eingriff / Ausgleich

3.2.1 Ermittlung

Boden

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Vorhandenes Planungsrecht (= bereits zulässige Eingriffe)

Ein festgesetzter Bebauungsplan besteht nicht. Auch der Baunutzungsplan ist nicht einschlägig, da er im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b ein Nichtbaugelände ausweist. Diese Baugebietsausweisung wurde nicht in geltendes Planungsrecht übergeleitet (siehe Kap. I 2.2.4.).

Daher ist zu entscheiden, ob eine Beurteilung nach § 34 BauGB ('Innenbereich') oder nach § 35 BauGB ('Außenbereich') vorliegt. Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb der 'im Zusammenhang bebauten Ortsteile' noch weist er selber eine Bebauung mit einem ausreichenden Gewicht auf, die eine eigenständige Einstufung als Innenbereich rechtfertigt. Somit sind die gesamten Flächen im Geltungsbereich nach § 35 BauGB als 'Außenbereich' zu beurteilen. In diesem Fall sind zunächst alle Baumaßnahmen eingriffsrelevant und die Eingriffe im Verhältnis zur realen Situation zu bewerten.

Nutzungsart	Bebauung	Nebenanlagen, Wege	Erschließung
Gärtnerflächen	1.270 m ²	8.040 m ²	1.020 m ²

Tab. 1: Bebauung und Versiegelung der realen Situation (gerundet)

Aufgrund der Reduktion des Geltungsbereichs lagen nunmehr Teilflächen des ehemaligen Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab. Daher wurden bei der Bewertung der Eingriffe die Nebenanlagen und Wege herausgerechnet, die nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b sind. Hierdurch reduzierte sich die bestehende Versiegelung im Vergleich zum Planstand 2008 um ca. 1.100 m² (in Tab. 1 bereits berücksichtigt). Die bestehende Bebauung gem. Tab. 1 sowie Versiegelung (inklusive des vorweggenommenen Abrisses) und stark verdichteter Böden mit Erschließungsfunktion (heute Seeadlerweg) umfasste somit insgesamt ca. 10.330 m².

Künftiges Planungsrecht

Gemäß Bebauungsplan können künftig folgende Flächen bebaut und durch Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO versiegelt werden (gerundet):

	Bebauung	Bebauung + Versiegelung
Künftiges Planungsrecht		
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,2, Versiegelung bis 0,3 (WA1, WA2) bzw. 0,4 (WA3)	4.580 m ²	7.700 m ²
Private Verkehrsfläche	0 m ²	1.130 m ²
Σ Geltungsbereich	4.580 m ²	8.830 m ²

Tab. 2: Bebauung und Versiegelung gem. künftigem Planungsrecht

Aufgrund der Reduktion des Geltungsbereichs lagen nunmehr Teilflächen des ehemaligen Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab. Somit waren die dort geplanten Wege innerhalb der Privaten Naturnahen Parkanlage (z.B. Mauerweg) nicht mehr Gegenstand der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplans XIV-274b. Hierdurch reduzierte sich die Versiegelung nach künftigem Planungsrecht im Vergleich zum Planstand 2008 um ca. 390 m².

Da aber gleichzeitig künftig die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes um ca. 1 Baureihe ausgeweitet wurden, stieg hierdurch die künftig mögliche Versiegelung um ca. 1.170 m². Insgesamt erhöhte sich die künftig zulässige Versiegelung im Vergleich zum Planstand 2008 um ca. 780 m²

Nach künftigem Planungsrecht wäre somit eine Gesamtversiegelung von ca. 8.830 m² zulässig, d.h. um ca. 1500 m² weniger als im Bestand (siehe Tab. 1). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-274b wird die künftig zulässige Versiegelung damit auch weiterhin deutlich unterhalb des Bestandes liegen. Lediglich auf der Verkehrsfläche wird sich die Versiegelung im Bereich der Wendeanlage geringfügig um ca. 110 m² erhöhen. Diese Fläche, die sich im Gemeinschaftseigentum der angeschlossenen Grundstücke befindet, ist aber kein Baugrundstück, sondern dient der Erschließung. Hierbei steht der Erhöhung ein Entsiegelungspotential nach Umsetzung der Planung von über ca. 1.500 m² gegenüber. Somit erfolgt in Summe kein Eingriff in das Schutzgut Boden – sondern eine Verbesserung der Bestandssituation.

Hinzu kommt, dass das Vorhaben durch die Umnutzung brach gefallener Gartenbauflächen und der Einbeziehung der vorhandenen (privaten) Straße auch dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden dient.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Durch die gemäß § 36a Berliner Wassergesetz erforderliche Regenwasserversickerung, verbleiben keine

erheblichen Eingriffe in das Grundwasser. Somit sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Klima

Im Vergleich der klimawirksamen Freiflächen stehen dem Bestand von ca. 15.050 m² in der Planung 16.550 m² gegenüber. Damit vergrößert sich der Anteil klimawirksamer Freiflächen 1.500 m² (alle Zahlen gerundet). Im Ergebnis sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Das Gebiet selbst wird auf Grund der Stadtrandlage, des hohen Freiflächenanteils und der damit auch künftig nur geringen Abweichung zu Freilandverhältnissen klimatisch nicht als Problemgebiet eingestuft. Allerdings können aufgrund der diffuseren Bebauung lokalklimatische Veränderungen vor allem bei den Kaltluftströmen im Gebiet entstehen. Durch Begrünungsfestsetzungen für die einzelnen Baugrundstücke können diese vereinzelt Eingriffe in die Klimafunktionen jedoch gemindert werden.

Biotope und Arten

Innerhalb des reduzierten Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b, liegen fast ausschließlich Biotope mit allgemeiner biologischer Bedeutung (ruderaler Wiesen, artenarme Ausprägung und unbefestigte Lagerfläche), sowie Flächen ohne Biotopwert (insb. ehemalige Baumschule und Gartenbauflächen mitsamt Gebäuden und Gewächshäusern, Freiflächen mit Folienresten und versiegelte Wege), wobei letztere überwiegen. Einzige Ausnahme bildet ein Gehölzstreifen mit mittlerem Biotopwert von ca. 240 m². Diese zusammenhängende Fläche wird als Fläche mit Pflanzbindung im Bebauungsplan dauerhaft gesichert.

Künftig wird es zu einer Verschiebung des Arten- und Lebensraumspektrums von vereinzelt Gärten (Bestandshäuser), artenarmen Brachbiotopen, Lager- und Tierhaltungsflächen hin zu ausschließlich gärtnerisch geprägten Baugrundstücksfreiflächen kommen. Aufgrund der bei Umsetzung der Planung faktischen Entsiegelung wird somit künftig der Anteil der Flächen mit allgemeiner biologischer Bedeutung (Gärten) größer sein als der Anteil im Bestand.

Der Bebauungsplan trifft weder Festsetzungen zu Grundstücksgrenzen noch über Baugrenzen hinausgehende Festsetzungen zur Lage von baulichen Anlagen. Geschützte Einzelbäume, die durch die Planung von Fällung betroffen werden und sind daher in der Eingriffsregelung nicht ermittelt worden, da die Betroffenheit nicht vorab abzuschätzen ist. Der erforderliche Ersatz hierfür ist im Rahmen der Umsetzung der Planung gemäß der Berliner Baumschutzverordnung zu bestimmen und zu erbringen.

Im Ergebnis gehen keine Biotope mit mittlerer Wertigkeit verloren. Der Anteil der Biotope mit allgemeiner biologischer Bedeutung wird nach Umsetzung der Planung zunehmen, auch

wenn sich das Artenspektrum verschieben wird. Im Ergebnis sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Landschaftsbild

Die Realisierung der Wohnbebauung hat auf allen bebaubaren Grundstücken eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge. In Teilbereichen wird das Landschaftsbild durch Rückbau von bisweilen ruinöser Bebauung verbessert. In anderen Bereichen, insbesondere den unbebauten Teilen des Geltungsbereichs geht das derzeitige Landschaftsbild verloren und kann auch nicht wieder hergestellt werden. Daher sind Maßnahmen zur Neugestaltung erforderlich.

Als Ausgleich sind die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, die Anpflanzung einer Mindestanzahl von Laub- oder Obstbäumen in den Gärten zur Entwicklung einer landschaftlichen Mindestqualität und die Ergänzung von Gehölzstreifen an Grundstücksrändern zur Gliederung des Baugebietes vorgesehen. Damit kann eine positive Neugestaltung des Landschaftsbildes gewährleistet werden. Durch die o.g. Festsetzungen können die Eingriffe in das Schutzgut soweit gemindert werden, dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind und vollständig kompensiert werden. Die Festsetzungen unterstützen zudem die Entwicklung eines landschaftlich geprägten Wohngebiets.

Erholung

Die Nutzbarkeit für die Erholung ist nicht unmittelbar Gegenstand der Eingriffsregelung; sie wird jedoch im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung mit einbezogen, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht nur als Lebensgrundlage des Menschen, sondern auch als Voraussetzung für seine Erholung zu sichern ist.

Im Plangebiet liegen derzeit keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen; es übernimmt keine Funktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung. Somit erfolgen keine Eingriffe, die einer Kompensation bedürften.

3.2.2 Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vergleich des Bestandes mit dem künftigen Planungsrecht zeigt, dass – unter Zugrundelegung der vorgesehenen Festsetzung zur Minimierung der Eingriffe – keine Eingriffe erfolgen, die einen Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erforderlich machen. Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen sind im Bebauungsplan XIV-274b folgende Maßnahmen vorgesehen:

eine niedrige GRZ von 0,2

Ausschluss von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

Nutzung der bestehender Erschließungsstraße Fläche A (Seeadlerweg) anteilig zur Verkehrserschließung der künftigen Wohngebiete,
luft- und wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken und von Wegen innerhalb der Grünflächen,
Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
Erhaltung einer Gehölzfläche.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes XIV-274b wurden folgende ursprünglich beabsichtigte Festsetzungen auf Grund von Beanstandungen seitens der Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IIC (auch zu dem in räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehenden Bebauungsplan XIV-274aa) und der insgesamt positiven Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht weiter verfolgt (siehe Kap. II. 3.4.8):

Festsetzung von Baumstandorten innerhalb der Privaten Verkehrsfläche,
Begrünung von Außenwandflächen von Garagen sowie Begrünung überdachter Stellplätze.

3.3 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (zeichnerische Festsetzung)

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird entsprechend den Zielen des Bezirks und den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Vergleich zum Planstand 2008 wird das festzusetzende Allgemeine Wohngebiet um ca. 30 m nach Süden ausgeweitet (siehe Kap. I 2.2.2); dies entspricht auch der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Dörferblick.

Damit wird einerseits der Nachfrage nach Wohnbauflächen an dieser Stelle entsprochen sowie andererseits die nach der Nutzungsaufgabe der Gärtnereiflächen brach gefallene Fläche einer adäquaten Nachnutzung zugeführt. Hierbei erfolgt auch eine Entsiegelung der Flächen und Beräumung der ruinösen Bausubstanz.

Ausschluss von Tankstellen (textliche Festsetzung Nr. 1)

Von den Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden Tankstellen ausgeschlossen. Damit wird folgenden Aspekten Rechnung getragen:

Tankstellen passen städtebaulich nicht in die vorhandene Umgebung.

Es wird eine Nutzung vermieden, die Verkehr von Außen und ein höheres Kfz-Aufkommen sowie Emissionen erzeugt.

Das Plangebiet liegt nicht an einer öffentlichen Straße, die Straßen im Plangebiet sind reine Anliegerstraßen.

Bedarf an sozialer Infrastruktur

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes. Aufgrund der bereits erfolgten Grundstücksbildung auf Grundlage der Festsetzungen zur Grundstücksmindestgröße wird davon ausgegangen, dass ca. 30 Wohneinheiten in neuen Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen.

Durch die neuen Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b entsteht damit rechnerisch der folgende Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen:

	Wohneinheiten neu	Einwohner	Kindertagesstättenplätze ¹	Grundschulplätze ²
BA - mittelfristige Realisierung Waßmannsdorfer Chaussee 119/125	30	96	5	6

Tab. 3: Bedarf Kindertagesstätten- und Grundschulplätze

Der Zusatzbedarf an Kindertagesstättenplätzen kann laut Abt. Jugend des Bezirksamts Neukölln (Schreiben vom 21.12.2005) in der nächstgelegenen Kindertagesstätte „Großziethener Chaussee“ abgedeckt werden.

Bezüglich des Zusatzbedarfs an Grundschulplätzen hat das bezirkliche Amt für Bildung und Schule (Schreiben vom 18.12.2005) darauf hingewiesen, dass die beiden Schulen im Umfeld des Plangebietes - Rose-Oehmichen-Schule und Schliemann-Schule – zzt. keine freien Kapazitäten aufweisen. In Anbetracht der geringen Anzahl der zusätzlichen Grundschulplätze wird jedoch davon ausgegangen, dass die Unterbringung der o.a. Schülerzahl möglich ist.

¹ Ausgangswerte: durchschnittlicher Belegungsdichte von 3,2 Einwohner / Wohneinheit sowie
- 3 Jahrgänge mit 1,0 % der Gesamteinwohner / Jahrgang und davon ein Anteil von 75 %,
- 3 Jahrgänge mit 1,0 % der Gesamteinwohner / Jahrgang und davon ein Anteil von 100 %.

² Ausgangswerte: durchschnittlicher Belegungsdichte von 3,2 Einwohner / Wohneinheit sowie 6 Jahrgänge mit 1,0 % der Gesamteinwohner / Jahrgang und davon ein Anteil von 95 %.
Grundlage der Bedarfsermittlung: Rundschreiben SenStadt IV D vom 20.7.2000 betr. Bedarfs- und Kostenrichtwerte für öffentliche Infrastruktureinrichtungen sowie Schreiben von SenStadt vom 4.11.2003 betr. Überprüfung der Richtwerte und Planungsannahmen zur Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur – Aktualisierung der Planungsannahmen bei größeren Neubauvorhaben.

Gleichwohl sind bei der Ermittlung des Bedarfs für die soziale Infrastruktur die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274ab ebenfalls zu betrachten. In diesen beiden Geltungsbereichen können zusammen mittelfristig nochmals insgesamt 185-215 WE entstehen. Der höhere Wert ergibt sich, wenn bei allen Baugebieten, in denen die Möglichkeit dazu besteht, auch tatsächlich Doppelhäuser errichtet werden, der niedrigere Wert ergibt sich, wenn ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet werden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan XIV-274aa wurde letztmalig mit Schreiben vom 30.05.2012 durch die Abt. Jugend des Bezirksamts Neukölln bestätigt, dass auch die sich hieraus ergebenden Zusatzbedarfe an Kindertagesstättenplätzen in der nächstgelegenen Kindertagesstätte „Großziethener Chaussee“ oder 11 weiteren Standorten im Umkreis von 2 km abgedeckt werden können.

Durch Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 182 (Bebauungsplan 8-53, festgesetzt am 30.04.2013) wurde darüber hinaus Flächenvorsorge betrieben für eine optional vorzusehende Kindertagesstätte mit einer Geschossfläche von bis zu 800 m².

Bezüglich des Zusatzbedarfs an Grundschulplätzen hat das bezirkliche Amt für Bildung und Schule (Schreiben vom 18.12.2005) darauf hingewiesen, dass die beiden Schulen im Umfeld des Plangebietes - Rose-Oehmichen-Schule und Schliemann-Schule – zzt. keine freien Kapazitäten aufweisen. In Anbetracht der geringen Anzahl der zusätzlichen Grundschulplätze und der schrittweisen Entwicklung des geplanten Wohngebietes wird jedoch im Schreiben vom 19.06.2012 davon ausgegangen, dass die Unterbringung der Schülerzahl auch für das gesamte Waßmannsdorfer Dreieck möglich ist.

3.3.2 Maß der Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Mindestgrößen der Baugrundstücke (zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzung Nr. 4)

GRZ und GFZ

Entsprechend der Lage des Gebietes unmittelbar am Stadtrand und am Übergang zur freien Landschaft sollen überwiegend große Grundstücke mit hohem Freiflächenanteil entstehen. Daher wird auf die Ausschöpfung der nach dem FNP möglichen GFZ von 0,8 verzichtet. Ferner sollen die versiegelten Flächen im Sinne der Bodenschutzklausel (§1a Abs.2 BauGB) auf das erforderliche Maß beschränkt werden. So bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 aufgrund der städtebaulichen Zielstellung (insbesondere aufgelockerte Bebauung im Übergang zur Landschaft, sparsamer Umgang mit dem Boden) hinter den Möglichkeiten des § 17 BauNVO (GRZ 0,4) und des FNP zurück.

Zur Sicherung der beabsichtigten aufgelockerten Bebauung werden im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Grundstücksmindestgrößen

Für die Baugrundstücke werden Mindestgrößen festgelegt. Für Doppelhäuser ist eine Mindestgrundstücksgröße von 480 m² und für Einzelhäuser von 600 m² vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird der typischen Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen, die durch eine kleinteilige Bebauung auf großen Grundstücken geprägt ist. Des Weiteren wird die klimatische Funktion des Plangebietes als Entlastungs- bzw. Übergangsbereich (Kaltluftzufuhr) vom Stadtrand in die dichter bebauten Stadtquartiere weitestgehend gewahrt.

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist ebenfalls erforderlich, da es sich z.T. um sehr große, vormals für Landwirtschaft und Gartenbau genutzte Grundstücke handelt. Durch die zukünftige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet besteht somit Gefahr, dass durch Neuparzellierung eine eng bebaute Struktur entsteht, die den o. g. städtebaulichen Zielen, der landschaftlichen Struktur des Umfeldes und der Minimierung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe zuwiderläuft. Darüber hinaus finden in der Festsetzung wirtschaftliche Belange ihren Niederschlag, die sich durch eine Nachfrage nach größeren Grundstücken in Rudow auszeichnen. Ebenso soll die realisierbare Geschossfläche und damit indirekt auch die voraussichtliche Zahl von neuen Wohneinheiten, auf ein Maß beschränkt werden, das der Leistungsfähigkeit der umliegenden weiterführenden öffentlichen Erschließungsstraßen (insbesondere der Waßmannsdorfer Chaussee) und der vorhandenen sozialen Infrastruktur entspricht.

In den vorangegangenen Planfassungen waren in enger Anlehnung an die Bestandssituation drei unterschiedliche zulässige Grundstücksgrößen festgesetzt worden. Diese Regelung wurde im Rahmen der Überarbeitung nach Beanstandungen durch die Rechtskontrolle (siehe auch Kap. II 3.4.8) vereinfacht, die zulässigen Grundstücksgrößen leiten sich nun noch stärker aus der Umgebung und den städtebaulichen Zielen, auch für den räumlich angrenzenden Bebauungsplan XIV-274aa (dort Typ 3), ab.

Ein städtebauliches Erfordernis einer differenzierten Festsetzung unterschiedlicher Grundstücksmindestgrößen - nach alter Planfassung waren im WA 1 Grundstücksgrößen für Doppelhäuser von mindestens 500 m², im WA 3 von mindestens 480 m² vorgesehen, die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhausbebauungen betragen im WA 1 und 2 mindestens 700 m², im WA 3 mindestens 600 m² - wird nicht mehr gesehen. Nunmehr werden in der textlichen Festsetzung 4 nur noch zwei Mindestgrundstücksgrößen für unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. Es sind Mindestgrundstücksgrößen von 480 m² für Doppelhäuser

und 600 m² für Einzelhäuser zulässig, wobei entsprechend der städtebaulichen Konzeption (s. o.) nicht in allen Teilen des Geltungsbereichs Doppelhäuser zulässig sind.

Die festgesetzten Mindestgrößen ergeben sich nunmehr aus dem Bestand der Parzellengrößen im Plangebiet als auch den üblichen Grundstücksgrößen im Umfeld, insbesondere im angrenzenden Bebauungsplan XIV-274aa als auch auf der gegenüberliegenden Seite der Waßmannsdorfer Chaussee (Hausnummern 106/170). Auch wenn der Geltungsbereich nicht unmittelbar an diese Bebauung grenzt, wird ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang durch den Bebauungsplan XIV-274aa hergestellt. Aufgrund des engen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs dieser Pläne würde eine gänzlich andere Festsetzung den städtebaulichen Zielen widersprechen.

Durch die geänderte Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen wird die Bildung von ca. 5 weiteren Grundstücken gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf XIV-274b (Stand 2008) ermöglicht.

Somit ist die Festsetzung ein Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Anforderungen (wirtschaftliche Grundstücksgrößen) und den städtebaulichen Zielen (aufgelockerte Bebauung, Begrenzung der Wohneinheiten). Im Übrigen ist zwischenzeitlich zwar eine Parzellierung erfolgt, die größere Grundstücksgrößen vorsieht. Dennoch wird die Festsetzung weiterhin als erforderlich angesehen, um insbesondere auf den noch unbebauten Grundstücken und Grundstücksteilen nachträglichen Teilungen entgegenzuwirken, welche die o. g. städtebaulichen Ziele konterkarieren können.

Anzahl der Vollgeschosse

In Anpassung an die umgebende Bebauung werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Bei Geländehöhen von ca. 41 m bis 48 m über NHN im Plangebiet wird auch bei zweigeschossigen Gebäuden die laut Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung maximal zulässige Bauhöhe von hier 92 m über NHN nicht erreicht.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche (textliche Festsetzung Nr. 2)

Da die Feinerschließung der Grundstücke im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird, sind diese Erschließungsflächen wie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zu behandeln, die in die 50 %-Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einzurechnen sind. Die Festsetzung der Feinerschließung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Vielmehr soll durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine möglichst flexible, marktgerechte Bebaubarkeit ermöglicht werden.

Aufgrund der geringen GRZ reicht für die erforderliche Feinerschließung die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % auf den Grundstücken Seeadlerweg 117/139 (nördlicher Teil des ehemaligen Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125) nicht aus. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet

WA 3 im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 2 eine über die in § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ist erforderlich, weil sich hier im Vergleich zum restlichen Geltungsbereich eine Sondersituation ergibt, da dort keine private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Vielmehr endet die private Verkehrsfläche A (Seeadlerweg) mit der vorgesehene Wendeanlage auf Höhe des Seeadlerwegs 115. Eine Fortführung der Verkehrsfläche ist nicht möglich, da es (auf dem Grundstück Seeadlerweg 139 ein bestehendes Wohnhaus gibt, welches nach dem Willen der Eigentümer erhalten bleiben soll.

Dies ist auch unkritisch, da die gesamte Erschließung innerhalb des WA 3 über Stichstraßen erfolgen kann. Da es sich um das Ende des geplanten Siedlungszusammenhangs handelt, ist der zu erwartende Verkehr auf ca. 12 Grundstücke begrenzt. Dies kann durch Stichstraßen bewältigt werden. Dieses Erschließungskonzept wurde auch in der Grundstücksbildung (siehe auch Kap. I. 2.1.2) bereits zum Teil umgesetzt, in der eine der Erschließung dienende Gemeinschaftsfläche herausgeteilt wurde.

Somit kann der Bedarf an Erschließungsflächen bereits aufgrund der angestrebten Parzellierung überschlägig erfasst werden. Grundlage ist hierfür das Erschließungsgerüst, welches bereits im Umfeld angewandt wird und das im Kern aus 4 m breiten Erschließungswegen mit Wendeanlagen besteht. Für diese Fläche, sowie ergänzender Stiche, sind ca. 850 qm zu veranschlagen. Dies entspricht bei 10 Grundstücken (also ohne das bereits erschlossene Bestandsgrundstück) einem durchschnittlichem Anteil von 85 qm je Grundstück.

Zu dieser Erschließung der Grundstücke an sich kommen noch ca. 50 qm für üblicherweise auftretende Versiegelungen aufgrund von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen, Terrassen, etc. . Es werden hierbei bewusst sehr niedrige Werte angesetzt, da die zulässige Grundfläche von rund mindestens 120 m² bei Einzelhäusern für Hauptanlagen, welche eine GRZ von 0,2 i. V. mit den Mindestgrundstückgrößen zulässt, in der Regel nicht voll ausgeschöpft wird, so dass diese Nebenanlagen entsprechend größer gestaltet werden könnten. Dies hat sich auch im Zuge der bisher durchgeführten Genehmigungsverfahren, auch im räumlich angrenzenden Bebauungsplan XIV-274aa, bestätigt.

Die bereits neu gebildeten Grundstücke sind in der Regel zwischen 650 – 680 qm groß (s. u.). Davon ausgehend, dass für die Erschließung 85 m² und für die üblichen Nebenanlagen 50 m², also insgesamt mindestens 135 m² erforderlich sind, ergäben sich folgende Werte:

Grundstück in qm	Anteil Weg Nebenanlagen	GRZ 0,2	Erhöhte GRZ in qm		
			0,1	0,15	0,2
650	135	130	- 65	-37,5	-5
680	135	136	-62	-33	+1

Im Ergebnis ist eine erhöhte GRZ von 0,2 erforderlich, um gleichermaßen eine gesicherte Erschließung als auch eine adäquate Grundstücksnutzung durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung werden die Belange des Bodenschutzes, aber auch die Planungsziele einer aufgelockerten Bebauung mit möglichst geringer Versiegelung nicht beeinträchtigt; eine wesentliche Erhöhung der Versiegelung ist hierdurch insgesamt nicht zu erwarten. Aufgrund des § 19 Abs. 3 BauNVO sind private Verkehrsflächen nicht in die GRZ einzurechnen, dennoch findet hierdurch eine tatsächliche Versiegelung statt. Wäre es möglich, das Erschließungsraster wie bei den anderen Grundstücken östlich des Seeadlerweges zu gestalten und die private Verkehrsfläche A (Seeadlerweg) um weitere 51 m auf 6,5 m Breite zu verlängern, würde auch dies eine Versiegelung von ca. 330 m² mit sich bringen – auch wenn diese nicht in die GRZ einzurechnen wäre. Hinzu kämen, da es sich um die Erschließung von drei Baureihen handelt, zwei weitere Stichstraßen innerhalb des WA zu je 4 m Breite und je 75 m Länge mit einer Grundfläche von ca. 650 m (mit Wendefläche). Somit betrüge die Summe der hieraus entstehenden, für die Erschließung erforderlichen Versiegelung ca. 980 qm. Dies wäre - unabhängig von der Anrechenbarkeit der GRZ nach § 19 Abs 3 BauNVO und der daraus resultierenden festgesetzten GRZ-Werte - ca. 100 m² mehr faktisch versiegelter Fläche als durch die textliche Festsetzung 2 ermöglicht wird.

Somit ist die Erhöhung der GRZ nicht nur städtebaulich begründ- und vertretbar, sondern steht auch im Einklang mit den Zielen des Bebauungsplans, eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten und die Versiegelung zu begrenzen. Im Übrigen werden hierdurch keine ausgleichspflichtigen Eingriffe verursacht (siehe auch Kap. II. 3.2.1).

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (zeichnerische Festsetzung)

Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass in Berlin weiterhin eine Nachfrage nach Eigenheimen besteht, diese jedoch nur an wenigen Stellen im Stadtbereich gedeckt werden kann. Das Plangebiet ist für eine derartige Bebauung geeignet, da es in einem überwiegend durch Eigenheimbebauung geprägten Bereich unmittelbar am Stadtrand und am Übergang zur freien Landschaft liegt.

Im Waßmannsdorfer Dreieck insgesamt wie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b entstehen durch die Mischung von Einzel- und Doppelhäusern und das System aus Sackgassen (Haupt- und Feinerschließung) kleine überschaubare Hausgruppen (Nachbarschaften) mit differenziertem Erscheinungsbild. Doppelhäuser werden im Geltungsbereich entlang des Seeadlerweges zugelassen (WA 1). Hierdurch soll die

Möglichkeit eröffnet werden, auch diese kostengünstige Bauform anzubieten. Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze mit der dahinter liegenden Kleingartenanlage sowie zur offenen Landschaft im Süden hin (WA 2 und WA 3), werden nur Einzelhäuser zugelassen. Die Festsetzungen korrespondieren mit den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans XIV-274aa.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Doppelhäusern auf das WA 1 wird die im Rahmen der Rechtskontrolle geforderte Vereinheitlichung städtebaulicher Gründe erreicht – insbesondere auch in Hinblick auf das sich unmittelbar nördlich anschließende WA im Bebauungsplan XIV-274aa. Die ursprünglich beabsichtigte Kompensation der geringeren Bebaubarkeit des ehemaligen Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 (wegen der umfassenden Grünfestsetzungen) durch Möglichkeit einer dichteren Bebauung (Doppelhäuser) wird nunmehr durch die Erweiterung des WA obsolet, so dass auf dichtere Bauformen an dieser Stelle verzichtet werden kann. Vielmehr soll durch die Festsetzung des Privaten Gartenlands eine großzügige Öffnung zur Landschaft mit besonders attraktiven Grundstücken erfolgen.

Überbaubare Grundstücksflächen (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3)

Um Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude zu lassen, wird eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die Baugrenzen halten zu den Privaten Verkehrsflächen, zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Plangebiets sowie zu südlich angrenzenden Grünflächen einen Abstand von 5,0 m ein und sichern – zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 3, die die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt – u. a. die Freihaltung einer Vorgartenzone. Dies ist auch für die Ausprägung des Straßenraums von Bedeutung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Übergang zur Kleingartenkolonie durch vorhandene und anzulegende Gehölzstreifen eingerahmt, diese sind anzulegen bzw. zu sichern. Damit wird eine Gliederung und Durchgrünung des gesamten Siedlungsgebietes des Waßmannsdorfer Dreiecks erreicht sowie am östlichen Rand des Geltungsbereichs eine Abschirmung zu angrenzenden Nutzungen. Der Abstand der Baugrenzen zu den Gehölzstreifen gewährleistet, dass keine Bebauung im Wurzelbereich der Gehölze erfolgt.

3.3.4 Grünfestsetzungen

Privates Gartenland (zeichnerische Festsetzung)

Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privates Gartenland" wird der Darstellung einer Grünfläche im FNP Rechnung getragen. Diese geht im

Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-274ab in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Naturnahe Parkanlage" über. Gemäß § 8 Abs 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot), somit ist eine Festsetzung als Baugebiet in diesem Bereich nicht möglich (siehe auch Kap. I 2.2.2).

Im Ergebnis scheidet somit eine Bebauung des südlichen Geltungsbereichs bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab bereits aufgrund übergeordneter Planungen aus. Derzeitig sind alle Flächen im Geltungsbereich planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen (siehe Kap. I 2.2.4.1). Durch die erstmalige Schaffung von Bauland auf den Flächen nördlich des Privaten Gartenlands fällt den Eigentümern ein erheblicher Wertzuwachs zu. Somit stellt die mit der Flächennutzungsplanung abgestimmte Abgrenzung der erweiterten Baugebietsfestsetzungen und die südlich davon getroffene Festsetzung als Privates Gartenland, welches aber privat nutzbar bleibt, einen Kompromiss zwischen den Belangen der Eigentümer und den gesamtstädtischen Belangen einer übergeordneten Grünverbindung an der Landesgrenze dar.

Bepflanzungsmaßnahmen in den Wohngebieten (zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 6-8)

Zur Einbindung des Siedlungsgebietes in die Landschaft und zur Unterstützung seiner klimatischen Eigenschaften ist eine Durchgrünung der Wohngebiete von besonderer Bedeutung, als Nebeneffekt ergibt sich hieraus eine ansprechende Gestaltung der Gebiete, die die Wohnqualität zusätzlich erhöht.

Um ein kennzeichnendes Grüngrundgerüst zu entwickeln und das Baugebiet zu gliedern, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Erhaltung bzw. Ergänzung des Gehölzstreifens entlang der östlichen Grundstücksgrenzen (textliche Festsetzungen Nrn. 6-7);

Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen (textliche Festsetzung Nr. 8).

Folgende ursprünglich im Bebauungsplanentwurf XIV-274b (Stand: 2008) vorgesehenen Festsetzungen wurden gestrichen, da sie nicht erforderlich sind (s. Kap. II. 3.2):

Begrünung der Fassaden von Garagen und der Stützen von überdachten Stellplätzen / Carports (ehemals Nr. 10);

Baumpflanzungen in der Straße A (ehemals Nr. 11).

Mit der Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume können an den Baugebietsrändern gelegene, ältere Gehölzflächen mit überwiegend heimischen Arten gesichert und damit auch Eingriffe in Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen vermieden werden.

Mit der Festsetzung eines Mindeststammumfangs für die anzupflanzenden Bäume wird deren Wirksamkeit für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild schon in den ersten Jahren nach Realisierung der Planung sichergestellt.

Befestigung von Wegen (textliche Festsetzung Nr. 9)

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in den Wohngebieten sowie zur Befestigung von Stellplätzen auf den Grundstücken werden die Auswirkungen der Versiegelung gemindert und durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großflüchtigem Pflaster oder ähnlichen Materialien möglichst viel Fläche für die natürlichen Bodenfunktionen gesichert. Durch die wassergebundenen Ausführung von Wegen und Zufahrten wird auch deren untergeordnete Verkehrsfunktion verdeutlicht und sie werden besser in die Grün- und Freiflächengestaltung integriert.

3.3.5 Festsetzungen zu Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nrn. 5, 10)

Die Haupterschließungsstraße im Wohngebiet, die Fläche A (Seeadlerweg), wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie übernimmt keine Verknüpfung zwischen umgebenden Straßen, sondern hat ausschließlich die Funktion einer Anliegerstraße. Daher besteht kein öffentliches Verkehrsbedürfnis und somit keine Erforderlichkeit zur Festsetzung als öffentliche Straße. Für den gesamten Seeadlerweg, also auch dem Abschnitt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aa, besteht seit dem 27.10.2011 eine Baulast, die die Erschließung des Geltungsbereichs öffentlich-rechtlich sichert.

Eine Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der an die privaten Straßen angrenzenden Grundstücke (textliche Festsetzung Nr. 5) ist erforderlich, weil die Bauflächen nicht von einem einzelnen Investor insgesamt erstellt werden und eine Parzellierung der Einzelgrundstücke nicht erst nach Realisierung der Bebauung erfolgen soll.

Die Feinerschließung der Grundstücke wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um genug Spielraum für die künftige Teilung der Grundstücke zu lassen. Das Erfordernis einer gesicherten Erschließung bleibt hiervon unberührt. .

Ermittlung der erforderlichen Straßenquerschnitte

Es wird mit 6,5 m nur die erforderliche Mindestbreite der Straßen festgesetzt, um die versiegelten Flächen gering zu halten. Dieser Straßenquerschnitt ist aus den Anforderungen der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006" (RASt 06) abgeleitet.

Aufgrund der Funktion als Anliegerstraße (Sackgasse) ist das Verkehrsaufkommen auf die Anlieger begrenzt. Im der RAS 06 sind Maße für Standardstraßentypen definiert. Straßen mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von weniger als 400 Kfz pro Stunde und ca. 100 m Länge fallen dort unter die niedrigste Hierarchieebene "Wohnwege". Für diese wird eine Straßenraumbreite (alle Verkehrsarten) von mindestens 4,5 m empfohlen. Längere Straßen (bis ca. 300 m) mit derselben Verkehrsbelastung werden als "Wohnstraßen" aufgeführt. Für diesen Typ wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m empfohlen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und der Mindestgrundstücksgrößen lassen sich überschlägige Aussagen bezüglich der Verkehrsentwicklung treffen. Hierbei sind die Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274b aufgrund ihrer funktionalen Zusammenhänge gemeinsam zu betrachten. Die voraussichtlich am stärksten frequentierte Straßenfläche ist die Fläche A (Seeadlerweg), die sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aa und XIV-274b verläuft. Hierbei ist die stärkste Belastung auf Höhe der Einmündung Waßmannsdorfer Chaussee zu erwarten. Hier bündeln sich die Verkehre von ca. 75 angeschlossenen Grundstücken. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Pkw- Anzahl von 2 pro Grundstück und durchschnittlich 3,5 Fahrten pro Tag ergäbe sich ein überschlägiges durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 525 Fahrten, das sich entsprechend über den ganzen Tag verteilt.

Ebenso sollen die privaten Erschließungsstraßen aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelastung durch Überlagerung von Fahrbahn und Geh- / Radweg als Mischverkehrsflächen ausgestaltet werden. Auch hierdurch wird unnötiger Flächenverbrauch reduziert und eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht sowie die Verträglichkeit des motorisierten Verkehrs innerhalb des Wohngebietes erhöht.

Somit kann entsprechend von einer beschränkten Geschwindigkeit und einem beschränkten Verkehrsaufkommen ausgegangen werden, welches ferner zur Waßmannsdorfer Chaussee hin zunimmt, während im Süden, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV 274b, nur wenig Verkehr entsteht bzw. ankommt. Dennoch sollte die Breite der festgesetzten privaten Verkehrsfläche von 6,5 m durchgängig auf der Fläche A (Seeadlerweg) beibehalten werden, um auch einen reibungslosen Verkehrsablauf in Hinblick auf die Entsorgung und Rettungsfahrten zu gewährleisten (siehe Begegnungsfälle unten). Durch die insgesamt sehr niedrige Verkehrsdichte wird auch der Umstand ausgeglichen, dass die Länge des Seeadlerwegs (insgesamt) ca. 500 m beträgt und damit deutlich über der als Standardfall der RAS 06 angenommenen Länge für Wohnstraßen (300 m) liegt. Jedoch nur aufgrund der Länge ein deutlich breiteres Straßenraumprofil zu Gunsten von Gehsteigen festzusetzen, widerspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden und wird daher nicht angestrebt.

Der ungünstigste mögliche Begegnungsfall ist LKW – LKW (Breite der Bemessungsfahrzeuge je 2,5 m - z.B. Müllfahrzeug / Rettungswagen). In diesem Fall ist bei

beschränkter Geschwindigkeit zuzüglich der benötigten Sicherheitsabstände eine Fahrbahnbreite von 5,5 m ausreichend. Dieser Fall wird jedoch in der Regel ein Sonderfall bleiben (z.B. Anlieferung Möbel und Müllfahrzeug), da das Gebiet keinerlei Durchgangsverkehr aufnimmt und auch keine Nutzungen, die regelmäßige Anlieferverkehre durch LKW erfordern.

Die o. g. Fahrbahnbreite muss nicht zwangsläufig an jeder Stelle der Erschließungsstraßen eingehalten werden, grundsätzlich ist auch das Vorhalten von verbreiterten Ausweichstellen, z.B. an den Zufahrten der Feinerschließung, ausreichend. Dieser Begegnungsfall kann somit durch Mitnutzung der Zufahrtsbereiche der Stichstraßen bewältigt werden.

Dies gilt auch für den ungünstigsten wahrscheinlichen Begegnungsfall PKW – LKW (Breite der Bemessungsfahrzeuge 1,75 m - Pkw, und 2,5 m - z.B. Müllfahrzeug / Rettungswagen), hierfür ist bei beschränkter Geschwindigkeit zuzüglich der benötigten Sicherheitsabstände eine Fahrbahnbreite von 4,75 m ausreichend. Der übliche Begegnungsfall wird Pkw – Pkw sein, hierzu ist bei eingeschränkter Geschwindigkeit eine Fahrbahnbreite von knapp 4,00 m ausreichend.

Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 10), sondern bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Dennoch bestehen bei einer Breite der privaten Straßenverkehrsflächen von 6,5 m auch noch ausreichend Spielräume für die Anordnung von Besucherstellplätzen (notwendige Breite Stellplatzflächen in Längsaufstellung gemäß RAS 06 = 2 m), zumal auf eine verpflichtende Festsetzung von Straßenbäumen im Zuge der Überarbeitungen im Rahmen der Rechtskontrolle verzichtet wird. Die vergleichsweise schmalen Straßenquerschnitte tragen ferner zur Geschwindigkeitsreduktion auf den Mischverkehrsflächen bei.

Im Ergebnis könnte ein Straßenquerschnitt wie folgt aussehen:

Standardprofil: 0,5 m Randstreifen mit Beleuchtung, 4,0 m Fahrbahn zur Begegnung Pkw-Pkw, 2,0 m Parkstreifen (1,75 Breite PKW und 0,25 m Randstreifen / Alternativ 2 m freiwilliger Baumstandort) = 6,5 m.

Begegnungsprofil (Länge ca. 25 m): 0,5 – 0,75 m Randstreifen mit Beleuchtung, 4,75-5,0 m Fahrbahn zur Begegnung Lkw-Pkw, 1,25 – 0,75 m Rand- / Grünstreifen = 6,5m.

Damit wird eine ausreichende Fahrspurbreite auch für Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

3.3.6 Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (textliche Festsetzungen Nr. 5)

Die private Verkehrsfläche A (Seeadlerweg) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht

zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet (textliche Festsetzungen Nr. 5). Neben der Sicherung der Zugänglichkeit und Benutzbarkeit der Grundstücke wird die Trasse hierdurch für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Wohngebiete gesichert. Auf eine ursprünglich vorgesehene, weitergehende Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit wurde auf Grund eines Hinweises der Senatsverwaltung im Rahmen des erneuten Anzeigeverfahrens verzichtet, zumal es sich bei dem Seeadlerweg um eine Sackgasse handelt. Für die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit besteht somit, ebenso wie bei dem angrenzenden Bebauungsplan XIV-274aa, kein städtebaulich-verkehrliches Erfordernis. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde entsprechend redaktionell berichtigt und dem Festsetzungsinhalt des angrenzenden festgesetzten Bebauungsplans XIV-274aa angepasst.

Niederschlagswasser (ohne Festsetzung)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann generell auf den großen Grundstücken über die belebte Bodenschicht versickert werden (z.B. über Mulden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke) und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurde darüber hinaus geprüft, ob die Versickerung des auf der Verkehrsfläche A anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Im Ergebnis ist dies in verschiedenen Varianten denkbar. Grundsätzlich ist es möglich, das Niederschlagswasser in die geplante Grünfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs zu entwässern. Bei einer gemeinsamen Konzeption mit dem Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 wäre auch die Entwässerung in den Kalte-Grund-Pfuhl vorstellbar. Da grundsätzlich die Möglichkeit für die Behandlung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich besteht und das Wasserrecht als das einschlägige Fachrecht ausreichende Regelungen trifft, muss der Bebauungsplan diese Problematik nicht abschließend regeln. Etwaige wasserrechtliche Genehmigungsvorbehalte bleiben durch den Bebauungsplan unberührt. So weist das Umweltamt in seiner Stellungnahme vom 17.06.2013 darauf hin, dass ist eine Einleitung von Niederschlagswasser bei der unteren Naturschutzbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln) zu beantragen ist. Die Erteilung der Erlaubnis und der Bedingungen und Auflagen erfolgt auf der Grundlage des § 14 Berliner Wassergesetz ggf. in Verbindung mit § 13 Wasserhaushaltsgesetz.

3.3.7 Hinweise

Bepflanzungen haben eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, den Naturhaushalt sowie für die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild. Sie leisten einen

entscheidenden Beitrag bei der Biotopanreicherung innerhalb der Baugebiete, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im städtischen Raum Lebensräume, spezielle Nischen und Verbindungsbiotope. Bepflanzungen dienen aus Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen, des Weiteren beeinflussen sie das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv, was aufgrund der stadtklimatischen Funktion des Plangebietes als Entlastungs- bzw. Übergangsbereich von besonderer Bedeutung ist.

Um diesen Aspekten Rechnung zu tragen, ist der Begründung zum Bebauungsplan eine **Pflanzliste** beigefügt, die eine breite Auswahl standortgerechter einheimischer Gehölzarten zur Bepflanzung im Plangebiet benennt. Zur Unterstützung des Charakters des Obstbaumsiedlungsbereiches wird zum Teil die Verwendung von Obstbaumarten empfohlen bzw. vorgegeben.

Die Pflanzliste für das Wohngebiet hat dagegen einen empfehlenden Charakter, da im Wohngebiet überwiegend kleinteilige Situationen vorkommen, die eine differenzierte Pflanzenauswahl hervorrufen (z.B. unterschiedliche Größe und Ausrichtung der Gärten).

3.4 Abwägung von Stellungnahmen

3.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274

Die Bürger wurden von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse ('Der Tagesspiegel', 'Berliner Morgenpost') am 3.2.2006 informiert. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf XIV-274 fand in der Zeit vom 6.2.2006 bis einschließlich 17.2.2006 im Bezirksamt Neukölln statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XIV-274,

Bebauungskonzept,

Bebauungsplan-Vorentwurf,

Erläuterungen zu den im Bebauungsplan beabsichtigten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,

Umweltbericht.

Zur Planung gingen vier schriftliche Äußerungen ein.

Im Rahmen der Beteiligung wurde vorgetragen, dass kein weiterer Wohnraum in Berlin geschaffen werden müsse. In der Abwägung heißt es dazu, dass ein differenziertes

Wohnraumangebot und damit ein moderates Bodenpreisniveau gesichert werden sollen. Im Übrigen wird auf die konkrete Nachfragesituation hingewiesen.

Weiterhin wurde vorgetragen, dass die zulässige Bebauungsdichte im Plan zu hoch sei und reduziert werden solle. In der Abwägung heißt es dazu, dass die festzusetzende bauliche Dichte bereits weit hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurückbleibt und die Festsetzungen daher sehr wohl eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung erreichen werden.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass das Gebiet auf vorhandene Arten untersucht werden solle. Es wurden Gebäudebrüter, Baumhöhlenbrüter und geschützte Amphibienarten vermutet. Es wurde vorgeschlagen, den Kalte-Grund-Pfuhl durch eine größere als die geplante Grünfläche zu umgeben. Die Renaturierung wurde begrüßt. Auf Grund des Altlastenverdacht einer ehemaligen Kiesgrube wurde auf den Wert einer Kiesgrube als Rohbodenstandort und Lebensraum für Flora und Fauna hingewiesen. Darüber hinaus wurde der Erhalt der Alleebäume an der Waßmannsdorfer Chaussee gefordert. Zudem wurde auf widersprüchliche Aussagen im Umweltbericht zum Schutzgut Luft / Klima hingewiesen.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gemachten Äußerungen führte zu folgenden Änderungen des Umweltberichts: Darstellung des Eingriffsumfangs und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, Aufnahme von Aussagen zu ggf. vorhandenen geschützten Tierarten, Ausräumung der Widersprüche in den Aussagen zum Schutzgut Luft / Klima.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 27.2.2007 vom Bezirksamt beschlossen worden.

3.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274

22 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 14 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 8.2.2006 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-274 und dem Entwurf des Umweltberichts aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 8.3.2006 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

16 Stellen äußerten sich nicht, sieben Stellen brachten ihre Zustimmung ohne weitere Hinweise zum Ausdruck.

Die **Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg** stellte fest, dass der nördliche Teil des Plangebietes (ca. 70 %) im LEPeV als Siedlungsbereich, der südliche Teil (ca. 30 %) als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz ausgewiesen sei. Das Wohngebiet des B-Planentwurfs reiche erkennbar in den Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz des LEPeV hinein. Auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IB machte geltend, dass die beabsichtigten B-Planfestsetzungen nur teilweise aus den FNP-Darstellungen entwickelbar seien. Die südliche Abgrenzung der geplanten Baugebiete gehe z.T. deutlich über die Wohnbauflächendarstellung des FNP hinaus, wobei die im südwestlichen Teil des B-Plans gelegenen Baugebiete jedoch im Einzelfall wegen der bereits bestehenden Bebauung aus dem FNP entwickelbar seien.

Abwägung: Die Anregung wurde berücksichtigt. In der B-Planzeichnung wurde das Wohngebiet an seinem südöstlichen Rand reduziert und der Grünzug entlang der Landesgrenze entsprechend verbreitert.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IE** schrieb, dass die aus dem Landschaftsprogramm folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen, zu erheben und bewerten seien. Weiterhin wurde ausgeführt, dass die städtebauliche Neuordnung nicht als positive Auswirkung auf das Landschaftsbild angeführt werden könne. Auch für weitere Schutzgüter wurde ein Überarbeitungsbedarf gesehen, so fehlten Aussagen zum Versiegelungsgrad der Flächen. Die Bewertung des Umweltzustandes und der Prognose seien an der realen Sachlage zu orientieren. Weiterhin wurde auf die notwendige Bestandaufnahme der im Gebiet vorhandenen Biotop- und Arten hingewiesen.

Abwägung: Die Hinweise wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VIII D** führte aus, dass Maßnahmen zur Regenentwässerung entsprechend des ATV-Merkblattes M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser – Maßnahmen für eine ökologisch orientierte Siedlungsentwässerung sowie notwendige Regenwasserreinigungsanlagen zu planen und vorzusehen seien.

Abwägung: Dieser Hinweis wurde in die Ausführungsplanung verschoben.

Die **Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR** wiesen darauf hin, dass die Erschließungsstraßen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen vom Grundstück zu gewährleisten, eine Mindestbreite von 3,25 m vorweisen und so befestigt sein müssten, dass diese mit einem Fahrzeugesamtgewicht von 26 t dauernd benutzt werden könnten. Alle Aus- und Einfahrten der Privatstraße seien mit den entsprechenden Radien für 3-achsige Sammelfahrzeuge anzulegen. Zufahrtswege (Sackgassen) von über 15 m Länge erforderten zudem einen Wendepunkt von 25 m Durchmesser.

Abwägung: Im weiteren Planungsverlauf wurde geprüft, ob eine Verbreiterung der beiden westlichen Erschließungsstraßen aufgrund ihrer künftigen Erschließungsfunktion erforderlich ist und ob die Wendeplätze entfallen und die Sackgassen durch Verbindungswege verbunden werden können, die nur für Müllfahrzeuge zu befahren sind. Nach den Beanstandungen des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde das Verkehrskonzept, insbesondere bezüglich der Lage und Dimensionierung der Wendeanlagen überarbeitet (siehe Kap. II 3.3.5). Gemäß RAST 06, ist hierbei eine ordnungsgemäße Entsorgung auch mit geringer dimensionierten Wendeanlagen (als 25 m Durchmesser) möglich und wird nunmehr angestrebt.

Die **Berliner Wasserbetriebe BWB** teilten mit, dass derzeit keine abschließende Prüfung der Anschlussmöglichkeiten an die Schmutzwasserentwässerung erfolgen könne. Weiterhin sei in der Waßmannsdorfer Chaussee kein Regenwasserkanal vorhanden, so dass ein Regenentwässerungskonzept zu erarbeiten sei.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Erarbeitung von Konzepten an die Vorhabenträger weitergeleitet.

Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG – Immobilien / Immobilienplanung führte aus, dass sich im Plangebiet Kabelanlagen befänden. Für die geplante Bebauung seien umfangreiche Umlegungsarbeiten notwendig.

Abwägung: Die Kabelanlagen befinden sich im öffentlichen Straßenland, eine Sicherung war daher nicht notwendig. Die Feinerschließung erfolgt erst bei Realisierung der Planung, sie ist daher zu einem späteren Zeitpunkt privatrechtlich zu regeln.

Die **Gemeinde Schönefeld** wies darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein Klärwerk sowie eine Kompostieranlage (Gemarkung Waßmannsdorf) befänden. Es könne zu Geruchsimmissionen im Plangebiet kommen. Unterlagen, die dies bestätigen, lägen der Gemeinde Schönefeld nicht vor.

Das **Umweltamt des Bezirksamts Neukölln** teilte mit, dass auf Grund der teilweise erwerbsgärtnerischen Nutzung der Flächen mit einschlägigen Kontaminationen zu rechnen sei. Weiterhin seien zwei Verdachtsflächen im Bodenbelastungskataster eingetragen. Darüber hinaus wurden Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz und zur Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers gegeben.

Abwägung: Die Altlastenverdachte wurden im weiteren Verfahren geprüft.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie zu folgenden Änderungen des Umweltberichts:

Zeichnerische Festsetzungen:

Reduzierung des Wohngebietes am seinem südöstlichen Rand und Verbreiterung des Grünzugs entlang der Landesgrenze.

Umweltbericht:

Detaillierung von 'Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung',

Ergänzung von 'In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten',

Überarbeitung der Aussagen zu der Landschaft / dem Landschaftsbild,

Ergänzung von Aussagen zum Versiegelungsgrad der Flächen,

Überarbeitung der Aussagen zur Bewertung des Umweltzustandes und der Prognose bezüglich der realen Sachlage,

Ergänzung von Aussagen zu ggf. vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopen sowie seltenen Tierarten,

Ergänzung der Aussagen zum derzeitigen Umweltzustand bezüglich der ggf. bestehenden Geruchsimmissionen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

3.4.3 Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274

22 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 4.7.2007 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes XIV-274 sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht (Entwurf) aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde ein Monat festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle bis zum 23.08.2007 eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

13 Stellen äußerten sich nicht, 13 Stellen brachten ihre Zustimmung ohne weitere Hinweise zum Ausdruck.

Die **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abt. II D** teilte mit, dass für das Plangebiet eine eigene tragfähige Entwässerungslösung erarbeitet werden müsse, da kein Regenwasserkanal vorhanden sei.

Abwägung: Dieser Hinweis war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im erforderlichen Detaillierungsgrad bereits berücksichtigt worden. Weiterführende Konzepte sind im Rahmen der Planumsetzung zu erarbeiten.

Das **Umweltamt des Bezirksamts Neukölln** wies darauf hin, dass zwischenzeitlich Untersuchungen von Boden und Grundwasser für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 113 und 127/147 erfolgt sind. Für den Altlastenverdacht BBK Nr. 225 auf den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 und 123/125 lägen dagegen keine neuen Erkenntnisse vor.

Abwägung: Da von den Eigentümern der Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/127 und 123/125 zzt. keine Altlastenuntersuchung geplant war und somit die Weiterführung des B-Planverfahrens XIV-274 auf lange Zeit behindert schien, wurde der Geltungsbereich geteilt, um eine zügige Festsetzung zumindest des Großteils der Fläche zu gewährleisten. Zwischenzeitlich konnte der Altlastenverdacht durch eine Orientierende Altlastenuntersuchung ausgeräumt werden (siehe Umweltbericht Kap. III. 4.1.4).

Die **Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamts Neukölln** teilte mit, dass für die Erschließung des geplanten Wohngebiets die Waßmannsdorfer Chaussee grundhaft erneuert und ausgebaut werden müsse. Dadurch entstünden Kosten gemäß Straßenbaubeitragsgesetz für die Anlieger bzw. Beitragspflichtigen.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Das **Gesundheitsamt des Bezirksamts Neukölln** wies darauf hin, dass eine Aussage über den Umfang der Geruchsbelästigung durch das unmittelbar an das Planungsgebiet grenzende vorhandene Klärwerk und die Kompostieranlage nicht vor liege, dies sei aber angesichts der geplanten Nutzung notwendig.

Abwägung: Der Hinweis wurde berücksichtigt, entsprechende Erkenntnisse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Schönefeld mit Hilfe eines Gutachtens ermittelt wurden, wurden ergänzend in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen:

Umweltbericht

Ergänzung der Aussagen zu den Altlastenverdachtsflächen,

Ergänzung der Aussagen zu Geruchsimmissionen ausgehend von dem Klärwerk und der Kompostieranlage in der Gemarkung Waßmannsdorf.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-274 wurde in Folge der Altlastenproblematik in die Geltungsbereiche XIV-274a und XIV-274b aufgeteilt. Der zunächst weiterzuführende Teilbereich XIV-274a umfasst die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 109/117 und 127/189.

Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.

3.4.4 Sonstige Änderungen nach der Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplanentwurf XIV-274 sollte für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 111/147 eine gemeinsame Erschließung festsetzen, hierzu konnte zwischen den Einzeleigentümern jedoch keine Einigung erzielt werden. Hinzu kam, dass nach der Teilung des Plans die ursprünglich geplante Erschließungsstraße in Teilabschnitten im Bebauungsplan XIV-274a lag. Die bestehende Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/125 endete am Grundstück 123/125 als Sackgasse. Um ein problemloses Befahren der Straße vor allem für Rettungs- und Müllfahrzeuge sicherzustellen, sollte im Bebauungsplan XIV-274b eine Wendeanlage gesichert werden. Diese sollte als bedingte Festsetzung gesichert werden, um eine spätere Nutzung der Flächen als Wohngebiet zu ermöglichen.

Aufgrund dieser Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-274 nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB für den Bebauungsplanentwurf XIV-274b erforderlich.

3.4.5 Eingeschränkte Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf

XIV-274b

Da die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-274b die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt sowie die Frist zur Stellungnahme verkürzt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

4 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 3 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 27.3.2008 zur Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes sowie der

Begründung einschließlich Umweltbericht (Entwurf) aufgefördert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 18.4.2008 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt. Eine Stelle äußerte sich nicht, zwei Stellen brachten ihre Zustimmung ohne weitere Hinweise zum Ausdruck. Von vier Stellen wurden lediglich Hinweise abgegeben, Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Das **Umweltamt des Bezirksamts Neukölln** wies darauf hin, dass die Grundstücke im Geltungsbereich auf der Altlastenverdachtsfläche Nr. 255 lägen. Für die Grundstücke Nr. 119/121 liege dem Umweltamt kein neuer Sachstand vor. Für die Grundstücke Nr. 123/125 wurde dem Umweltamt Ende März 2008 ein Untersuchungskonzept zu Altlasten zur Abstimmung eingereicht. Mit den Untersuchungsergebnissen sei in Kürze zu rechnen. Nach Vorliegen und Auswertung der Ergebnisse werde der Fachbereich Stadtplanung dazu informiert.

Abwägung: Inzwischen gab es zur Altlastenproblematik im Geltungsbereich einen neuen Stand. Sämtliche Flächen sind untersucht worden und konnten vom Altlastenverdacht befreit werden (siehe dazu im Umweltbericht unter 2.1 Bestand – d) Schutzgut Boden).

Die **Straßenverkehrsbehörde des Tiefbauamts im Bezirksamts Neukölln** teilte mit, dass davon auszugehen sei, dass für die Erschließung des geplanten Wohngebiets und die ordnungsgemäße Entwässerung der Straße unbedingt die Verlegung eines Regenwasserkanals notwendig sei. Die Kosten hierfür seien schwer zu schätzen, erst die Hydraulikabteilung der Berliner Wasserbetriebe könne nach Prüfung nähere Angaben machen. Man könne davon ausgehen, dass ab Mindest-Nennweite 300 mit 300,00 € pro Meter, für Nennweite 400 mit 400,00 € pro Meter usw. zu rechnen sei. Dies sei aber eine vage Schätzung.

Abwägung: Die nun geplante Verlegung eines Regenkanals in der Waßmannsdorfer Chaussee wird zur Kenntnis genommen. Bisher wird davon ausgegangen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, auch der privaten Straßen, in den Baugebieten selbst zu sammeln und zurückzuhalten, möglicherweise unter Einbeziehung der geplanten Grünflächen (vgl. Begründung Punkt 3.3.6).

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geäußerten Hinweise führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs XIV-274b.

Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde redaktionell ergänzt.

3.4.6 Weitere Änderungen nach der erneuten Beteiligung der Behörden

Für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 und 123/125 wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt und gutachterlich ausgewertet. Die Ergebnisse sind in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen, die Begründung bzw. der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.

3.4.7 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XIV-274b fand in der Zeit vom 09.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009 statt und wurde im Amtsblatt am 30.01.2009 sowie in der Presse am 6.02.2009 fristgerecht bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

Bebauungsplanentwurf,

Begründung zum Bebauungsplan inklusive Umweltbericht,

umweltbezogene Stellungnahmen zu den Themen Altlasten und Eingriff,

Grundstücksverzeichnis.

Es ging eine schriftliche Stellungnahme eines Bürgers (vertreten durch einen Rechtsbeistand) ein. Die vorgetragenen Anregungen betrafen in Teilen auch den Bebauungsplan XIV-274a.

Der Bürger vertreten durch einen Rechtsbeistand äußerte sich wie folgt³:

1.

Bei dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 handele es sich um eine sogenannte Siedlerstelle, es sei insofern fraglich, ob es sich tatsächlich um einen Bereich handele, der § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen sei. Dies gelte umso mehr, als der Kaufvertrag für Aus- oder Neubauten, Errichtung oder Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Anlagen nur eine -bereits abgelaufene- Befristung von 10 Jahren enthalte. Letztendlich könne die genaue Klassifizierung hier aber zurückstehen, weil der § 35 BauGB in seiner derzeitigen

³ Im Zuge der Überarbeitung auf Grund der Rechtskontrolle (Kap. II 3.4.8) wurde die Abwägung der einzigen schriftlichen Stellungnahme überprüft, neu geordnet und vertieft (s. hierzu **Kap. II 3.4.9**). In Kap. II 3.4.7 wird lediglich der Abwägungsstand zum Zeitpunkt der erstmaligen Beschlussfassung über den Bebauungsplan XIV-274b dokumentiert.

Fassung selbst Erweiterungsmöglichkeiten vorsehe. Festzuhalten sei in diesem Zusammenhang, dass die Grundstücksflächen Baulandqualität aufwiesen und sie auch bereits gänzlich infrastrukturell erschlossen seien, sowohl zuwegungs- wie auch ver- und entsorgungsmäßig. Sie seien also kompatibel mit den verlautbarten Festsetzungen im Flächennutzungsplan, die mit „potentieller Wohnbaufläche“ umschrieben würden. Es sei dabei angemerkt, dass die hier infrage stehenden Grundstücke bereits das angesprochene Potential hätten, so dass der Bestandsschutz zu beachten sei.

Abwägung zu 1: Die Zugehörigkeit des Grundstücks zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist planungsrechtlich unstrittig. Die bisher verfolgten Nutzungen bzw. errichteten baulichen Anlagen sind im Außenbereich zulässig. Sofern für die baulichen Anlagen Baugenehmigungen vorliegen oder die planungsrechtliche Zulässigkeit über einen entsprechenden Zeitraum bestand, haben diese Bauten Bestandsschutz, dies ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine weiterführende Baulandqualität lässt sich aus der Bestandsituation jedoch nicht ablesen. Auch die Heranziehung des Flächennutzungsplans liefert hierfür keine Belege. Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar, er entfaltet nach außen keine Rechtswirkung.

2.

Da der Flächennutzungsplan nicht auslag, sei diesseits nicht nachvollziehbar, inwieweit tatsächlich das Entwicklungsgebot für die Aufstellung von Bebauungsplänen erfüllt ist bzw. ob weitere Abwägungselemente zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 119/125 in die Bebauungspläne hätten einfließen müssen. Das Defizit der Auslegung werde gerügt. Wie bekannt sei, diene ein Bebauungsplan der städtebaulichen Ordnung, wobei sonstige planerische Vorgaben teils bindend, teils abwägend (insofern auch überwindbar) zu folgen sei. Es sei noch einmal betont, dass die teils untergeordneten / teils übergeordneten Regularien, etwa der Flächennutzungsplan, nicht auslagen, so dass weder die Übereinstimmung noch Abweichungen noch Befreiungen noch Entwicklungsgebote in ihrer Konkordanz oder in ihrem Dissens zum B-Plan für eine Stellungnahme aufbereitet werden konnten. Insoweit sind auch die benannten Eingriffsbilanzierungen unter diesen Vorbehalt zu stellen.

Abwägung zu 2: Die Auslegung des FNP ist nicht Bestandteil einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB. Die Darstellung der Planungsgrundlagen, wozu auch der FNP zählt, gehört dagegen zwingend zu den Inhalten der Begründung zum Bebauungsplan. Dies wurde auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b dargestellt, die Nachvollziehbarkeit für den Bürger ist damit gegeben. Darüber hinaus ist der FNP öffentlich

zugänglich, daher hat eine Überprüfung der Übereinstimmung mit den in der Begründung genannten Daten durch die Betroffenen jederzeit erfolgen können.

3.

Über die Auslegung zur Kenntnis gebracht wurden folgende Unterlagen: die Begründung zum Bebauungsplan XIV-274a, die Begründung zum Bebauungsplan XIV-274b, die jeweils auch über das Internet abrufbar waren, sowie der Umweltbericht. Das Gutachten im Hinblick auf Altlastenverdacht wurde nicht in das Internet eingestellt. Verfahrensfehlerhaft werde diesseits die Tatsache bewertet, dass das „Gutachten über die Eingriffe“ (wohl als landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu verzeichnen), weder im Internet abgebildet, noch als Kopie zur Verfügung gestellt wurde. Da in der Bekanntmachung auf Online-Zugriffe hingewiesen wurde, könnten Materialien, die zur Stellungnahme offengelegt würden, nicht separiert werden. Das gelte umso mehr, als zudem auch eine Online-Antwort offeriert wurde, wodurch ein Vertrauenstatbestand, der jedoch in der Realität nicht eingehalten werde, vermittelt würde. Es sei deshalb systemwidrig, einerseits den elektronischen Datenverkehr anzubieten, andererseits ihn teilweise zu verweigern. Die Ablehnung einer Kopiefertigung und Zusendung an die Unterzeichnende sei -selbst wenn man eine Ermessensausübung unterstellen würde- ebenfalls nicht verfahrensgerecht. Dem Fachbereich sei bekannt gewesen, dass federführend für die Interessenwahrnehmung Frau und Herr * zuständig waren und sind, so dass eben Dortmund der Ausgangspunkt der Betrachtung hätte sein müssen. Die vorliegende E-Mail-Korrespondenz zeige auch, dass das so akzeptiert worden sei. Im Gegensatz dazu steht jedoch die plötzliche Verweigerung eines kooperativen Handelns, die die Familie * dazu gezwungen hat, kurzfristig nach Berlin zu fahren, wo ihr wiederum die Kopieanfertigung verweigert, immerhin aber die eigenständige Ablichtung zugestanden wurde. Statt also den vom Gesetzgeber durch die Änderungen des BauGB initiierten Beschleunigungseffekten Rechnung zu tragen, haben Sie zur Retardierung beigetragen. Über die Motivation hierzu können nur Spekulationen angestellt werden. Es sei jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass hierdurch das Zeitdargebot (1 Monat) erheblich reduziert wurde, so dass eine ergänzende Stellungnahme vorbehalten bleibe.

Abwägung zu 3: Richtig zu stellen ist, dass die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XIV-274a in den Räumlichkeiten des Stadtplanungsamtes Neukölln stattfand. Dabei konnten neben dem Bebauungsplan und der zugehörigen Begründung (inkl. Umweltbericht) der Landschaftsplanerische Fachbeitrag sowie das Altlastengutachten eingesehen werden, sowie die zum Thema Altlasten eingegangene Stellungnahme des Bezirksumweltamts.

Im Internet waren zeitlich parallel die B-Pläne XIV-274a und b mit Planzeichnung, Begründung und textlichen Festsetzungen einzusehen - der Umweltbericht als eingeständiger Teil der Begründung war somit ebenfalls einsehbar.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zur öffentlichen Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) sind die „Entwürfe der Bebauungspläne mit der Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogene Stellungnahmen“ für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind (mindestens eine Woche vorher) ortsüblich bekannt zu machen“.

Somit erfolgten die ortsübliche Bekanntmachung und die öffentliche Auslegung konform zu den Bestimmungen des Baugesetzbuchs

Bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind in die Abwägung zum Bebauungsplan aufgenommen worden und somit in der Begründung während der öffentlichen Auslegung auch im Internet zugänglich gewesen.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet stellt eine zusätzliche, über die Anforderungen des Baugesetzbuches hinaus gehende Information für die Bürger als Serviceleistung dar.

Da dieses zusätzliche Angebot im Internet jedoch nicht im Baugesetzbuch gefordert wird und die in der Bezirkssatzung bestimmte Art der Bekanntmachung eingehalten wurde, kann aus dem verringerten Umfang der im Internet veröffentlichten Unterlagen (im Vergleich zu den ausgelegten Unterlagen) kein Mangel oder Verfahrensfehler abgeleitet werden.

Eine behördenseitige Kopienfertigung von Unterlagen sowie die Versendung von Unterlagen an Bürger sind nicht Teil der öffentlichen Auslegung. Aus der Ablehnung der behördenseitigen Fertigung von Kopien sowie der Versendung von Unterlagen kann kein Verfahrensfehler abgeleitet werden.

Die gesetzliche Frist von einem Monat stand uneingeschränkt für Einsichtnahmen und Stellungnahmen zur Verfügung.

4.

Es werde im Übrigen darauf hingewiesen, dass der Satz über den Ausschluss der Normenkontrollklage bei fehlender Beteiligung an der Offenlage in der Formulierung nicht ausreichend sei, weil er für einen juristischen Laien keine Anstoßfunktion hervorrufe, zumal im Gesamtkontext die Bürgerbeteiligung zwar als sehr erwünscht deklariert würde, aber nicht als verpflichtend zur Wahrung von Rechten.

Abwägung zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen. Der in der Ankündigung der Öffentlichen Auslegung gegebenen Hinweis auf § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung entspricht genau

dem Gesetzestext des Baugesetzbuches §3 Abs 2 Satz 2 sowie den durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgegebenen Veröffentlichungstexten.

§3 Abs 2 Satz 2 BauGB:

„Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nichtfristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“

5.

Die Grundstücksflächen Waßmannsdorfer Chaussee 125 würden überplant, indem mehr als die Hälfte als private Grünflächen naturnahe Parkanlage festgesetzt werden sollen. Die Grünfläche solle Anschluss finden an den sog. Mauerweg und der Eingriffskompensation dienen. Zusätzlich erwähnt würden Erholungs- und Freizeitzwecke innerhalb und außerhalb des Wohnungsterrains sowie die Anbindung an die Freiflächen des Landes Brandenburg. Eine solche Festsetzung und Zielsetzung stelle in mehrfacher Beziehung eine Enteignung dar. Zum einen werde die bestehende Baulandqualität in einem so erheblichen Maße minimiert, dass man auch schon von einer Negierung des Bestandsschutzes sprechen kann, obwohl sich Bestandsschutz und Erweiterungspotential spiegeln, weil Entwicklungspotentiale bereits im Bestand angelegt seien.

Abwägung zu 5: Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-274b sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, dies betrifft insbesondere die Festsetzung der naturnahen Parkanlage.

Eine Negierung von Bestandsschutz erfolgt durch den Bebauungsplan nicht, siehe dazu auch 1.).

6.

Zum zweiten würden die Eingriffe in das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 119/125 im Verhältnis zu den Eingriffen in -überwiegend nicht legalisierten bzw. gänzlich neu gestalteten Flächen disproportional zu ihrer Wertigkeit gesetzt.

Zum dritten diene die Überplanung öffentlich-rechtlicher Zielsetzungen, die auch auf anderem Wege realisiert werden könnten, wobei der Grundsatz gelte, dass der Zugriff auf

öffentliche Flächen genutzt werden müsse, bevor ein Zugriff auf privates Eigentum ggf. erfolgen könne.

Zum vierten beständen im direkten Anschluss an das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 Liegenschaften der Stadt des Landes Berlin, die uneingeschränkte Bebaubarkeit erhalten sollen, was wiederum dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nicht entspreche. Insgesamt sei hier festzuhalten, dass die Änderungen weder dem Bestands- und Entwicklungspotential entsprechen würden noch der gleichen Lastenverteilung noch dem Vorrang der Privatnützigkeit. Obwohl der Eingriff so massiv ist, beschränkten sich die Ausführungen in den Begründungen allein auf landschaftliche Aspekte und Perspektiven, so dass hier ein gänzlicher Ermittlungs- und Abwägungsausfall zu verzeichnen sei. Man könne sich des Eindruckes nicht verwehren; dass gänzlich einseitig Planungsoptionen aufgestellt würden und verfolgt werden sollten. Zudem solle eine zusätzliche Zielsetzung verfolgt werden, nämlich das Dargebot für die allgemeine Erholung, die ebenfalls ein Gesamtkonzept zwingend voraussetze.

Wie schon kurz angesprochen, habe die Stadt (oder das Land Berlin) die neben stehenden Flächen erworben und in den Liegenschaftsfonds überführt, grundsätzlich seien Kommunen nicht zur Hortung von Immobilien berechtigt. Auch die Vermarktung ist nicht ihre originäre Aufgabe. Möglicherweise beruht ihr Erwerb aber auf der Sicherstellung des Projektes. In diesem Rahmen sei nicht verständlich, warum die „naturnahe Parkanlage“ nicht dort realisiert werden könne.

Zum einen bestehe ein Verknüpfungspotenzial zum Kalte Grund Pfuhl, zum anderen gelte der Grundsatz, dass, wie auch schon angesprochen, ein Zugriff auf Privateigentum Nachrang zum Eigentum in öffentlicher Hand habe.

Da es sich um eine Kompensation (Ausgleichsflächen) handele, dürften evtl. anderweitige Ausweisungen im Flächennutzungsplan hier keine Rolle spielen, wobei per se ein Flächennutzungsplan nur eine sehr grobflächige Kartierung beinhaltet. Es werde noch angemerkt, dass die sich anschließende Kleingartenanlage als wahrscheinlich auch öffentliches Terrain in ein solches Grün- und Erholungskonzept einbezogen werden könnte. Ggf. bestünde auch die Möglichkeit der Anwerbung von EU-Mitteln. Als Alternative denkbar ist auch ein Tauschgeschäft dergestalt, dass die mit einer privaten Grünanlage überplanten Flächen des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 125 übernommen würden und zum Äquivalent der nämliche Anteil aus dem Liegenschaftsfonds übertragen werde (Baufläche gegen Baufläche).

Abwägung zu 6.: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-274b wird durch die geplanten Festsetzungen kein Eingriff ausgelöst.

Eine Nutzung des öffentlichen Grundstücks, welches nördlich an das betroffene Grundstück angrenzt, ist zur Erreichung des Planungsziels ungeeignet, da es nicht direkt an der

Landesgrenze liegt. Die Weiterführung des Mauerwegs und die zusammenhängende Schaffung eines Grünzugs können mit diesem Grundstück nicht realisiert werden, dies ist nur über das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 zu erreichen und daher alternativlos.

Richtig zu stellen ist weiterhin, dass die Ausführungen in der Begründung den Anforderungen des Baugesetzbuchs genügen müssen. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange (nach §1 Abs. 6 BauGB) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB). So fließen in die Begründung nicht nur „landschaftliche Aspekte und Perspektiven“, vielmehr werden öffentliche und private Belange in die Abwägung eingestellt. Ein Ermittlungs- oder Abwägungsausfall ist nicht erkennbar.

7.

Die -auch aufgezeigte- Planungsgeschichte zeige, dass weniger der –zunächst auch überschätzte- Wohnbedarf das Plangeschehen gesteuert habe, als vielmehr Vorstellungen von Investoren nachgegangen worden sei, man also fast von einem vorhabensbezogenen B-Plan sprechen könnte. Diese -im BauGB durchaus angelegte- Variante müsse durch den mehrfachen Wechsel in den Gestaltungsalternativen gleichwohl kritisch hinterfragt werden, weil sie in einem Spannungsverhältnis zwischen Planungshoheit, der damit verbundenen Neutralität und Abhängigkeiten gerate, deren Vorhandensein hier nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden könne und zu den disproportionalen Eingriffsgehalten geführt haben könne. Die „freien“ Grundstücke, die investorbelegten Grundstücke sowie die im Privateigentum stehenden würden offensichtlich unterschiedlich behandelt und gehandelt. Die rechtfertigenden Gründe seien jedoch aus den Unterlagen nicht erkennbar. Es sei noch angemerkt, dass dem reinen Vermarktungsinteresse kein normativer Stellenwert beigemessen werde. Dies gelte deshalb, weil ansonsten der Rechtsschutz Dritter auf Null tendieren würde.

Abwägung zu 7.: Der Bebauungsplan wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten aufgestellt. Vorstellungen von Investoren sind nur insofern eingeflossen, als sie, wie die privaten Belange der anderen Grundstückseigentümer auch, Bestandteil der abzuwägenden Belange sind. Der Bebauungsplan schafft grundsätzlich Vorteile für alle Grundstückseigentümer im Plangebiet, da er erstmals die Bebauung mit Wohngebäuden zulässt und damit zu einer Wertsteigerung beiträgt. Diese Vorteile sind nicht auf etwaige Investoren beschränkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-274 steht unter dem starken Eindruck der Wiedervereinigung der Bundesrepublik Deutschlands. Nach dem das Plangebiet

jahrzehntelang an der Landesgrenze zur DDR lag, haben sich die Voraussetzungen nach der Wende grundlegend geändert. In den ersten Jahren nach der Wende prognostizierte man für Berlin einen erheblichen Bevölkerungszuwachs, den man sukzessive nach unten revidierte. Diese Entwicklungen sind auch an den verschiedenen gestalteten Planungen für den Bebauungsplan ablesbar. Im Ergebnis ist der Wechsel in den Planungen daher nicht auf einen Investor im Hintergrund zurückzuführen, sondern in erster Linie auf die sich ändernden Rahmenbedingungen. Es kann daher auch keine mangelnde Neutralität und das Vorhandensein von Abhängigkeiten oder ein disproportionaler Eingriffsverhaltens abgeleitet werden.

8.

Nachdem der angegebene Grund der Trennung der beiden Bebauungspläne ausweislich der Angaben in den Begründungen entfallen sei, hätte diese wieder aufgehoben werden müssen. Dass eine zwingende Verbindung zwischen den Bebauungsplänen bestehe, zeige die gemeinsame Auslegung der Unterlagen. Überdies sei zumindest die Altlastenfreiheit für das Grundstück / die Grundstücke behördlicherseits attestiert worden, so dass die Trennung sachwidrig sei. Wollte man jedoch von der Aufteilung in zwei Bebauungspläne ausgehen, so seien die allein auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 lastenden Grünflächenausweisungen absolut überproportional. Auch wenn Ausgleichsflächen nicht im Bebauungsplan selbst (hier 274a) angelegt sein müssten, so müssten sie jedoch zur Verfügung stehen, was hier wegen des bestehenden Eigentumsschutzes nicht der Fall sei. Richtig sei, dass nicht der gesamte Konflikt über den Bebauungsplan geregelt und gelöst werden müsse, sondern dass auch abgeschichtet werden könne in der Form, dass Teilbereiche in das Baugenehmigungsverfahren überführt würden. Die planerischen Konturen müssten jedoch vollziehbar gestellt sein, was hier nicht der Fall sei.

Abwägung zu 8.: Aufgrund des Fehlens eines Altlastengutachtens für Teilflächen des Geltungsbereiches war die Festsetzung des B-Planes für den ursprünglichen Bebauungsplan XIV-274 nicht möglich. Um eine Verfahrensverzögerung zu vermeiden, erfolgte daher die Trennung des ursprünglichen Geltungsbereichs in die Teilbereiche a und b; dadurch wurde die Fortführung zweier unabhängiger Verfahren für beide Teilbereiche ermöglicht. Eine Zusammenlegung der Bebauungspläne nach erfolgter Altlastenuntersuchung ist aus inhaltlichen Gründen nicht notwendig und würde das Verfahren zeitlich weiter verzögern. Aus der Teilung des Geltungsbereichs entstehen keinerlei Nachteile für die Grundstückseigentümer – die hiergegen geäußerten Bedenken sind grundsätzlich nicht abwägungsrelevant.

Die Eingriffsregelung ist für den Bebauungsplan XIV-274a abschließend geregelt, diese Regelungen greifen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b ein.

9.

Die Festsetzung „private Grünfläche“ suggeriert einen minderen Eingriff als diejenige einer „öffentlichen Grünfläche“. Im Regelfall sei dies auch zutreffend, hier aber gerade nicht. Neben dem Entzug des Eigentums im Hinblick auf Bauvorhaben würden, soweit ersichtlich, Bepflanzungsgebote aufgestellt, die entsprechende Aufwendungen erfordern würden, ohne dass die Umwandlung der Brachfläche in einen Grün- und Erholungsraum einer Entschädigung zugeführt würde. Während sog. Ausgleichszahlungen berechnet wurden, fehlt eine Gegenrechnung für den der Allgemeinheit zufließenden Vorteil. Dies ist verfassungswidrig. Dabei sei noch einmal darauf hingewiesen, dass das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 durch die Überplanung sowieso schon von der Entwicklung ausgeschlossen würde, die anderen Grundstücken zuteil werden solle.

Abwägung zu 9.: Die Festsetzungen zu den Bepflanzungen betreffen einen 3,5 m breiten Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenzen sowie die Baugrundstücke, welche im Rahmen städtebaulicher Ziele zu bepflanzen sind. Die Festsetzungen dienen in erster Linie dazu, den Übergang des Siedlungsraums zur freien Landschaft im Land Brandenburg zu gestalten und das Kleinklima zu schützen. Dies erhöht gleichzeitig die künftige Wohnqualität.

10.

Trotz der behördlicherseits angeregten Nachbesserungen zum Umweltbericht dürfte dieser weiterhin nicht der rechtlinienkonformen gesetzlichen Umsetzung genügen. Es sei jedoch angemerkt, dass die exakte Abarbeitung und nachfolgende Bekanntgabe des Umweltberichtes zwingende Voraussetzung für den Ermittlungs- und Bewertungsgrad eines diesbezüglichen Eingriffes sei, dessen verlautbarte Qualität und Quantität bestritten bleibe.

Abwägung zu 10.: Der Umweltbericht entspricht den Regelungen des Baugesetzbuches (§ 2 Abs. 4, § 2a).

11.

In den beiden Begründungen fänden sich unterschiedliche Angaben zum Entwässerungskonzept. Zum einen werde dargelegt, dass es sich in der Entwicklung befinde, zum anderen solle es gleichwohl durch Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers unter Bereitstellung von Mulden (Rigolensystem?) realisiert werden, das zum Bewässern des kalten Grundpfuhls dienen solle. Es sei zunächst

der Hinweis erlaubt, dass für die Bemessung von Wasserfrachten nicht mehr das sog. Jahrhundertereignis angesetzt werden könne, so dass die Dimensionierung in Frage stehe. Das Tiefbauamt, auch als Straßenverkehrsbehörde firmierend, habe, insbes. in Bezug auf die Waßmannsdorfer Chaussee, konstatiert, dass es der Verlegung / Errichtung eines Regenkanals bedürfe, der aber im Bebauungsplan keine Festsetzung gefunden habe. Es werde daher als Zusage betrachtet, dass irgendwelche Missstände auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 nicht eintreten werden. Gleichzeitig wehre man sich auch dagegen, dass die Größe der geplanten Grünfläche dem sonstigen Interesse am Versickerungsbedarf im Plangebiet Rechnung tragen solle. Auch dieser Aspekt, obwohl mit enteignender Wirkung versehen, werde in den Unterlagen nicht berücksichtigt, sowie überhaupt der legale Bestand kaum Einfluss auf die Bebauungspläne gewonnen habe.

Abwägung zu 11.: Die Entwässerung wird in den beiden Geltungsbereichen unterschiedlich gehandhabt, insofern ist dies in den Begründungen auch unterschiedlich dargestellt.

Richtig zu stellen ist weiterhin, dass ein Anschluss des Plangebiets an die Regenwasserkanalisation in der Waßmannsdorfer Chaussee bisher nicht konkret vorgesehen ist, da der Zeitpunkt der Verlängerung des Vorfluterkanals in der Waßmannsdorfer Chaussee nicht bekannt ist. Die Sicherung solcher Leitungen im öffentlichen Straßenland ist nicht erforderlich.

Die Versickerung von Regenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274a kann vollständig im selben Geltungsbereich erfolgen, weitere Flächen insbesondere aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b werden hierfür nicht benötigt.

12.

Im Zusammenhang mit der Verkehrstangante „Waßmannsdorfer Chaussee“ falle auf, dass sie nur gesplittet Bestandteil des Bebauungsplanes sei. So solle den Platanen Ausgleichsfunktion zukommen, zudem werde der Ausbau- / Erneuerungsbedarf als Begründungselement aufgenommen, aber die Straße selbst als solche nicht zum Gegenstand gemacht. Die „Waßmannsdorfer Chaussee“ stelle die äußere Erschließung des Plangebietes dar. Sie müsse also zwingend Gegenstand des Planungsverfahrens sein und zwar unabhängig davon, dass eine Kommune relativ frei sei in der Ziehung der Plangrenze. Das Gebot der Problembewältigung bedinge jedoch, dass über „diesen Zaun“ hinausgesehen werde. Bei dem vom Tiefbauamt vorgetragenen Aspekt der Straßenverbreiterung könne diese nur bei Fällung der Platanen realisiert werden, was jedoch in den Bebauungsplänen nicht berücksichtigt werde. Gänzlich unbetrachtet blieben die Verkehrsmengen und damit die Lärm- und Abgaseinträge in das Wohngebiet. Auch wenn die Zusatzbelastungen marginal sein könnten, so entstehe eine Beurteilungsmöglichkeit erst, wenn der Ist-Zustand bekannt sei. Es sei auf die verschärften EU-Regelungen verwiesen.

Dass sich das Verkehrsgeschehen offensichtlich verändert habe und nicht nur mit dem Sanierungsstau hinsichtlich der Pflasterung zu tun haben könne, zeige eben die Intervention des Tiefbauamtes.

Abwägung zu 12.: Richtig zu stellen ist, dass der Baumallee auf der Waßmannsdorfer Chaussee keine Ausgleichsfunktion zukommt. Der Ausgleich von Eingriffen erfolgt im Bebauungsplan XIV-274a auf den Grundstücken sowie in der Grünfläche „Private naturnahe Parkanlage“. Die Bäume der Waßmannsdorfer Chaussee werden vielmehr geschützt, da Sie für das Landschaftsbild prägend sind und diese als Biotope mit hoher Wertigkeit erhalten werden sollen. Die Einteilung öffentlicher Straßen ist regelmäßig nicht Bestandteil von Bebauungsplanfestsetzungen.

Da die Straßenverkehrsfläche laut Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 24.7. 2007 nur in geringem Maße (Straßenbreite Bestand 5,8 m – 6 m auf 6,5 m) verbreitert wird, ist die vorhandene Fläche ausreichend. Somit ist zum gegenwärtigen Stand nicht von einer Fällung von Bäumen auszugehen.

Zur Darstellung und Sicherung der verkehrlichen Erschließung reicht die halbseitige Einbeziehung der Straße und die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie aus.

Richtig zu stellen ist weiterhin, dass aus der Recherche im Umweltatlas des Senats von Berlin hervorgegangene Erkenntnisse in die Begründung eingeflossen sind. Im Umweltatlas werden keine gravierenden Verkehrsmengen für die Waßmannsdorfer Chaussee festgestellt. Der Umweltatlas enthält keine Darstellung für das Plangebiet, so dass davon ausgegangen wird, dass die Verkehrsmenge weniger als 5.000 Kfz / 24 h beträgt. Da die Waßmannsdorfer Chaussee keine Verbindungsfunktion aufweist wird der Verkehr von Neukölln nach Brandenburg über die Groß-Ziethener-Straße (5.001 – 10.000 bzw. 10.001 - 15.000 Kfz / 24 h) und die Waltersdorfer Chaussee (20.001 bis 30.000 Kfz / 24 h) abgewickelt.

Im Umweltatlas ist für das Plangebiet ein Gesamtlärmindex - Nacht) von unter 45 dB(a) und ein Gesamtlärmindex - Tag-Abend-Nacht von unter 50 dB(a) (Summe KFZ-, Flug- und Schienenverkehrslärm) angegeben. Damit ist die Vorbelastung auf der Waßmannsdorfer Chaussee zu vernachlässigen.

Im Plangebiet selbst wird die Errichtung von ca. 158 Einfamilienhäusern ermöglicht, daneben werden ca. 25 Wohngebäude auf Bestandsgrundstücken planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung hat für den Pkw-Verkehr lediglich eine interne Funktion, jedoch keine Verknüpfungsfunktion. Die privaten Erschließungsstraßen fungieren lediglich als Anliegerstraßen. Daher werden die Straßen auch nur durch Bewohner-, Anlieger- und Besucherverkehr frequentiert.

Der aus einer solchen Anzahl von Wohnhäusern hervorgehende Verkehr hat in vergleichbaren Projekten nur sehr geringfügige Emissionen hervorgerufen.

13.

Zumindest von der planerischen Zielsetzung nicht nachvollziehbar sei die Festsetzung „WA“. Da ein „WR“ offensichtlich ausscheide, müssten noch andere Umstände greifen, die als solche aber nicht dargelegt wurden. Es könnte sein, dass die vorbenannten Verkehrsmengen auf der „Waßmannsdorfer Chaussee“ diese Abstufung rechtfertigen würden oder dass die Entwicklung des Flugplatzes hierfür entscheidend sei. Es wäre für jegliche Entscheidungsfindung und Stellungnahme jedoch sachdienlich, hierzu Erläuterungen zu bekommen, die möglicherweise, das sei nur vorsorglich angemerkt, weitere Ermittlungen, ggf. auch Gutachten nach sich ziehen könnten.

Abwägung zu 13.: Mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ wird der Rahmen für die zukünftige Entwicklung und die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Bereichs geschaffen. Dabei wurde die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gewählt, da hier neben der Wohnnutzung weitere Nutzungen:

die der Versorgung dienenden Läden,

Schank- und Speisewirtschaften,

nicht störenden Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie

sowie ausnahmsweise weitere Nutzungen

zulässig sind.

Mit der möglichen alternativen Ausweisung „Reines Wohngebiet“ gehen Anforderungen bezüglich einer Gewährleistung einer besonderen Wohnruhe einher. Daraus könnte der Ausschluss von Nutzungen erfolgen, die die Einhaltung von Emissionsrichtwerten gefährden. Damit werden jedoch die genannten Ziele des Bebauungsplans - u.a. Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrünter Wohnsiedlung - gefährdet. Durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ können diese Ziele umgesetzt werden.

Weiterhin ist richtig zu stellen, dass sich die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung aus den Zielen des Bebauungsplanes ergeben und sich an städtebaulichen Gesichtspunkten orientiert. Die Verkehrsmenge auf der Waßmannsdorfer Chaussee oder aus der Entwicklung des Flughafens sind nicht primär maßgeblich für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die Erforderlichkeit der Einholung von erweiterten Aussagen durch Gutachten wurde geprüft und wo gegeben, wurden Gutachten beauftragt und die Ergebnisse flossen in die Begründung ein. Die Erforderlichkeit der Einholung weiterer Gutachten war nicht gegeben.

14.

In den Unterlagen werde zum Ausdruck gebracht, dass wegen der unterschiedlichen Eigentümerinteressen eine Bodenordnung nicht in Betracht gekommen sei. Abgewehrt werden solle auch ein Übernahmeanspruch der Eigentümer von Grundstücken, wobei es sich zwangsläufig nur um (Bestands-)Eigentümer handeln könne.

Abwägung zu 14.: Der Bebauungsplan regelt nicht die Eigentumsstruktur für das Plangebiet. Der verwendete Begriff des Übernahmeanspruchs betrifft die Übernahme von Grundstücke von privaten Eigentümern durch die Gemeinde nach § 173 BauGB.

15.

Das Investorenprogramm solle über städtebauliche Verträge abgesichert sein. Auch diese hätten nicht ausgelegt. Eine Einsichtnahme sei verweigert worden, sei aber erforderlich.

Abwägung zu 15.: Richtig zu stellen ist, dass im Städtebaulichen Vertrag (nach § 11 BauGB) nicht das Investorenprogramm abgesichert wird. Vielmehr werden im städtebaulichen Vertrag städtebauliche Maßnahmen oder Ziele verfolgt. So können gestalterische, technische und logistische Vereinbarungen zum Bebauungsplan getroffen werden, die nicht Inhalt eines Bebauungsplanes sind und daher nicht im B-Plan geregelt werden können.

Beim städtebaulichen Vertrag zum B-Plan XIV-274a handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen Investor und Bezirk. Der Inhalt der Vereinbarung regelt Maßnahmen zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und enthält Regelungen zur Übernahme von Planungsleistungen, zur Planung und Erstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und zur Durchführung von Baumaßnahmen. Dadurch wird unter anderem die Erschließung der einzelnen Grundstücke gewährleistet, die zwingende Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Einzelparzellen ist.

Der Städtebauliche Vertrag dient zwar zur Sicherstellung von städtebaulichen Zielen, ist jedoch selbst nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens und wird daher auch nicht in der Beteiligung bzw. Öffentlichen Bekanntmachung veröffentlicht. Gleichwohl sind die Inhalte des Vertrags in der Begründung dargestellt und somit der Öffentlichkeit auch zugänglich.

16.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag würde ebenso wenig wie der Umweltbericht den heutigen gesetzlichen Standards genügen, wobei ganz generell fraglich sei, ob die Umsetzung ins nationale Recht den übergeordneten Richtlinien entspreche.

Abwägung zu 16: Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung; er dient der Ermittlung, der in die Abwägung einzustellenden Umweltbelange; er ist somit zwingend Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der in der Begründung enthaltene Umweltbericht wurde nach den Vorgaben des BauGB erstellt. Ein Mangel am Umweltbericht ist nicht erkennbar.

17.

Im Übrigen habe ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag nicht die Qualität einer vorzunehmenden Umweltverträglichkeitsprüfung. Dies gilt etwa für den angegebenen Mauerweg, der auch bei einer schmaleren pflanzlichen Konturierung seine Funktion erhält, wobei abschließend noch einmal betont sein soll, dass Planungsgebiet übergreifende Erholungszwecke mit der Belastung von Privateigentum im Gesetz nicht angelegt sind.

Abwägung zu 17: Das UVPG regelt abschließend für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Die Inhalte des Bebauungsplans fallen nicht unter die in Anlage 1 des UVPG aufgeführten Vorhaben.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag dient der Ermittlung des zu erwartenden Eingriffs und stellt Möglichkeiten zum Ausgleich dar. Er hat eine andere Zielsetzung als eine Umweltverträglichkeitsprüfung und unterscheidet sich daher auch von dieser.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Grundlage zur Bebaubarkeit geschaffen und mit dem der B-Plan eine Qualifizierung erreicht. Durch die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Parkanlage“ kommt es zu keiner Einschränkung des Privateigentums, da Baurecht bisher nicht bestand. Die Festsetzungen für Pflanzungen innerhalb der naturnahen Parkanlage im Bebauungsplan XIV-274a sind ausschließlich auf den erforderlichen Ausgleich zurückzuführen, der selbstverständlich auch mit gestalterischen Aspekten konform gehen kann.

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Stellungnahme führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-274b. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde bezüglich der verkehrlichen Funktion und Bedeutung der Waßmannsdorfer Chaussee inhaltlich ergänzt.

3.4.8 Rechtskontrolle

Der Entwurf des Bebauungsplanes XIV-274b wurde mit Schreiben vom 30.06.2010 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C) zur Rechtskontrolle angezeigt. Mit Schreiben vom 31.08.2010 und Nachtragsschreiben vom 23.09.2010 wurden Beanstandungen geltend

gemacht und Hinweise gegeben, die zu einer Überarbeitung der Planung führten. Hierbei ist zu beachten, dass die Beanstandungen sowohl den Bebauungsplan XIV-274a (nunmehr XIV-274aa und XIV-274ab) als auch XIV-274b betrafen, die daher zum Teil im Kontext zu sehen sind.

Im Einzelnen betrafen die Beanstandungen:

Schreiben vom 18.08.2010:

IIC: Sie beabsichtigen, die sich im Privateigentum befindende hintere Teilfläche des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private naturnahe Parkanlage" festzusetzen. In der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB fehlt hierzu (vgl. S.9, 17, 18 und 50 im B-Plan XIV-274b) eine sachgerechte Abwägung zum Umgang mit den durch Art. 14 GG geschützten Eigentümerinteressen (Abwägungsausfall). Das von Art. 14 GG geschützte Eigentum gehört zu den abwägungserheblichen Belangen im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Planungsentscheidung. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Die Entscheidung ist dann fehlerfrei, wenn sie sachgerecht, also an den mit der Planung verfolgten Zielen orientiert ist und hinreichend gewichtige Gründe für das Zurücktreten - in diesem Fall der private Belang hinter den öffentlichen Belang - sprechen.

Inwieweit die Eigentümerinteressen aus Abwägungsgesichtspunkten gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hierbei hinten anzustehen haben, ist von Ihnen als Plangeber überzeugend darzulegen. Unzweifelhaft werden im Bebauungsplan die in Rede stehenden Festsetzungen die Belange der Eigentümer eingeschränkt. Widersprüchliche Aussagen in den Begründungen führen jedoch zu der Annahme, dass der Entscheidungswille des Plangebers und der vorgelegte Planinhalt nicht übereinstimmen. Zum Einen wird erklärt, dass kein Mangel an öffentlichem Grün besteht (und quasi nur den Darstellungen des FNP gefolgt wurde) und zum Anderen sollen die privaten Grünflächen ganz offensichtlich größtenteils öffentlich (Kinderspielplätze, als wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen der neuen Wohneinheiten) genutzt werden.

Zudem steht eine öffentliche Nutzbarkeit dieses Ausmaßes der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ grundsätzlich entgegen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private naturnahe Parkanlage“ ist nicht geeignet, den mit ihr verfolgten Zweck zu erreichen (Verstoß gegen § 1 Abs.3 BauGB).

Hierzu Stapl: Seitens des Bezirks wird hierzu festgestellt, dass die Festsetzungen der "Privaten Naturnahen Parkanlage" abwägungskonform ist. Gleichwohl führten die Beanstandungen der Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b sowie die Änderung des Flächennutzungsplans zu einer Neuordnung der Geltungsbereiche im Bereich des Waßmannsdorfer Dreiecks. Die "Privaten Naturnahen Parkanlagen" befinden sich nun

vollständig in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274ab (siehe auch unten). Im Geltungsbereich des Bebauungsplan XIV-274b ist die beanstandete Festsetzung 'Private Naturnahe Parkanlage' entfallen.

Stattdessen wird die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 um ca. 30 m nach Süden verlängert. Südlich hiervon wird ein ca. 9,5 m bis 18 m breiter Streifen parallel zur Landesgrenze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privates Gartenland" festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans einen Grünstreifen zur Landesgrenze in erforderlicher Breite (ergänzt durch die Grünfestsetzung im Bebauungsplan XIV-274ab) auszubilden. Ohne diese Festsetzung wäre der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, die privatnützige Umwandlung der heutigen Außenbereichsfläche im Bereich des künftig erweiterten Allgemeinen Wohngebiets könnte nicht erfolgen. Mit der Festsetzung wird somit den Belangen der Eigentümer in angemessener Form Rechnung getragen. Auch die angrenzende Grünfläche ist hierbei für die Privatgärten der angrenzenden Grundstücke nutzbar.

Im Ergebnis wird die Begründung hierzu überarbeitet. Bezüglich der 'Privaten Naturnahen Parkanlage' ist die Beanstandung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b gegenstandslos geworden.

IIC: TF 15: Grundsätzlich besteht eine Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs.2 BauGB auch für überbaubare Grundstücksflächen. Festsetzungen nach § 9 Abs.2 BauGB bedürfen in besonderem Maße der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe; sie sind nur in besonderen Fällen zulässig (diese sind nicht genannt). Wie auf Seite 42 der Begründung beschrieben konnte für eine gemeinsame Erschließung der Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 11 111 47 keine Einigung erfolgen. Teile der geplanten Erschließungsstraße liegen nunmehr im Geltungsbereich des B-Plan XIV-274a. Da die planungsrechtliche Erschließung nach § 30 Abs.1 BauGB aller Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans XIV-274b erst mit der Festsetzung des B-Plans XIV-274a gesichert ist, ist die Nutzung der Baugrundstücke ohnehin solange nicht zulässig und möglich und der Bau einer Wendeanlage insoweit überflüssig.

Hierzu Stapl: Zwischenzeitlich hat sich das Erschließungskonzept dergestalt konkretisiert, dass die beanstandete Festsetzung nicht mehr erforderlich ist. Die Wendeanlage wird stattdessen dauerhaft festgesetzt. Ferner besteht seit 27.10.2011 eine Baulast für den gesamten Seeadlerweg (also auch innerhalb des Geltungsbereichs XIV-274aa), welche die Erschließung des Geltungsbereichs öffentlich-rechtlich sichert. Eine Festsetzung des Bebauungsplans XIV-274a, hier nunmehr XIV-274aa bedarf es daher nicht.

Schreiben vom 23.09.2010:

IIC: TF 2: In der Begründung auf S.16 wird auf den Pkt. 2.5.6 verwiesen, der das System der Feinerschließung der Grundstücke im Bebauungsplan erklären soll. Da es diesen Punkt jedoch nicht in der Begründung gibt und auch sonst keine Erklärungen hierzu vorgebracht werden, ist nicht nachzuvollziehen, warum gerade dem WA 3 eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs.4 BauNVO eingeräumt werden soll und den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht.

Hierzu Stapl: Bezüglich der Wohngebiet WA 1 und WA 2 wird zunächst festgestellt, dass dort eine keine besonderen Festsetzungen getroffen werden, so dass dort eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist. Dies ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut der BauNVO, so dass es keiner besonderen städtebaulichen Rechtfertigung bedarf.

Die Notwendigkeit zur Überschreitung über die obige Regel hinaus im Baugebiet WA 3, ergibt sich aus der erforderlichen Erschließung. Aufgrund der bestehenden Bebauung auf den Grundstücken Seeadlerweg 137/139, kann die Verkehrsfläche A (Seeadlerweg) nicht auf das ehemalige Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125/123, nunmehr Seeadlerweg 117/139 geführt werden. Da es sich hier um den Endbereich eines größeren geplanten Bebauungszusammenhangs mit sehr geringem Verkehrsaufkommen handelt (insgesamt werden max. 11-12 Grundstücke gebildet), ist dies aber unschädlich. Vielmehr soll und kann die gesamte Erschließung über Stichstraßen innerhalb des WA erfolgen.

Das Erschließungskonzept wurde im Zuge der geplanten Parzellierung seitens des Eigentümers bereits zum Teil vorbereitet, in der eine "Gemeinschaftsfläche Weg" herausgeteilt wurde. Auch wenn der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Parzellierung der Grundstücke trifft, kann somit der Bedarf an Erschließungsflächen bereits aufgrund der angestrebten Grundstücksbildung überschlägig erfasst werden, in Summe ca. 850 m². Dies entspricht bei 10 Grundstücken (ohne die bereits erschlossenen Bestandsgrundstücke) einem durchschnittlichen Anteil von 85 m² je Grundstück. Hinzu kommen noch überschlägig ca. 50 m² für Stellplätze und Nebenanlagen als Minimalansatz. Im Ergebnis ist eine erhöhte GRZ, bis zu einen Höchstmaß von 0,4 städtebaulich erforderlich, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten. Hierbei ist auch zu beachten, dass durch die Festsetzung (unabhängig von der Anrechenbarkeit der GRZ nach § 19 Abs 3 BauNVO) trotzdem der Anteil der Erschließungsflächen an der tatsächlich versiegelten Fläche faktisch von ca. 980 qm auf ca. 850 m² sinkt.

Im Ergebnis wird die textliche Festsetzung beibehalten und auch auf die hinzukommende WA Fläche (neue Baureihe) ausgeweitet. Die Begründung wurde in Kap. II 3.3.2 entsprechend ergänzt.

IIC: TF 4: Die Festsetzung von Mindestgrößen für die Baugrundstücke ist bisher nicht ausreichend begründet und inhaltlich nicht überzeugend. Es reicht hierbei nicht aus, rein allgemein auf die vorhandene Siedlungsstruktur im Umfeld hinzuweisen und dies nicht weiter zu konkretisieren, auch gerade vor dem Hintergrund, dass in den umliegenden Siedlungsbereichen auch kleinere Grundstückszuschnitte die Struktur durchaus mit prägen.

Hierzu Stapl: Aus Sicht des Bezirks stellt die Festsetzungen von Mindestgrößen für die Baugrundstücke weiterhin ein wichtiges Planungsziel für den Bebauungsplan dar. Die Festsetzung entspringt dem planerischen Willen des Bezirks, im Übergang zur offenen Landschaft eine aufgelockerte Bauungsstruktur festzusetzen. Sie spiegelt auch die Bestrebungen zur sparsamen Versiegelung des Bodens und zum Erhalt eines aufgelockerten Landschaftsbildes wider und dient ebenso der Begrenzung der voraussichtlichen zukünftigen Einwohnerzahl, um die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten verkehrlichen und sozialen Infrastruktur dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus finden in der Festsetzung auch wirtschaftliche Belange ihren Niederschlag, die sich durch eine Nachfrage nach größeren Grundstücken in Rudow darstellen. Im Zuge der Überarbeitung wurde die Festsetzung jedoch vereinheitlicht, so dass nunmehr nur noch eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt wird, die sich aus der Umgebung sowie den städtebaulichen Zielen des gesamten Waßmannsdorfer Dreiecks (Geltungsbereiche XIV-274aa, XIV-274ab und XIV-274b) ableitet. Die Begründung wurde in Kapitel II 3.3.2 entsprechend überarbeitet und präzisiert.

IIC: TF 5 / TF 1: Die private Verkehrsfläche A (6,5 m) soll einerseits - bis zur Verschmelzung mit der angrenzenden Straße im B-Plan XIV-274a - als Haupterschließung dienen und andererseits sollen auf dieser Fläche hochstämmige Laubbäume angepflanzt werden. Auch wenn auf S. 20 der Begründung anders dargelegt, erscheint ein räumlich verträgliches Miteinander zwischen Fahrbahn, Geh-/ Radweg, Besucherstellplätzen sowie Bäume gerade auch bei dieser Breite fraglich. Unbeachtlich dessen soll die Fläche A - und darum geht es - mit unterschiedlichen Nutzungen überplant werden. Was fehlt, ist die textliche Trennung der beiden Nutzungen, denn so wären beide Nutzungen in Gänze jeweils auf der Fläche A zulässig.

Hierzu Stapl: Seitens des Bezirks wurden die Festsetzungen auf Grundlage der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt) nochmals überprüft. Da es sich bei der Flächen A

(Seeadlerweg) um eine reine Anliegerstraße handelt, die nur ein begrenztes Verkehrsvolumen zu bewältigen hat, ist die Pflanzung von Bäumen in den schmalen Straßenzuschnitten durchaus möglich. Die Befahrbarkeit auch im Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen kann dadurch sichergestellt werden, dass die Pflanzungen beispielsweise nur auf einer Seite der Straße bzw. versetzt auf beiden Straßenseiten erfolgen. Somit bestehen ausreichend Spielräume für die Herstellung einer ausreichend dimensionierten Fahrspurbreite bei gleichzeitiger Anordnung der geplanten Anzahl an Baumpflanzungen. Die verpflichtende Herstellung von Straßenbäumen wird hingegen nicht mehr weiterverfolgt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b kein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Die textliche Festsetzung Nr. 11 wird daher ersatzlos gestrichen. Somit liegt auch keine Überlagerung unterschiedlicher Nutzungen vor. Die Begründung wurde in Kap. II. 3.3.5 ergänzt.

IIC: Zur TF 6: siehe oben zur TF 6., letzter Satz. (*Dort heißt es:*) Die Bestimmungen zu den Flächen F und J ("zugunsten der Allgemeinheit") stehen im Widerspruch zur Zweckbestimmung der privaten Grünfläche (siehe hierzu aber ebenso Beanstandung Nr. 1), die eben nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll wie eine öffentliche Parkanlage.

Hierzu Stapl: Sofern sich die Beanstandung auf die Fläche "B" (geplanter „Mauerweg“) bezieht (die o. g. Flächen waren Teil des Bebauungsplans XIV-274a), kann hier festgestellt werden, dass sich diese Fläche nach der Reduktion des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab befindet (siehe auch unten). Im Geltungsbereich des Bebauungsplan XIV-274b ist die beanstandete Festsetzung somit entfallen und daher in diesem Planverfahren gegenstandslos geworden.

IIC: Die o. a. Ausführungen zur Begründung (*die zum Bebauungsplan XIV-274a vorgebracht wurden*) sind sinngemäß zu beachten. (*Dies sind:*)

Begründung, Umweltbericht: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nach der Anlage 1 darzulegen, somit ist dieser z.T. zu überarbeiten (dabei auch zu beachten: S. 65 der Begründung) S. 19ff: Es fehlen z. B. das BNatSchG und NatSchG Bln. Es sind die, "in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden," darzustellen.

Da weder Baunutzungsplan noch Bebauungspläne für diesen Bereich gelten, verwundert deren Anführung bzw. des § 35 BauGB.

Der "Umweltatlas" ist weder Fachgesetz, noch Fachplan, sondern Bestandsaufnahme, gehört also in die nachfolgende Beschreibung des Umweltzustands (vgl. auch Anzeige-Rückäußerung zum Bebauungsplan 8-22a).

Begründung, Verfahren S. 53ff: Es fehlen Ausführungen zum Aufstellungsbeschluss 1999. Beiden Ausführungen zu den Aufstellungs- und Änderungsbeschlüssen fehlen die Bekanntmachungsdaten.

Fußnoten: Es empfiehlt sich nicht, auf Vermerke in den Akten hinzuweisen, da diese dann mit der Begründung zu archivieren und den Bürgern zugänglich zu machen sind. Zur erforderlichen Nachvollziehbarkeit der Abwägung der von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen sind nicht nur die Ergebnisse (Änderungen) darzulegen, sondern auch der (Kurz-)Inhalt der Stellungnahmen, soweit diese zu Änderungen führten bzw. - unter Darlegung der städtebaulichen und sonstigen Gründe - nicht berücksichtigt werden konnten.

Die Ausführungen zur öffentlichen Auslegungen (4.15) sind um die Bekanntmachungsdaten und die mit der Begründung ausgelegten Informationen zu ergänzen, (Empfehlung:) auch mit den Hinweisen in der Bekanntmachung zu § 47 VwGO und den nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen (entsprechend Bekanntmachungstext).

Der Verfahrensteil ist fortzuschreiben.

Begründung, S. 7: ist klarzustellen: „Nichtbaugebiet“ ist nicht aufgrund der Rechtsprechung nicht übergeleitet, sondern es konnten seinerzeit gemäß § 173 BBauG nur Ausweisungen übergeleitet werden, die nach dem BBauG zulässig waren. Ein „Nichtbaugebiet“ ist in § 9 BBauG (1960) nicht vorgesehen.

Hierzu Stapl: Die Begründung wurde, sofern der Bebauungsplan XIV-274b betroffen war, entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.

Im Ergebnis wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Teilung und Änderung der Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV 274b wurde um Teilflächen entlang der Landesgrenze reduziert, die zukünftig als potenzielle Ausgleichsflächen Bestandteil des aufgestellten Bebauungsplans XIV-274ab sind.

Der Gesamtgeltungsbereich der Bebauungspläne XIV-274a (jetzt XIV-274aa und XIV-274ab) und XIV-274b änderte sich hierdurch nicht. Die Planungsziele für die nunmehr drei Teilpläne änderten sich im Wesentlichen ebenfalls nicht.

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-274b ergaben sich im Einzelnen folgende Änderungen:

Planbild / zeichnerische Festsetzungen:

Änderung / Reduzierung des Geltungsbereichs um eine ca. 45 m breite Teilfläche entlang der Landesgrenze;

Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 in südliche Richtung um ca. 30 m, entsprechende Verlängerung der Baugrenze sowie der Fläche mit Pflanzbindung (bisher: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Parkanlage“);

Südlich angrenzend Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privates Gartenland“ in einer Breite von ca. 9 – 18 m (bisher: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Parkanlage“);

Streichung der Nebenzeichnung zur TF 15;

Aktualisierung der Plangrundlage.

Textliche Festsetzungen / Hinweise:

TF 4: Überarbeitung und Änderung der Grundstücksmindestgrößen;

TF 6: ersatzlose Streichung (Wegerecht für den "Berliner Mauerweg");

TF 10: ersatzlose Streichung der Begrünung von Außenwandflächen von Garagen sowie von überdachten Stellplätzen;

TF 11: ersatzlose Streichung zur Anpflanzung von Straßenbäumen;

TF 12 (jetzt: TF 9): Ersetzen "Naturnahe Private Parkanlage" durch "Privates Gartenland" und "eine Befestigung der Fläche B und sonstiger Wege" durch „eine Befestigung durch Wege“;

TF 14: ersatzlose Streichung des Außerkrafttretens bisheriger Festsetzungen;

TF 15: ersatzlose Streichung (Bedingte Festsetzung zur Wendefläche);

Anpassung der Nummerierungen TF 7 (jetzt TF 6), TF 8 (jetzt TF 7), TF 9 (jetzt TF 8), TF 13 (jetzt TF 10);

Änderung der Nummerierung zur Verwendung der Pflanzliste: statt „TF 8 und 9“ nunmehr „TF 7 und 8“;

Wegfall der Pflanzliste B (Straßenbäume).

Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt bzw. angepasst. Auf Grund der inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans XIV-274b nach der Rechtskontrolle wurde die erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit notwendig.

Da sich sowohl der Geltungsbereich als auch die Plangrundlage des Bebauungsplans XIV-274b gegenüber der erstmaligen öffentlichen Auslegung nicht nur unwesentlich verändert haben und die Lesbarkeit des B-Planes bei Anfertigung eines Deckblatts nicht bzw. nur stark eingeschränkt gegeben war, wurde ein neues Plandokument gefertigt.

3.4.9 Sonstige Änderungen nach der Rechtskontrolle

Auf Grund der im Kapitel II. 3.4.8 vorgebrachten Beanstandungen ergaben sich auch Änderungen hinsichtlich des Ergebnisses der Abwägung zur Beteiligung der Offenlage vom 09.02.2009 bis 09.03.2009 aus Kapitel II. 3.4.7.

Im Zuge der Überarbeitung wurde die Abwägung der einzigen schriftlichen Stellungnahme überprüft, neu geordnet und vertieft. Sie lautet nunmehr wie folgt:

Der Bürger vertreten durch einen Rechtsbeistand äußerte sich wie folgt:

1.

Bei dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 handele es sich um eine sogenannte Siedlerstelle, es sei insofern fraglich, ob es sich tatsächlich um einen Bereich handele, der § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen sei. Dies gelte umso mehr, als der Kaufvertrag für Aus- oder Neubauten, Errichtung oder Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Anlagen nur eine -bereits abgelaufene- Befristung von 10 Jahren enthalte. Letztendlich könne die genaue Klassifizierung hier aber zurückstehen, weil der § 35 BauGB in seiner derzeitigen Fassung selbst Erweiterungsmöglichkeiten vorsehe. Festzuhalten sei in diesem Zusammenhang, dass die Grundstücksflächen Baulandqualität aufwiesen und sie auch bereits gänzlich infrastrukturell erschlossen seien, sowohl zuwegungs- wie auch ver- und entsorgungsmäßig. Sie seien also kompatibel mit den verlautbarten Festsetzungen im Flächennutzungsplan, die mit „potentieller Wohnbaufläche“ umschrieben würden. Es sei dabei angemerkt, dass die hier infrage stehenden Grundstücke bereits das angesprochene Potential hätten, so dass der Bestandsschutz zu beachten sei.

Abwägung zu 1.: Die Zugehörigkeit des Grundstücks zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist planungsrechtlich unstrittig. Weder die Voraussetzungen für eine Beurteilung nach § 30 BauGB (Vorliegen von geltendem Planungsrecht) noch nach § 34 BauGB (ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil) liegen vor. Hierbei richten sich die Beurteilungskriterien für den § 34 BauGB nach den städtebaulichen Kriterien des Baugesetzes und den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort. Ermessensspielräume sind seitens des Gesetzgebers nicht vorgesehen. Es werden auch in der Stellungnahme selbst keine einschlägigen Gründe genannt, die eine andere Beurteilung rechtfertigen. Somit richtet sich die Beurteilung zwingend nach § 35 BauGB, der in diesem Falle immer anzuwenden ist.

Die bisher verfolgten Nutzungen bzw. errichteten baulichen Anlagen inkl. der Wohnhäuser sind im Außenbereich zulässig. Mit der Nutzungsaufgabe der Gartenbaubetriebe entfällt grundsätzlich auch die Privilegierung der bestehenden Wohnhäuser. Sofern für die baulichen Anlagen Baugenehmigungen vorliegen oder die planungsrechtliche Zulässigkeit über einen

entsprechenden Zeitraum bestand, haben diese Bauten Bestandsschutz, dies ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eine weiterführende Baulandqualität lässt sich aus der Bestandsituation jedoch nicht ablesen. Ebenso kann ein Kaufvertrag und seine Regelungen oder eine angeblich vorhandene Erschließung planungsrechtliche Regelungen nicht ersetzen. Auch die Heranziehung des Flächennutzungsplans liefert hierfür keine Belege. Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar, er entfaltet nach außen keine Rechtswirkung. Im Übrigen ist die Darlegung, das Grundstück entspräche bereits den Darstellungen des FNP als Wohnbauland, auch unzutreffend. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall, wonach eine Festsetzung als Bauland dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB widerspricht und der FNP als öffentlicher Belang einer vollständigen Umnutzung als Baugebiet im Außenbereich entgegensteht.

Im Ergebnis kommt dem o.g. Grundstück keine Baulandqualität zu. Entsprechend ist der Rückschluss der Stellungnahme, es werde in einen bereits vorhandenen Baulandbestand eingegriffen, unzutreffend. Vielmehr ist die Unvereinbarkeit der geplanten Wohnnutzung im Gesamtbereich mit dem geltenden Planungsrecht auch ein wesentlicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans, die Baulandqualität wird durch den Plan erstmalig hergestellt.

2.

Die Grundstücksflächen Waßmannsdorfer Chaussee 125 würden überplant, indem mehr als die Hälfte als private Grünflächen naturnahe Parkanlage festgesetzt werden sollen. Die Grünfläche solle Anschluss finden an den sog. Mauerweg und der Eingriffskompensation dienen. Zusätzlich erwähnt würden Erholungs- und Freizeitzwecke innerhalb und außerhalb des Wohnungsterrains sowie die Anbindung an die Freiflächen des Landes Brandenburg. Eine solche Festsetzung und Zielsetzung stelle in mehrfacher Beziehung eine Enteignung dar. Zum einen werde die bestehende Baulandqualität in einem so erheblichen Maße minimiert, dass man auch schon von einer Negierung des Bestandsschutzes sprechen kann, obwohl sich Bestandsschutz und Erweiterungspotential spiegeln, weil Entwicklungspotentiale bereits im Bestand angelegt seien.

Abwägung zu 2.: Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-274b sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, dies betrifft auch und insbesondere die Festsetzung von Grünflächen. Eine Negierung von Bestandsschutz erfolgt durch den Bebauungsplan nicht, siehe dazu auch Abwägung zu 1.). Schließlich erfolgt auch keine Eingriffskompensation auf den Flächen. Diese stehen vielmehr den Eigentümern im Rahmen der Nutzung als Grünfläche zur Verfügung (z.B. als Pachtflächen).

3.

Zum zweiten würden die Eingriffe in das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 119/125 im Verhältnis zu den Eingriffen in -überwiegend nicht legalisierten bzw. gänzlich neu gestalteten Flächen disproportional zu ihrer Wertigkeit gesetzt.

Zum dritten diene die Überplanung öffentlich-rechtlicher Zielsetzungen, die auch auf anderem Wege realisiert werden könnten, wobei der Grundsatz gelte, dass der Zugriff auf öffentliche Flächen genutzt werden müsse, bevor ein Zugriff auf privates Eigentum ggf. erfolgen könne.

Zum vierten beständen im direkten Anschluss an das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 Liegenschaften der Stadt des Landes Berlin, die uneingeschränkte Bebaubarkeit erhalten sollen, was wiederum dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nicht entspreche. Insgesamt sei hier festzuhalten, dass die Änderungen weder dem Bestands- und Entwicklungspotential entsprechen würden, noch der gleichen Lastenverteilung noch dem Vorrang der Privatnützigkeit. Obwohl der Eingriff so massiv ist, beschränkten sich die Ausführungen in den Begründungen allein auf landschaftliche Aspekte und Perspektiven, so dass hier ein gänzlicher Ermittlungs- und Abwägungsausfall zu verzeichnen sei. Man könne sich des Eindruckes nicht verwehren; dass gänzlich einseitig Planungsoptionen aufgestellt würden und verfolgt werden sollten. Zudem solle eine zusätzliche Zielsetzung verfolgt werden, nämlich das Dargebot für die allgemeine Erholung, die ebenfalls ein Gesamtkonzept zwingend voraussetze.

Wie schon kurz angesprochen, habe die Stadt (oder das Land Berlin) die neben stehenden Flächen erworben und in den Liegenschaftsfonds überführt, grundsätzlich seien Kommunen nicht zur Hortung von Immobilien berechtigt. Auch die Vermarktung ist nicht ihre originäre Aufgabe. Möglicherweise beruht ihr Erwerb aber auf der Sicherstellung des Projektes. In diesem Rahmen sei nicht verständlich, warum die „naturnahe Parkanlage“ nicht dort realisiert werden könne.

Zum einen bestehe ein Verknüpfungspotenzial zum Kalte-Grund-Pfuhl, zum anderen gelte der Grundsatz, dass, wie auch schon angesprochen, ein Zugriff auf Privateigentum Nachrang zum Eigentum in öffentlicher Hand habe.

Da es sich um eine Kompensation (Ausgleichsflächen) handele, dürften evtl. anderweitige Ausweisungen im Flächennutzungsplan hier keine Rolle spielen, wobei per se ein Flächennutzungsplan nur eine sehr grobflächige Kartierung beinhaltet. Es werde noch angemerkt, dass die sich anschließende Kleingartenanlage als wahrscheinlich auch öffentliches Terrain in ein solches Grün- und Erholungskonzept einbezogen werden könnte. Ggf. bestünde auch die Möglichkeit der Anwerbung von EU-Mitteln. Als Alternative denkbar ist auch ein Tauschgeschäft dergestalt, dass die mit einer privaten Grünanlage überplanten Flächen des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 125 übernommen würden und zum

Äquivalent der nämliche Anteil aus dem Liegenschaftsfonds übertragen werde (Baufläche gegen Baufläche).

Abwägung zu 3.: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-274b wird durch die geplanten Festsetzungen kein Eingriff ausgelöst. Entsprechend werden in der Grünfläche auch keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Eine Nutzung des öffentlichen Grundstücks, welches nördlich an das betroffene Grundstück angrenzt, ist zur Erreichung des Planungsziels ungeeignet, da es – im Gegensatz zu dem betreffenden Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 – nicht direkt an der Landesgrenze liegt. Die Weiterführung des Mauerwegs und die zusammenhängende Schaffung eines Grünzugs können mit diesem Grundstück nicht realisiert werden, dies ist nur über das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 zu erreichen und daher alternativlos.

Richtig zu stellen ist weiterhin, dass die Ausführungen in der Begründung den Anforderungen des Baugesetzbuchs genügen müssen. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange (nach §1 Abs. 6 BauGB) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB). Ein "Vorrang der Privatnützigkeit" ist in der Form, wie er in der Stellungnahme gefordert wird, nicht aus dem Gesetz ableitbar. Da das Gebiet derzeit keine Baulandqualität hat (siehe Abwägung zu 1.), besteht auch nicht die Gefahr einer Enteignung oder wesentlichen Wertminderung (derzeit ist das Gebiet Außenbereich nach § 35 BauGB). Zur Sicherstellung des im Flächennutzungsplan geforderten Abstands der Bebauung zur Landesgrenze ist keine öffentliche Fläche notwendig. Vielmehr kann das Grundstück, ehemals Gartenbaufläche, auch als Grünfläche weiterhin entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt werden (z.B. als Pachtfläche). Ebenso bestehen seitens der Eigentümer auch kein Rechtsanspruch auf einen Bebauungsplan und somit auch kein Anspruch auf eine Baulandausweisung durch einen Bebauungsplan. Somit wäre ein Flächentausch mit dem Land Berlin eine einseitige Übervorteilung der Eigentümers Waßmannsdorfer Chaussee 125 gegenüber dem Land Berlin. Dies widerspricht dem Haushaltsrecht, nachdem öffentliches Vermögen nicht ohne entsprechende Gegenleistung veräußert werden darf. Ebenso fließen in die Begründung nicht nur „landschaftliche Aspekte und Perspektiven“ ein, vielmehr werden öffentliche und private Belange in die Abwägung eingestellt. Bereits auf Ebene der Raumordnung wurde seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ein landschaftlicher Übergang zur Landesgrenze gefordert, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ferner ist auch das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB zu beachten, nachdem ein Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist. Hierbei ist ein wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung einen Abstand zur Landesgrenze zu sichern. Somit kann der

Stellungnahme, die suggeriert, dass vom Flächennutzungsplan abgewichen werden kann, nicht gefolgt werden. Die Lage der Grünfläche im Süden des Plangebietes entlang der Landesfläche ist vorgegeben, dies wurde in der Trägerbeteiligung von den zuständigen Stellen auch mehrfach eingefordert und die derzeitige Abgrenzung des Baugebiets abgestimmt. Hierbei ist auch die Darstellung, dass nur das o.g. Grundstück betroffen ist, unzutreffend, hierbei handelt es sich um eine raumordnerische und landesweite Zielstellung, die geltungsbereichsübergreifend auch für vergleichbare Grundstücke entlang der Landesgrenze gilt. Insofern ist auch der Vorwurf der Unverhältnismäßigkeit nicht schlüssig. Vielmehr wird den Eigentümern durch den Bebauungsplan ein erheblicher Wertzuwachs für die erstmalig als Bauland zur Verfügung stehenden Grundstücksteile gesichert. Ein Ermittlungs- oder Abwägungsausfall ist nicht erkennbar.

4.

Die Festsetzung „private Grünfläche“ suggeriert einen minderen Eingriff als diejenige einer „öffentlichen Grünfläche“. Im Regelfall sei dies auch zutreffend, hier aber gerade nicht. Neben dem Entzug des Eigentums im Hinblick auf Bauvorhaben würden, soweit ersichtlich, Bepflanzungsgebote aufgestellt, die entsprechende Aufwendungen erfordern würden, ohne dass die Umwandlung der Brachfläche in einen Grün- und Erholungsraum einer Entschädigung zugeführt würde. Während sog. Ausgleichszahlungen berechnet wurden, fehlt eine Gegenrechnung für den der Allgemeinheit zufließenden Vorteil. Dies ist verfassungswidrig. Dabei sei noch einmal darauf hingewiesen, dass das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 durch die Überplanung sowieso schon von der Entwicklung ausgeschlossen würde, die anderen Grundstücken zuteil werden sollte.

Abwägung zu 4.: Die Festsetzungen zu den Bepflanzungen betreffen einen 3,5 m breiten Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenzen sowie die Baugrundstücke, welche im Rahmen städtebaulicher Ziele zu bepflanzen sind. Hierbei handelt es sich z.T. um Bestand, der gesichert wird, damit keine Eingriffe entstehen. Die Festsetzungen dienen aber in erster Linie dazu, den Übergang des Siedlungsraums zur freien Landschaft im Land Brandenburg zu gestalten und das Kleinklima zu schützen. Dies erhöht gleichzeitig die künftige Wohnqualität und dient der Verminderung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild. Da durch das Vorhaben auf dem o.g. Grundstück keine sonstigen Eingriffe erfolgen, wurden auch keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Insofern ist die Stellungnahme irreführend. Ebenso ist richtig zu stellen, dass das Grundstück im Rahmen des Nutzungszwecks Grünfläche privatnützig genutzt werden kann, ein Rechtsanspruch auf eine Baulandausweisung nicht besteht und das Entwicklungsgebot i.S.d. § 8 BauGB zu beachten ist (siehe Abwägung zu 3.).

5.

In den beiden Begründungen fänden sich unterschiedliche Angaben zum Entwässerungskonzept. Zum einen werde dargelegt, dass es sich in der Entwicklung befinde, zum anderen solle es gleichwohl durch Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagwassers unter Bereitstellung von Mulden (Rigolensystem?) realisiert werden, das zum Bewässern des Kalte-Grund-Pfuhl dienen solle. Es sei zunächst der Hinweis erlaubt, dass für die Bemessung von Wasserfrachten nicht mehr das sog. Jahrhundertereignis angesetzt werden könne, so dass die Dimensionierung in Frage stehe. Das Tiefbauamt, auch als Straßenverkehrsbehörde firmierend, habe, insbes. in Bezug auf die Waßmannsdorfer Chaussee, konstatiert, dass es der Verlegung / Errichtung eines Regenkanals bedürfe, der aber im Bebauungsplan keine Festsetzung gefunden habe. Es werde daher als Zusage betrachtet, dass irgendwelche Missstände auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 nicht eintreten werden. Gleichzeitig wehre man sich auch dagegen, dass die Größe der geplanten Grünfläche dem sonstigen Interesse am Versickerungsbedarf im Plangebiet Rechnung tragen solle. Auch dieser Aspekt, obwohl mit enteignender Wirkung versehen, werde in den Unterlagen nicht berücksichtigt, sowie überhaupt der legale Bestand kaum Einfluss auf die Bebauungspläne gewonnen habe.

Abwägung zu 5.: Die Entwässerung wird in den beiden Geltungsbereichen unterschiedlich gehandhabt, insofern ist dies in den Begründungen auch unterschiedlich dargestellt.

Richtig zu stellen ist weiterhin, dass ein Anschluss des Plangebiets an die Regenwasserkanalisation in der Waßmannsdorfer Chaussee bisher nicht konkret vorgesehen ist, da der Zeitpunkt der Verlängerung des Vorfluterkanals in der Waßmannsdorfer Chaussee nicht bekannt ist. Die Sicherung solcher Leitungen im öffentlichen Straßenland ist nicht erforderlich. Hierzu kann auch auf § 12 des Berliner Straßengesetzes verwiesen werden, nachdem Unternehmen der öffentlichen Versorgung grundsätzlich eine Sondernutzung von öffentlichen Straßen im Rahmen ihrer Aufgaben zu gestatten ist.

Die Versickerung von Regenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274a (jetzt: XIV-274aa) kann vollständig im selben Geltungsbereich erfolgen, weitere Flächen insbesondere aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b werden hierfür nicht benötigt.

6.

Abgewehrt werden solle auch ein Übernahmeanspruch der Eigentümer von Grundstücken, wobei es sich zwangsläufig nur um (Bestands-)Eigentümer handeln könne.

Abwägung zu 6.: Ein Übernahmeanspruch besteht gemäß § 40 BauGB Abs 2. nur dann, wenn einem Eigentümer mit Rücksicht auf die Festsetzungen oder Durchführung eines Bebauungsplans wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Dies ist hier gerade nicht der Fall. Durch den Bebauungsplan erfährt der nördliche Teil des Grundstücks durch die erstmalige Festsetzung als Bauland einen erheblichen wirtschaftlichen Wertzuwachs. Das rechtliche Grundstück kann weiterhin im Rahmen der Festsetzung als Grünfläche genutzt werden. Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen zulässigen Nutzungsart.

7.

Verfahrensfehlerhaft wurde die Tatsache bewertet, dass das „Gutachten über die Eingriffe“ (landschaftsplanerischer Fachbeitrag), weder im Internet abgebildet noch als Kopie zur Verfügung gestellt worden seien.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass der Satz über den Ausschluss der Normenkontrollklage bei fehlender Beteiligung an der Offenlage in der Formulierung nicht ausreichend sei, weil er für einen juristischen Laien keine Anstoßfunktion hervorrufe, zumal im Gesamtkontext die Bürgerbeteiligung zwar als sehr erwünscht deklariert werde, aber nicht als verpflichtend zur Wahrung von Rechten.

Die teils untergeordneten / teils übergeordneten Regularien, etwa der Flächennutzungsplan, hätten nicht ausgelegen, so dass weder die Übereinstimmung noch Abweichungen noch Befreiungen noch Entwicklungsgebote in ihrer Konkordanz oder in ihrem Dissens zum B-Plan für eine Stellungnahme aufbereitet werden konnten. Insoweit seien auch die benannten Eingriffsbilanzierungen unter diesen Vorbehalt zu stellen.

Der Umweltbericht sowie der landschaftsplanerische Fachbeitrag genügen weiterhin nicht der rechtlinienkonformen gesetzlichen Umsetzung, wobei ganz generell fraglich sei, ob die Umsetzung ins nationale Recht den übergeordneten Richtlinien entspreche.

Abwägung zu 7.: Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens inklusive der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs erfolgt. Auch der Flächennutzungsplan liegt bei den zuständigen Stellen ständig zur Einsichtnahme bereit und ist ebenso online über das Internetangebot der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einsehbar. Gleichwohl stellt die Veröffentlichung von Unterlagen im Internet nur einen zusätzlichen Service dar. Die Umsetzung von EU-Richtlinien in nationales Recht sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es wird seitens des Plangebers jedoch davon ausgegangen, dass die nationalen gesetzlichen Bestimmungen verbindlichen Charakter haben und einzuhalten sind.

8.

Die aufgezeigte Planungsgeschichte zeige, dass weniger der – zunächst auch überschätzte – Wohnbedarf das Plangeschehen gesteuert habe, als vielmehr Vorstellungen von Investoren nachgegangen worden sei, man also fast von einem vorhabensbezogenen B-Plan sprechen könnte. Die "freien" Grundstücke, die investorbelegten Grundstücke sowie die im Privateigentum stehenden Grundstücke würden offensichtlich unterschiedlich be- und gehandelt.

Abwägung zu 8.: Der Bebauungsplan XIV-274 wurde allein nach städtebaulichen Gesichtspunkten aufgestellt und auf Grund unterschiedlicher Problemlagen innerhalb des Geltungsbereichs zwischenzeitlich geteilt. Vorstellungen von Investoren sind nur insofern eingeflossen, als sie, wie die privaten Belange der anderen Grundstückseigentümer auch, Bestandteil der abzuwägenden Belange sind. Der Bebauungsplan schafft grundsätzlich Vorteile für alle Grundstückseigentümer im Plangebiet, da er erstmals die Bebauung mit Wohngebäuden zulässt und damit zu einer Wertsteigerung beiträgt. Diese Vorteile sind nicht auf etwaige Investoren beschränkt.

Wie in der Begründung geschildert, wurde für diesen B-Plan ebenso wie für die in räumlichen und sachlichen Zusammenhang befindlichen Bebauungspläne kein konkretes Vorhaben festgeschrieben und demnach auch kein Durchführungsvertrag geschlossen. Vielmehr sind die Festsetzungen darauf ausgerichtet, eine Flexibilität zu gewährleisten, die dauerhaft eine Anpassung an die Nachfrage ermöglicht (siehe z.B. Baufenster). Demzufolge handelt es sich bei diesem Projekt nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 BauGB.

9.

Nachdem der angegebene Grund der Trennung der beiden Bebauungspläne ausweislich der Angaben in den Begründungen entfallen sei, hätte diese wieder aufgehoben werden müssen.

Abwägung zu 9.: Eine Zusammenlegung der Bebauungspläne nach erfolgter Altlastenuntersuchung ist aus inhaltlichen Gründen nicht notwendig und würde das Verfahren zeitlich weiter verzögern. Im Übrigen obliegt es dem Ermessen des Plangebers, ob bzw. inwieweit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird; ein Rechtsanspruch Dritter auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens – und somit auch auf Zusammenlegung von Bebauungsplanverfahren – besteht nicht.

10.

Die „Waßmannsdorfer Chaussee“ stelle die äußere Erschließung des Plangebietes dar. Sie müsse also zwingend Gegenstand des Bauplanungsverfahrens sein. Zudem den Platanen [auf der Waßmannsdorfer Chaussee] Ausgleichsfunktion zukommen solle und der Ausbau- / Erneuerungsbedarf als Begründungselement aufgenommen wurde. Die vom Tiefbauamt vorgetragene Straßenverbreiterung könnte nur bei Fällung der Platanen realisiert werden, was jedoch nicht berücksichtigt werde.

Abwägung zu 10.: In der Begründung zum Bebauungsplanverfahren XIV-274b ist nur darzulegen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Im Übrigen ist die Waßmannsdorfer Chaussee nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanentwurfs XIV-274b.

11.

Gänzlich unbetrachtet blieben die Verkehrsmengen und damit die Lärm- und Abgaseinträge in das Wohngebiet.

Abwägung zu 11.: Der Umweltatlas enthält keine Darstellung für das Plangebiet, so dass davon ausgegangen wird, dass die Verkehrsmenge weniger als 5.000 Kfz / 24 h beträgt. Im Plangebiet selbst fungieren die privaten Erschließungsstraßen lediglich als Anliegerstraßen. Daher werden die Straßen auch nur durch Bewohner-, Anlieger- und Besucherverkehr frequentiert. Der aus einer solchen Anzahl von Wohnhäusern hervorgehende Verkehr hat in vergleichbaren Projekten nur sehr geringfügige Emissionen hervorgerufen. Im Übrigen ist die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b ca. 320 m bis 450 m von der Fahrbahn der Waßmannsdorfer Chaussee entfernt.

12.

Zumindest von der planerischen Zielsetzung nicht nachvollziehbar sei die Festsetzung „WA“. Da ein „WR“ offensichtlich ausscheide, müssten noch andere Umstände greifen, die als solche aber nicht dargelegt wurden.

Abwägung zu 12: Mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ wird der Rahmen für die zukünftige Entwicklung und die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Bereichs geschaffen. Die vorgeschlagene Alternative reines Wohngebiet "WR" würde die zulässigen Nutzungen im Vergleich zu einem allgemeinem Wohngebiet einschränken. Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist eine solche Einschränkung jedoch nicht erforderlich.

13.

Das Investorenprogramm solle über städtebauliche Verträge abgesichert sein. Auch diese hätten nicht ausgelegen. Eine Einsichtnahme sei verweigert worden, sei aber erforderlich.

Abwägung zu 13: Beim städtebaulichen Vertrag zum B-Plan XIV-274a handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen Investor und Bezirk. Der Inhalt der Vereinbarung regelt Maßnahmen zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und enthält Regelungen zur Übernahme von Planungsleistungen, zur Planung und Erstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und zur Durchführung von Baumaßnahmen. Dadurch wird unter anderem die Erschließung der einzelnen Grundstücke gewährleistet, die zwingende Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Einzelparzellen ist. Der städtebauliche Vertrag dient zwar zur Sicherstellung von städtebaulichen Zielen, ist jedoch selbst nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens und wird daher auch nicht in der Beteiligung bzw. Öffentlichen Bekanntmachung veröffentlicht. Gleichwohl sind die Inhalte des Vertrags in der Begründung dargestellt und somit der Öffentlichkeit im erforderlichem Umfang auch zugänglich.

14.

Der Mauerweg würde auch bei einer schmaleren pflanzlichen Konturierung seine Funktion erhalten, wobei betont werde, dass das Planungsgebiet übergreifende Erholungszwecke mit der Belastung von Privateigentum im Gesetz nicht angelegt seien.

Abwägung zu 14: Durch die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Parkanlage“ kommt es zu keiner Einschränkung des Privateigentums, da Baurecht bisher nicht bestand. Die Festsetzungen für Pflanzungen sind ausschließlich auf den erforderlichen Ausgleich zurückzuführen, der selbstverständlich auch mit gestalterischen Aspekten konform gehen kann. Im Übrigen ist der geplante Mauerweg nicht mehr Regelungsgegenstand des Bebauungsplanentwurfs XIV-274b.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass auch weiterhin die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Stellungnahme keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-274b erforderlich macht.

Gleichwohl war eine Erweiterung der als Allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Flächen aufgrund der FNP-Änderung im März 2013 nunmehr möglich (siehe Kap. I.2.2.2) und in Anlehnung an die ursprüngliche Plankonzeption (s. Kap. II.1) vorgesehen. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Stellungnehmer mit Schreiben vom 20.06.2013 ferner erklärt, dass er mit der Überarbeitung der Planung seine Bedenken als "erledigt" ansieht (siehe Kap. II 3.4.11, Stellungnahme 1).

3.4.10 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-274b für die Grundstücke Seeadlerweg 77 (teilweise) sowie 79/139 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow wurde mit Schreiben vom 21. Mai 2013 und Fristsetzung von einem Monat die erneute Beteiligung von 34 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB durchgeführt.
Alle bis zum **27.06.2013** eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Kein Rücklauf erfolgte von 15 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:
BA Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, BWA
BA Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde
BA Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung und Geoinformation
BA Neukölln, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, FB Grün- und Freiflächen
BA Neukölln, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, FB Tiefbau und Verwaltung
BA Neukölln, Abteilung FinWi – SE Facility Management
BA Neukölln, Schul- und Sportamt , Abt. BiSchulKSport, Sport AL
BA Neukölln, Schul- und Sportamt , FB Schule,
BA Neukölln Jugendamt Jugendhilfeplanung
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, IE
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, IE 2
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz VII B
Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin
VLB - Verkehrslenkung Berlin
Handwerkskammer Berlin

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b wurden 19 schriftliche Stellungnahmen von 19 Stellen eingereicht. Nach Abwägung aller Belange fanden die Stellungnahmen wie folgt Berücksichtigung:

1. Umwelt- und Naturschutzamt, Um Nat II 3, Um Nat I 2, Um Nat I 4, vom 17.06.2013

1. Immissionsschutz

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Arten- und Naturschutz

Es gibt keine weiteren Anmerkungen zu der erneuten Trägerbeteiligung

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Altlasten

Alle im Umwelt- und Naturschutzamt vorliegenden Erkenntnisse sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen. Über den bisherigen Kenntnisstand hinaus liegen keine neuen Erkenntnisse vor.

Aus Altlastensicht bestehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken gegen die Planungen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Klarstellung zum Punkt. 3. Wesentlicher Planinhalt:

Punkt. 3.3.6 Sonstige Festsetzungen: Im letzten Absatz wird die Möglichkeit einer Niederschlagsentwässerung in den Kalte-Grund-Pfuhl aufgeführt.

Hierzu ist zu beachten, dass eine geplante Einleitung von Niederschlagswasser bei der unteren Naturschutzbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln) zu beantragen ist. Die Erteilung der Erlaubnis und der Bedingungen und Auflagen erfolgt auf der Grundlage des § 14 Berliner Wassergesetz ggf. in Verbindung mit § 13 Wasserhaushaltsgesetz.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Er wird zur Kenntnis genommen und in Kap. II. 3.3.6 der Begründung ergänzt.

Anmerkungen zum Umweltbericht

Zu Punkt. 4.1.4 Schutzgut Boden

Im ersten Absatz werden die anstehenden Böden aufgrund der bisherigen Nutzungen als wenig wertvoll oder schützenswert beschrieben. Dem sprechen die Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 (Umweltatlas) entgegen. Der gesamte Planungsbereich wird hier als Bodenschutzkategorie "Vorrang 1", als besonders schutzwürdige Böden eingestuft. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen bestätigten den Verdacht von Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen nicht, wodurch diese Einstufung bestätigt wird.

Abwägung:

Die o. g. Planungshinweise Bodenschutz sind so konzipiert, dass sie Eingang in den Umweltbericht eines "Bauleitplans" finden können, wo sie der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen. Es handelt sich aber nicht um einen selbständigen Maßnahmenplan. Die o. g. Darstellungen des Umweltatlas sind im Maßstab 1 : 50.000 für ganz Berlin erfasst und richten sich entsprechend vor allem auf die Ebene Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung, mit eigenem Umweltbericht. Dort erfolgt im Wesentlichen die Abwägung darüber, ob ein Gebiet überhaupt für Bebauung geeignet ist oder dort die Belange des Umweltschutzes höher zu gewichten sind.

Die Belange des Bodenschutzes wurden somit grundsätzlich bereits in der Flächennutzungsplanung betrachtet und berücksichtigt. Denn dort ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche 4 mit hohem Grünanteil - dies entspricht der niedrigsten baulichen Dichte (bis 0,4) für Wohnbauflächen, sowie als Grünfläche dargestellt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan XIV-274b wurden die Betrachtungen des Schutzgut Bodens weiter vertieft (sogenannte Abschichtung). Die o. g. Einschätzung im Umweltbericht basiert auf dem Ergebnis des landschaftsplanerischen Fachbeitrags, in dem die Böden und Biotope kleinräumig und flächendeckend für den Geltungsbereich Vor-Ort untersucht wurden. Auch wenn sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt hat, so stellte sich das Gebiet zu Beginn der Planung sehr ungeordnet, voller Folienreste, verdichteter und versiegelter Böden und Lagerflächen dar. Da sich die Aussagen der "Planungshinweise Bodenschutz" des Umweltatlas jedoch auf unversiegelte Böden beziehen, treffen sie auf weite Teile des Geltungsbereichs somit ohnehin nicht zu.

Gleichwohl werden die Belange des Bodenschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, der auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist berücksichtigt, insbesondere durch die Entsiegelung (siehe auch Kap. II 3.2.1). Daher wird die Einschätzung zur Qualität des Bodens beibehalten. Der Umweltbericht betrachtet ferner die Belange die für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind. Die Berücksichtigung der Planungshinweise erfolgte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung, eine Ergänzung des Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Zu Punkt. 4.1.5 Schutzgut Wasser zum 5. Stabsstrich:

Für die Planung von Versickerungsanlagen ist das aktuelle "Hinweisblatt für Antragsteller der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt" zu berücksichtigen, welches dieser Stellungnahme beigefügt ist.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Er wird zur Kenntnis genommen und in Kap. III. 4.1.5 (Umweltbericht) ergänzt.

Zu Punkt. 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Am Ende des 5. Absatzes wird nochmals der ursprüngliche Altlastenverdacht angesprochen. Die im Planungsbereich liegenden Altlastenverdachtsflächen konnten nach erfolgten Bodenuntersuchungen vom Altlastenverdacht befreit werden. Es handelte sich dabei um orientierende Bodenuntersuchungen.

Vereinzelte lokale Bodenbelastungen können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen bei den Bauarbeiten wären diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Er wird zur Kenntnis genommen und in Kap. III. 4.1.4 und III.6 (Umweltbericht) ergänzt.

2. Serviceeinheit Facility Management, OM 2, vom 18.06.2013

Aus grundstücksverkehrlicher Sicht bestehen keine Anmerkungen zu dem vorgelegten Entwurf.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Gesundheitsamt, Ges Hyg 105, vom 28.05.2013

Der uns vorliegende Bebauungsplan wurde geprüft. Von Seiten des Gesundheitsamtes, Bereich Hygiene und Umweltmedizin, bestehen keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Gemäß Gesundheitsdienstgesetz -GDG- sind durch das Gesundheitsamt alle Immissionen, die von Bauvorhaben ausgehen, zu betrachten, die gesundheitliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen bei Anwohnern hervorrufen könnten.

Da es sich um ein Wohngebiet handelt, weise ich darauf hin, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm, sowie der DIN 18005 nicht überschritten werden dürfen.

Gemäß § 13 Abs. 1 und 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der geänderten Fassung vom 05.12. 2012 – Trinkwasserversorgungsanlagen (Hausinstallation), besteht eine Anzeigepflicht bei Neuinstallationen und Inbetriebnahmen.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage des Gebietes (ca. 350m von der nächsten öffentlichen Straße) und seines Umfelds (WA und Grünflächen / Kleingärten) sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die o. g. Immissionsrichtwerte überschritten werden könnten.

4. Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde, Ord I SVB L, vom 18.06.2013

Grundsätzlich erhebe ich aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan, zumal es sich um Privatstraßen handelt. Ich gebe jedoch einen Hinweis bezüglich der Fahrbahnbreiten. Wegen der Ver,- und Entsorgungsfahrzeuge und für den Rettungsweg sollte die Fahrbahnbreite 6,50 m betragen.

Der ungünstigste Begegnungsfall ist LKW – LKW. Daher sollten die im Plan angegebenen Maße des Begegnungsprofils verwirklicht werden. Das Standardprofil birgt größere Probleme. Deshalb sollte auch die Wendeanlage für die Entsorgungsfahrzeuge realisiert werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenprofile und Wendeanlagen wurden eingehend überprüft und in Kapitel II.3.3.5 ausführlich dargestellt, hierauf wird verwiesen. Die Begründung wird um den Begegnungsfall LKW – LKW ergänzt.

Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass es sich um Privatstraßen handelt, die Dimensionierung der Fahrbahn also unmittelbar zu Lasten oder Gunsten der Eigentümer geht. Ebenso dass die Dimensionierung unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben. Schließlich dass es sich um reine Anliegerstraßen, als Sackgasse ohne Verbindungsfunktion handelt, die allenfalls von Ver- und Entsorgungs-, sowie Rettungsfahrzeugen angefahren wird. Daher wäre eine Dimensionierung für den theoretisch möglichen aber äußerst seltenen Begegnungsfall LKW – LKW als Standardfall nicht angemessen, da im Bereich der Stichstraßen ausreichende Fahrbahnbreiten für diesen Fall erreicht werden.

5. Industrie und Handelskammer, vom 21.06.2013

Gegen den Bebauungsplan zur Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, einer öffentlichen und privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privates Gartenland" und einer privaten Verkehrsfläche erheben wir keine Einwendungen und bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden.

6. Berliner Feuerwehr, vom 27.06.2013

Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), BBI-BA 22, vom 27.05.2013

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Betriebliche Einrichtungen und Kabel werden von uns in diesem Bereich nicht unterhalten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.21 vom 13.06.2013

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir verweisen auch auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 05.12. 2011.

Mit der beabsichtigten Festsetzung von zwei Vollgeschossen innerhalb des Wohngebietes wird das Ziel der Raumordnung aus Z 3 LEP FS beachtet. Eine Beeinträchtigung der Hindernisfreiheit des Flugbetriebes kann mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier ohne quantitative Beschränkung möglich. Die beabsichtigten Festsetzungen sind mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung:

Die genannte Stellungnahmen und ihre Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 03.06.2013

Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

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

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planung.

10. Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 20.06.2013

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen sind bereits in der Begründung enthalten.

11. Berliner Wasserbetriebe, GI / GI/Pa, vom 06.06.2013

Es befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Im Seeadlerweg (private Verkehrsfläche) befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 / DN 80. Diese Leitung ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

In der Waßmannsdorfer Chaussee befindet sich ein Schmutzwasserkanal. Zu beachten ist die Tiefenlage dieses Kanals und das Geländegefälle des Bebauungsplangebietes. Die Folge daraus ist, dass für die Einleitung in den Schmutzwasserkanal Pumpstationen erforderlich sind (siehe Kapitel I Punkt 2. 1.3.). Im Plangebiet sind keine Regenwasserkanäle vorhanden. Erst im Zuge des Aus- bzw. Neubaus der Waßmannsdorfer Chaussee ist der Einbau eines Regenwasserkanals geplant. Laut Begründung zum Bebauungsplan Kapitel I; Punkt 2. 1.3. ist der Anschluss des Wohngebietes an die Regenwasserkanalisation nicht vorgesehen.

Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass die in Kapitel I Punkt 2.1.3 genannte Einleitungsmenge in Höhe von maximal 150 l/s für den ursprünglich gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274 gilt. Auf den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans XIV-274b entfällt davon entsprechend anteilig eine Einleitungsmenge maximal 20 l/s.

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.

Alle Anlagen unseres Unternehmens, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen sind zu sichern. Diese Anlagen/Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzlern bepflanzt werden.

Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird im Kap. I 2.1.3 bezüglich der Leitungsquerschnitte und Einleitmengen aktualisiert. Auf allen privaten Verkehrsflächen wurde bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt. Die übrigen Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung.

12. Gemeinde Schönefeld vom 18.06.2013

Seitens der Gemeinde Schönefeld bestehen zum Planinhalt keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13, vom 11.06.2013

An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für

1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken
2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken

Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 vom 13.06.2013

Bereits in meiner Stellungnahme vom 08.08.2007 hatte ich auf die schwierigen Entwässerungsbedingungen des Plangebietes die Erarbeitung eines Regenentwässerungskonzeptes empfohlen; diese ergeben sich vor allem aus einer fehlenden Regenwasserkanalisation und ungünstigen Versickerungsbedingungen mit Schichtenwasser sowie dem Fehlen eines Fließgewässers als möglicher Vorflut im Umfeld. An dieser fachlichen Bewertung der zuständigen Fachbehörde im Land Berlin hat sich nichts geändert.

In der Begründung wird ausgeführt, dass

ein Anschluss an die Regenwasserkanal in der Waßmannsdorfer Chaussee derzeit nicht besteht und ein konkreter Realisierungszeitraum nicht benannt werden kann (s. S. 6 und 7), für eine über 150l/s hinausgehende Niederschlagsmenge eine Rückhaltung durch geeignete technische Maßnahmen vorgesehen werden muss (s. S. 7) und eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund der Bodenbeschaffenheit nur in begrenztem Umfang möglich ist (s. S. 7).

Ich empfehle daher, wie bereits in meiner o.g. früheren Stellungnahme, die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes.

Für ein von einem Fachplanungsbüro zu erarbeitendes Regenentwässerungskonzept gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

Nachweis einer gesicherten Entwässerung für das Plangebiet,

Aussage zu einer vermutlich erforderlichen Vorreinigungsanlage für den Kalten-Grund-Pfuhl, das erforderliche Retentionsvolumen bei Abflüssen über 150 l/s zu bemessen und im Plangebiet zu verorten; ggf. kann die Festsetzung einer Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB (Regenrückhaltebecken) erforderlich werden.

Darüber hinaus ist die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Sofern ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1 m eingehalten wird, können Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.

Im Gegensatz zu der obigen Aussage über begrenzte Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet wird auf die Umweltatlaskarte zur Wasserdurchlässigkeit der Böden verwiesen, die auf Basis der Blockteilflächen im Wesentlichen mittlere Werte aufweisen. Daraus wird weiter der Schluss gezogen, dass die Entwässerung wie in anderen Baugebieten im Süden des Ortsteils Rudow gesichert ist (s. S. 7).

Hierzu möchte ich folgendes feststellen: Die Karten des Umweltatlas besitzen überwiegend orientierenden Charakter. Häufig wechselnde, oft nur kleinräumig anzutreffende

Unterschiede der Bodenverhältnisse können und sollen mit dem Mittel der Umweltatlaskarten nicht dargestellt werden. Die dargestellten Informationen können keinesfalls ein an die örtlichen Verhältnisse angepasstes Entwässerungskonzept ersetzen. Zusammenfassend muss ich daher feststellen, dass anhand des vorliegenden Planmaterials nicht erkennbar ist, wie die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes gesichert werden soll.

Abwägung:

Ein Entwässerungskonzept liegt nicht vor, weil es nicht erforderlich ist. Entsprechend des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Niederschlagswasserversickerung – Regelung im Bebauungsplan, vom 10. Februar 2010 sind konkrete Regelungen im Bebauungsplan zur Versickerung nur dann erforderlich - **und möglich** - wenn ein Erfordernis zur Niederschlagsversickerung vorliegt und die einschlägigen landesrechtlichen Regelungen, insbesondere § 36a Abs 1 Berliner Wassergesetz für sich dem Belang nicht ausreichend Rechnung tragen. Ebenso muss – wie jede Festsetzung eines Bebauungsplans – die Festsetzung aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein.

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Das Gebiet wird in seiner Versickerungsfähigkeit im digitalen Berliner Umweltatlas (Darstellung der Wasserdurchlässigkeit der Böden (Kf-Wert) auf Block- und Blockteilflächen-Basis, 1:5.000, Stand 2005) im Wesentlichen als "mittel" mit Kf-Wert zwischen 10 und 40, bzw. im Randbereich als "äußerst hoch" mit einem Kf-Wert über 300 eingestuft. Es entspricht damit der Versickerungsfähigkeit der Baugebiete im Süden des Ortsteils Rudow.

Hierbei ist zu beachten, dass auf Ebene des Bebauungsplans lediglich der planungsrechtliche Rahmen für eine generelle Bebaubarkeit eines bestimmten Gebietes gesetzt wird, der bei der Umsetzung dann durch Fachgesetze weiter präzisiert wird. Daher kommt es nicht auf den Nachweis der Versickerungsfähigkeit jedes einzelnen potentiellen Baugrundstücks an, sondern darauf, ob aufgrund der tatsächlichen Bodenverhältnisse der Plan in wesentlichen Teilen auf Dauer vollzugsunfähig sein könnte. Um dies zu beurteilen, ist der Umweltatlas ausreichend.

Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,2 bzw. 0,25 ist die Voraussetzung für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dach- und versiegelten Flächen auf den Grundstücken grundsätzlich gegeben. Ferner werden sich aufgrund der vorgesehenen Bepflanzungen insbesondere durch das festgesetzte Großgrün, die Speicherkapazitäten des Gebietes bezogen auf Niederschlagswasser in Teilbereichen noch erhöhen.

Mit der vertraglichen Sicherung der Entwässerung der privaten Verkehrsflächen in separaten Mulden, kann auch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Verkehrsflächen gesichert werden.

Besondere Gründe welche darauf schließen lassen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers generell auf den Grundstücken nicht im Sinne des Berliner Wassergesetzes möglich ist, sind nicht erkennbar. Hierbei kommt es nicht darauf an, dass eine solche Versickerung "von allein" erfolgen kann, es genügt wenn diese grundsätzlich unter Nutzung technischer Anlagen wie Rigolen etc möglich ist.

Auch auf Grundlage der bisherigen Altlasten- und Baugrundgutachten sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die Fläche, bisher Gartenbauland ohne Entwässerungsanlagen, ohne dass es hierdurch zu Nässestaus kommt, zukünftig nicht mehr entwässert werden könnte, selbst wenn hierzu ggf. auf Einzelgrundstücke aufgrund lokaler Bodenbesonderheiten Versickerungsanlagen erforderlich sein könnten. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Berliner Wasserbetriebe in ihrer aktuellen Stellungnahme vom 06.06.2013 die allgemeine Konzeption zur Entwässerung nicht beanstandet haben (siehe Stellungnahme Nr. 18) und im unmittelbaren Umfeld im Bebauungsplan XIV-274aa bereits Bauvorhaben erfolgreich umgesetzt werden konnten.

Im Ergebnis ist aus den vorliegenden Randbedingungen ist somit kein städtebaulicher Grund erkennbar, der die Festsetzung einer besonderen Versickerungsart erforderlich macht. Die Art und der Umfang einer Versickerungsanlage, so sie denn erforderlich ist, sowie deren Lage auf dem Grundstück soll in Abhängigkeit vom Standort des Gebäudes, des jeweiligen Grundwasserstands auf den Grundstücksflächen in der Umsetzungsphase des Bebauungsplanes dem Eigentümer überlassen werden. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass mit dem Berliner Wassergesetz der rechtliche Rahmen für die Errichtung von Versickerungsanlagen jeglicher Art ausreichend gegeben ist. Weitere planungsrechtliche Regelungen durch den Bebauungsplan, die einer Beschränkung des Eigentums gleichkommen, sind hingegen nicht erforderlich und daher auch nicht möglich.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass Schäden infolge der nichtgeklärten Niederschlagsentwässerung für das B-Plangebiet, egal welcher Art, in die Verantwortung des Planaufstellers fallen.

Abwägung:

Diese Rechtsauffassung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Ein Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB kann ausgeschlossen werden, da künftige Eigentümer grundsätzlich verpflichtet sind, alle zur Verfügung stehenden Veröffentlichungen, wie z.B. B-Plan Begründungen einzusehen und sich über etwaige Verpflichtungen, z.B. nach dem Berliner Wassergesetz zu erkundigen. Ein rechtswidriges Handeln des Plangebers im Sinne einer Amtspflichtverletzung gemäß § 839 BGB setzt fahrlässiges Handeln voraus, worunter unter landläufiger Rechtsauffassung die Verletzung der Sorgfaltspflicht verstanden wird. Dies ist hier aus den oben genannten Gründen nicht gegeben.

15. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, VI A 11, vom 17.06.2013

Gegen die im Geltungsbereich sowie auf angrenzenden Flächen beabsichtigte Entwicklung von Wohnen bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IB 17, vom 23.05.2013

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es ist hierzu nichts vorzutragen.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen(außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Immissions- und Klimaschutz, vom 22.05.2013

Der Planentwurf berührt nicht die Belange der Aktionspläne für Luftreinhaltung und Lärm. Dennoch wäre es aus unserer Sicht wünschenswert, wenn im Kapitel 2.2 - Planungsrechtliche Ausgangssituation- auf die Aktionspläne hingewiesen wird und eine Befassung des Planaufstellers mit der Thematik vom Verkehr verursachter Immissionen stattgefunden hat.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Belange der Aktionspläne nicht berührt sind, wird diesseits die Nennung der Pläne in diesem Planverfahren für verzichtbar gehalten – so wurden auch andere nicht betroffene Pläne und StEP etc. nicht erwähnt, um die Begründung nicht zu überfrachten.

18. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, XC 2, vom 30.05.2013

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

X F1 X PS E

X O1 X PW

X OS X PI A

X OW X PI E

X PS A

Von den Beteiligten gab es keine Hinweise oder Einwendungen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

19. Landesdenkmalamt, LDA 241, vom 03.06.2013

Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Fazit:

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Träger Öffentlicher hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Planzeichnung bleibt unverändert die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend der oben vorgenommenen Abwägung ergänzt.

3.4.11 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XIV-274b fand in der Zeit vom 21.05.2013 bis einschließlich 24.06.2013 statt und wurde im Amtsblatt am 10.05.2013 sowie in der Presse am 17.05.2013 fristgerecht bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend

gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2013 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

Bebauungsplanentwurf,

Begründung zum Bebauungsplan inklusive Umweltbericht,

umweltbezogene Stellungnahmen zu den Themen Altlasten und Eingriff,

Grundstücksverzeichnis.

Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Die Bürger äußerten sich wie folgt:

1. Bürger 1, vom 20.06.2013

Den B-Plan haben wir zur Kenntnis genommen. In der Hoffnung auf eine erfolgreiche und zügige Umsetzung betrachten wir unsere bisherigen Bedenken hiermit als erledigt.

Abwägung zu 1.:

Beim Stellungnehmenden handelt es sich um den Bürger 1, der mit Schreiben vom 09.03.2009, vertreten durch seinen Rechtsbeistand, Stellung genommen hat (s. Kap. III 3.4.9). Die neue Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen kann auf die erneute Abwägung in Kapitel II 3.4.9 verwiesen werden.

2. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN), vom 26.06.2013

2.1.

Da das ganze Verfahren nach § 35 BauGB behandelt wird, zieht sich automatisch die Frage der Umweltprüfung für dieses Verfahren nach. Denn die Planungen entsprechen nicht den privilegierten Bebauungen, sondern nur den „in Ausnahme zulässigen“ Bebauungen, was eine Umweltprüfung nach sich zieht. Der Umweltbericht ist von 2006, demzufolge nun 7 Jahre alt, unzureichend und nicht mehr aktuell.

Daher ist es verwunderlich, dass bereits im Jahr 2011 einzelne Baugenehmigungen erteilt wurden, welche noch nicht einmal im Randbereich, sondern im Zentralbereich liegen und für die die Zuwegung extra hergestellt werden musste, d. h. ehemalige Biotopstrukturen vernichtet wurden und somit nicht mehr nachprüfbar sind.

Abwägung zu 2.1.:

Die planungsrechtliche Einschätzung ist unzutreffend. Sobald die Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 BauGB – wie hier – vorliegen, können Vorhaben bereits während der Planaufstellung genehmigt werden. Der § 35 BauGB ist dann nicht mehr anzuwenden. Ziel und Zweck eines Bebauungsplans ist ferner immer seine Umsetzung, da er andernfalls nicht

erforderlich und damit nichtig wäre. Dabei obliegt es dem Bezirk, ob er von der Möglichkeit der Planimplementierung Gebrauch machen will, die das Baugesetzbuch bietet.

Bezüglich der bereits realisierten Vorhaben ist festzuhalten, dass im Rahmen der Trägerbeteiligung 2007 keine Stellungnahmen der für Artenschutz zuständigen Fachverwaltungen (insbesondere Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IE) eingegangen sind. Gemäß dem Handbuch Verbindliche Bauleitplanung des Landes Berlin, (Anhang 16 Nr. 3 zum § 4 Abs 2 Satz 4 BauGB) kommt den Trägern Öffentlicher Belange grundsätzlich eine Bringschuld zu. Wenn diese Bedenken oder Hinweise haben, müssen sie diese auch äußern. Somit mussten seitens des Bezirks Neukölln keine Bedenken mehr erwartet werden, da eine Stellungnahme ausblieb. Im Ergebnis konnte davon ausgegangen werden, dass die angemessene Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes bereits seit 2007 erfolgt ist.

Da auch die Beanstandungen durch die Rechtskontrolle (IIC) andere Themen betrafen (siehe Kap. II.3.4.8) konnte somit die Abwägung diesbezüglich bereits inhaltlich als abgeschlossen und bei der Prüfung der Voraussetzungen der Planreife nach § 33 Abs. 2 BauGB als gegeben betrachtet werden.

Ferner ist festzustellen, dass Umweltprüfungen immer nur am Anfang der Planung erfolgen. Prüfgegenstand sind die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt – unabhängig vom Umsetzungszeitraum, der Jahre nach Planbeschluss liegen kann, ohne dass hierzu eine neue Umweltprüfung erforderlich wäre. Seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde konnte ferner vor Ort festgestellt werden, dass die Aussagen des Fachbeitrags noch immer Gültigkeit haben. Nicht zuletzt, da im Bebauungsplangebiet entsprechend der Ziele des Bebauungsplans bereits Abriss-, Baureifmachungs-, Tief- und Hochbaumaßnahmen erfolgt sind, die nicht erwarten lassen, dass sich neue Tiergesellschaften angesiedelt haben, die bisher auch nicht angetroffen wurden (zu weiteren Anforderungen der Rechtsprechung an Umweltberichte, insbesondere dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, siehe Abwägung zu 2.8.).

Im Übrigen ändert dies nichts an den Regelungen zum Artenschutz bei der Planumsetzung. Denn gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist geregelt, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts für Vorhaben nach § 18 Absatz 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz gelten, zu denen sowohl Vorhaben gem. § 33 BauGB gehören als auch Vorhaben nach § 30 BauGB, also nach Festsetzung des Bebauungsplans. Der Begriff "Vorhaben" sowie die Nennung des § 30 zeigt somit an, dass sich die Vorschrift bereits auf den Vollzug des Planungsrechts bezieht und nicht auf die Voraussetzungen der Anwendbarkeit der §§ 30 oder 33 BauGB an sich.

Im Ergebnis ist die Umweltprüfung innerhalb des Aufstellungsverfahrens entsprechend der Regelungen des BauGB bereits erfolgt. Mit der Zulässigkeit der Bebauung geht auch die

Überbauung / Veränderung der Biotopstrukturen einher. Eine weitere Umweltprüfung auf Baugenehmigungsebene sieht das Gesetz nicht vor.

2.2.

Lt. (S. 8 unten) der Planungsunterlagen wurde mittels FNP-Änderung der bisher geplante Grünstreifen in seiner Breite weiter verringert. Demzufolge müssen die Auswirkungen auf die Umwelt und die damit verbundenen A- und E-Maßnahmen neu berechnet werden. Das liegt nicht vor. Anscheinend soll, um das auszugleichen, die Stadtgrenze durch einen Grünstreifen qualifiziert werden. Leider ist nicht klar, in welcher Form und Ausmaß das erfolgen soll. Zumal in einem Abschnitt weiter oben überlegt wird, den Grünzug entlang der Stadtgrenze ggf. als Wander- / Radwanderweg (Mauerweg) zu sichern, also zu versiegeln. Wie das konform gehen soll, ist uns unklar. Die im südlichen Geltungsbereich dargestellte Grünfläche wird als „privates Gartenland“ ausgewiesen. Demzufolge kann es sich dabei also nicht um einen qualifizierten Grünstreifen handeln. Denn privat bedeutet immer, dass es keinen Zugang für die Öffentlichkeit geben wird und somit ist diese Fläche für Ausgleich bzw. Ersatz der mit dem o. g. B-Plan verbundenen Neuversiegelung und Verringerung der Breite des o. g. Grünstreifens nicht geeignet.

Abwägung zu 2.2.:

Zur Berechnung der Eingriffsbilanzierung und der Berücksichtigung des Grünstreifens siehe Abwägung zu 2.3. Der Mauerweg ist ferner nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XIV-274b.

Bezüglich des Grünstreifens zur Landesgrenze ist festzustellen, dass dieser auch mit der neuen Baureihe noch ca. 50 bis 60 m beträgt. Hiervon liegt ein Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b, hier als privates Gartenland festgesetzt, der Rest liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab, wo er als eine naturnahe Parkanlage festgesetzt werden soll, auch um dort Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nach § 1a BauGB aufzunehmen.

Die Festsetzung dieser Flächen, ergibt sich vor allen aus den gemäß § 8 Abs. 2 zwingend zu berücksichtigenden Darstellungen des Flächennutzungsplans, der diesen Bereich als Grünfläche (ohne besondere Zweckbestimmung) darstellt. Hierbei ist zu beachten, dass die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b nicht für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist, somit soll sie einer Nutzung zugeführt werden, die den Belangen der Eigentümer und den Forderungen des Flächennutzungsplans am besten gerecht wird - hier "Privates Gartenland".

Im Übrigen wird festgehalten, dass die Qualität und Eignung einer Fläche für den Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a BauGB nach Ansicht des Bezirks nicht vom Eigentum der Fläche, oder ihrer öffentlichen Zugänglichkeit abhängt, letzteres kann je nach Biotop auch

eher hinderlich sein. Entscheidend sind Art und Ausgestaltung der Bepflanzung und deren Sicherung. Dies zeigt sich z. B. beim benachbarten Bebauungsplan XIV-274aa.

2.3.

Da der Geltungsbereich im Allgemeinen reduziert wurde, werden ca. 1.100 m² bestehende bzw. 390 m² neue Versiegelung aus diesem B-Plan heraus gerechnet. Es bleibt jedoch die Frage: In welchem Verfahren wird diese Versiegelung in welchem Umfang ausgeglichen? Das muss geklärt werden.

Abwägung zu 2.3.:

Das Verfahren zur Eingriffsbilanzierung ist in der Begründung unter Kap. II 3.2 ausführlich dargelegt. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." (siehe Kap. II 3.2.1). Somit ergibt sich der Eingriff aus der Differenz zwischen bereits erfolgten Eingriffen wie z.B. tatsächlicher Versiegelung, und künftig durch das Planungsrecht ermöglichte Eingriffe, z.B. Versiegelung durch Häuser, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen. Diese zulässige Versiegelung drückt sich in der Grundflächenzahl (GRZ) aus (siehe auch Tab. 1 und 2).

Die geforderte Neuberechnung ist ferner bereits erfolgt. Hierbei wurde zunächst die tatsächliche Versiegelung im geänderten Geltungsbereich betrachtet. So wurde die, im Sinne des § 1a BauGB als vorhandener Eingriff geltende Versiegelung, neu berechnet. Diese wurde aufgrund der Geltungsbereichsreduktion um 1.100 m² reduziert, da diese Flächen nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab liegen und dort in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einzurechnen sind. Mit anderen Worten wurde hierdurch die als Bestandsversiegelung anrechenbare Fläche, für die kein Ausgleich zu bringen ist, um 1.100 m² reduziert.

Demgegenüber wurden auch die durch das künftige Planungsrecht ermöglichten Versiegelungen angepasst. Die Flächen, z.B. für Wege, die nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab liegen, wurden herausgerechnet – diese 390 m² sind dort in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einzustellen. Gleichzeitig wurden aber auch die zu erwartenden Versiegelungen durch die neue Baureihe von ca. 1.170 m² eingestellt, so dass sich die Versiegelung insgesamt um 780 m² im Vergleich zum Planstand ohne Baureihe erhöht.

Trotz der Reduzierung der bereits als versiegelt geltenden Fläche um 1.100 m² bei gleichzeitiger Erhöhung der eingriffsrelevanten Flächen wegen der neuen Baureihe um ca. 780 m² ist festzuhalten, dass nach künftigem Planungsrecht eine Gesamtversiegelung von

ca. 8.830 m² zulässig ist , die damit um ca. 1.500 m² niedriger liegt als im Bestand; es findet also eine Entsiegelung statt, die dem Schutzgut Boden zu Gute kommt.

2.4.

Lt. Planungsunterlagen (S. 15) soll „eine nachhaltige und ökologisch ausgerichtete städtebauliche Neuordnung des Gebietes“ erfolgen. Demnach müsste auch darauf geachtet und dies textlich festgesetzt werden, dass die Bebauungen in ökologischer Bauweise ausgeführt werden müssen, wozu auch Dach- bzw. Fassadenbegrünungen zählen. Wieso wurde das wieder gestrichen? Die Begründung der Beanstandungen des Senats, welche nicht detailliert aufgeführt sind und die Reduzierung des Geltungsbereichs, sind äußerst fragwürdig und nicht nachvollziehbar.

Abwägung zu 2.4.:

Die o. g. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist vollständig und im Wortlaut im Kapitel II.3.4.9 eingestellt.

Bezüglich der geforderten Festsetzungen ist festzuhalten, dass diese einen Eingriff in das Eigentum darstellen. Hierbei muss die Abwägung aller Belange auch einen Ausgleich zu den geschützten Belangen des Eigentums herstellen, da es sich im Wesentlichen um Privatflächen handelt. Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans ist das übergeordnete Planungsziel die Festsetzung eines Wohngebiets, mit einer Grünfläche im Übergangsbereich zum Land Brandenburg. Ein Ausgleich bzw. die Vermeidung von Eingriffen im Sinne des § 1a BauGB – und nur um die geht es im Bebauungsplanverfahren - ist durch die getroffenen Festsetzungen möglich. Hierdurch entstehen den Eigentümern bereits erhebliche Kosten (z.B. Pflanzbindungen) und Nutzungseinschränkungen (z.B. privates Gartenland). Die darüber hinausgehenden Festsetzungen von Pflanzbindungen sind aufgrund der positiven Ausgleichsbilanz nicht städtebaulich erforderlich und somit nicht gerechtfertigt.

2.5.

Auf S. 18 der Planungsunterlagen ist von einer „geringfügigen“ Erhöhung der Neuversiegelung der Verkehrsflächen von 110 m² die Rede. Es handelt sich bei dieser Größe um die Grundfläche eines großzügigen Ein- bzw. Zweifamilienhauses. Der Vergleich zeigt eher, wie die Versiegelung einzuschätzen ist und kann daher kaum als „geringfügig“ bezeichnet werden.

Abwägung zu 2.5.:

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Da die Fläche in die Eingriffsbilanzierung eingestellt ist, ist sie für die Beurteilung der Eingriffe jedoch ohne Erkenntnisgewinn.

2.6.

S. 19 Klima – Es wird von keiner oder einer nur geringen Veränderung der klimatischen Verhältnisse gesprochen, da sich der Anteil der Freiflächen von bisher 15.050 m² auf 16.550 m² erhöht. Jedoch wird dabei der Einfluss der sich verändernden Nutzungen vernachlässigt. Denn es wird im Gegensatz zum jetzigen Zustand, zu einer höheren Belastung durch Fahrzeugverkehr in und nach der Bauphase sowie anschließender Wohnnutzung kommen, als bisher.

Abwägung zu 2.6.:

Wie in der Begründung dargelegt, wird sich einerseits der Anteil klimawirksamer Freiflächen erhöhen. Andererseits kann die Bebauung zu lokalklimatischen Veränderungen führen. Diese ließen sich nur bei einem Verzicht auf Bebauung vermeiden, dies wäre aber mit Blick auf die Belange der Eigentümer und der planerischen Ziele (Bereitstellung von Wohnbauland) unverhältnismäßig. Um die Auswirkungen auf das Klima zu mindern, erfolgen Festsetzungen zu Pflanzbindungen, insbesondere Großgrün (siehe Kap. II. 3.2.1). Im Übrigen werden die Belange des StEP Klima im erforderlichen Maß berücksichtigt (siehe Kap. I. 2.2.7).

2.7.

Umweltbericht: Das darin beschriebene Schutzgut Mensch bezieht sich im Zusammenhang mit der Lärmbelastung durch den BER noch auf Werte aus dem Fluglärmsgesetz von 1990 bzw. LEP-FS von 2006. Diese sind lt. der Ereignisse rund um den BER und den damit verbundenen Klagen, Protesten und Beschwerden von Anwohnern und Gemeinden in den letzten 2 Jahren längst überholt und müssen ergänzt bzw. angepasst werden.

Abwägung zu 2.7.:

Da die Planfeststellung zum BER Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt nicht aufgehoben ist, ist auch die Lärmkarte aus diesem Verfahren weiterhin zur Beurteilung relevant. Ebenso liegt der Geltungsbereich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Landesentwicklungsplans Flughafensicherung (LEP FS), der ebenfalls weiterhin gültig ist. Eine Überfliegung in niedriger Höhe ist ohnehin, unabhängig von dem weiteren Planungsverlauf des Flughafens BER, weder jetzt noch künftig wahrscheinlich, da sie physikalisch nicht darstellbar ist. Vielmehr befindet sich das Plangebiet in ca. 3 bis 4 km Luftlinie Entfernung auf Höhe der parallel verlaufenden Start- und Landebahnen.

2.8.

Schutzgut Tiere - Amphibien: Wann, welche und wie viele Untersuchungen wurden dazu durchgeführt? Allein die Einschätzung, dass aufgrund der Zaun- und Heckendichte das Gebiet als nicht geeignet eingeschätzt wird, reicht bei einem Bauvorhaben nach § 35 BauGB nicht aus. Gerade Hecken dienen den wandernden Tieren als Unterschlupf auf dem Weg von und zum Gewässer während des Tages und bei Trockenheit. Amphibien laufen selbst über Schotter und schlüpfen unter Gleisen mit geringer Durchlasshöhe hindurch, wenn der Laichdruck entsprechend hoch ist.

Schutzgut Tiere – Heuschrecken: Wieso wurden aufgrund der Vermutung, dass regelmäßig gefährdete Arten auftreten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt, sondern dies einfach ad acta gelegt?

Des Weiteren ist fraglich, wieso allein an Hand nicht vorhandener typischer Nahrungspflanzen ausgeschlossen wurde, dass keine besonderen Insekten (Schmetterlinge, Immen, etc.) vorhanden sind und demzufolge nicht weiter untersucht wurden. Was ist mit Solitärinsekten, die Mauerritzen oder den Boden als Bruthabitat nutzen? Sind Insekten, denen in Zeiten des massiven Bienensterbens eine enorme Bestäuberfunktion zukommt, Tiere 2. oder gar letzter Klasse? Wie ist deren Prognose nach Realisierung des BV's?

Abwägung zu 2.8.:

Der § 35 BauGB ist nicht einschlägig (siehe Abwägung zu 1). Anders als im artenschutzrechtlichen Befreiungsverfahren, nach § 45 BNatSchG, welches sich auf ein konkretes Vorhaben bezieht, ist der Prüfauftrag im Bebauungsplanverfahren ein anderer. Entscheidend für die Aussagekraft des Gutachtens ist hierbei nur der erforderliche Inhalt. Gemäß § 18 Abs 1. BNatSchG sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 2 Abs 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt – zu denen gemäß § 1 Abs 6 Nr. 7 a) BauGB auch die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen gehören - im Rahmen eines Umweltberichtes darzustellen und zu bewerten. Den Umfang der Untersuchung bestimmt der Plangeber selbst, inhaltlich muss der Umweltbericht der Anlage 1 zum Baugesetzbuch entsprechen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) ist die Umweltprüfung nicht als "Suchverfahren" konzipiert, das dem Zweck dient, Umweltauswirkungen aufzudecken, die sich der Erfassung mit den herkömmlichen Erkenntnismitteln entziehen (so z.B. im Urteil des BVerwG vom 25.01.1996 – 4 C 5.95). In einem anderem Urteil wird klargestellt, dass die Pflicht zu Bestandsaufnahme nicht bedeutet, dass ein entsprechender Planungsraum über Monate hinweg zu beobachten ist, um tatsächlich alle vorhandenen Spezies und Populationen der Tier- und Pflanzenwelt zu erfassen (so z. B. im Urteil des

BVerwG vom 15.01.2004 – 4 A 11.02). Maßgeblich für die Verhältnismäßigkeit der gestellten Anforderungen an die Untersuchungen ist viel mehr der mögliche Erkenntnisgewinn. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dient auch nicht einer allgemeinen Bestandserfassung, vielmehr kann bei typischen Gebietsstrukturen auch auf typisierende Merkmale und Erfahrungen abgestellt werden, nur bei konkreten Anhaltspunkten für das Vorhandensein seltener Arten ist dem vertiefend nachzugehen (so z.B. im Beschluss des BVerwG vom 21.02.1997 – 4 B 177.96).

Das vorgelegte landschaftsplanerische Fachgutachten, das Grundlage des Umweltberichts und der Eingriffsbilanzierung ist, entspricht daher sowohl den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB als auch den o. g. Anforderungen der Rechtsprechung. Es sind, wie im Gutachten dargestellt, Begehungen erfolgt, die Biotoptypen wurden aufgenommen und kartiert und entsprechen dem Berliner Biotoptypencode, der 2003 im Auftrag von SenStadt, Referat Naturschutz und Landschaftsplanung (IE), von der Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung erarbeitet wurde. Ferner erfolgte eine Einordnung zur Eignung der Lebensräume für bestimmte Tierarten auf Basis der so ermittelten Daten. Somit entspricht das Gutachten dem, was gem. § 2 Abs 4 Satz 3 BauGB "angemessenerweise" verlangt werden kann. Aufgrund der in der Abwägung zu 1 dargestellten baulichen Tätigkeiten ist ferner nicht davon auszugehen, dass sich neue Arten ansiedeln. Im Ergebnis ist aus Sicht des Bezirks weder ein erneutes Gutachten noch eine Vertiefung erforderlich, da der damit verbundene Erkenntnisgewinn nicht in Relation zu dem Aufwand steht.

2.9.

S. 82 unten – Schutzgut Pflanzen: Es ist verwirrend, dass an dieser Stelle auf einmal höhlen- und gebäudebewohnende Tierarten erwähnt werden. Was die mit dem Schutzgut Pflanzen zu tun haben, ist unklar.

Abwägung zu 2.9.:

Der Umweltbericht wird in Kap. III 4.1.3 überarbeitet und die o. g. Inhalte gestrichen.

2.10.

Angaben über Umfang und Häufigkeit von Begehungen zu den einzelnen Schutzgütern fehlen, ebenso fehlen Untersuchungen zum Biotopverbund, welcher bei dieser direkten Lage zum Land Brandenburg berücksichtigt werden muss.

Abwägung zu 2.10.:

Bezüglich der Anforderungen an das Fachgutachten wird auf die Abwägung zu 2.8. verwiesen, bezüglich des Biotopsverbundes auf die Umweltprüfung im Rahmen der

Flächennutzungsplanung (Abschichtung), der den Geltungsbereich als Grünfläche und Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung darstellt.

2.11.

Tab. 4 (S. 86 f) – Prognosen ... Tiere und Pflanzen – das der Verlust von Lebensräumen für Vögel als +/- bewertet wird, ist nicht nachvollziehbar. 1. wurde zwar angegeben, wie viele Arten an Brutvögeln gefunden wurden, aber nicht, welche Arten. Daher ist eine reale Einschätzung über den Verlust von Bruthabitaten nicht möglich. Denn die verschiedenen Arten haben verschiedene Ansprüche an ein Brutrevier (Größe, Ausstattung, Strukturen, Nahrungsangebot). Mit der Veränderung des Areals von Brache in gärtnerisch genutzten Bereich findet eine Strukturveränderung statt, an die sich nicht jede Art einfach anpassen kann und somit +/- ausgeglichen wird. Auch wird nirgends erwähnt, ob sich unter den gefundenen Arten, ggf. geschützte Arten befinden bzw. befanden (da Veränderung bereits stattgefunden hat), für die ggf. ein besonderer Ausgleich hätte geschaffen werden müssen. (Gebäudebrüter)

Abwägung zu 2.11.:

Zur natürlichen Qualität der Brachen siehe Abwägung zu 2.12.

Die Aufschlüsselung der vorhandenen Brutvögel nach Art und Anzahl war im landschaftsplanerischen Fachbeitrag einzusehen (dort Tab. 4. S. 23), welches ebenfalls auslag. Hierauf wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Im Umweltbericht kommt es hierbei nicht auf die Betrachtung einzelner Vogelarten und ihrer Anzahl im Sinne einer Bestandserhebung an – sofern es sich nicht um besonders geschützte Arten handelt, dies ist hier nicht der Fall. Die Betrachtungen auf Ebene der Bauleitplanung stellt vielmehr auf typische Gebietsstrukturen und ihre typischen Merkmale ab (siehe auch Abwägung zu 2.1 und 2.8). Ebenso gehen mit einer Bebauung unbebauter Flächen immer Änderungen in den Brut- und Nahrungshabitaten einher. Diese ließen sich nur bei einem Verzicht auf Bebauung vermeiden, dies wäre aber mit Blick auf die Belange der Eigentümer und der planerischen Ziele (Bereitstellung von Wohnbauland) unverhältnismäßig.

Richtig zu stellen ist ferner, dass insbesondere durch die durch Pflanzfestsetzungen festgesetzten zusätzlichen Bäume neue Lebensräume entstehen werden. Naturschutzrechtlich als wertvoll eingestufte, vorhandene Bäume sind ferner nach Baumschutzverordnung geschützt, somit bleiben auch sie entweder bestehen oder müssen ersetzt werden. Wenige vorhandene aufgelassene Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. In ihnen wurden keine besonders geschützten Arten angetroffen. Im Ergebnis werden somit mehr neue Habitate, insbesondere für Baumbrüter, entstehen als alte vernichtet wurden (+), während andere Tierarten, z.B. Gebäudebrüter, zumindest

vorübergehend, auf andere Habitate ausweichen müssten (-). Daher wird die Einschätzung "+/-" beibehalten.

2.12.

Tab. 4 (S. 86 f) – Prognosen ... Tiere und Pflanzen – Wieso wird die Umwandlung von Brachflächen mit allg. ökologischer Bedeutung in gärtnerisch geprägte Biotope mit angenommener (potentieller) mittlerer Wertigkeit als positiv bewertet? Gärtnerisch geprägte Biotope sind oft mit Neophyten bestückt, die nicht mal im Ansatz mit einem eigenständig gewachsenen Biotop vergleichbar sind. Hinzu kommt, dass „gärtnerisch geprägte“ Bereiche einer stetigen Wandlung unterliegen, da der Mensch diese entweder zur Nahrungsanpflanzung oder Beetgestaltung nutzt, welche selten über Jahre gleich bleibend sind. Daran können sich gefährdete, seltene und wertvolle Tierarten meist nicht anpassen.

Abwägung zu 2.12.:

Zunächst ist richtig zu stellen, dass es sich bei den "Brachflächen" nicht um natürlich gewachsene Biotopstrukturen handelt, sondern um aufgelassene, ehemalige gewerblich betriebene Gartenbauflächen die zum Teil mit Ruderalvegetation bewachsen sind und bereits einen hohen Anteil an Neophyten aufweisen (siehe auch Landschaftsplanerischer Fachbeitrag S. 21). Es handelt sich somit ebenfalls um "gärtnerisch geprägte" und stark anthropogen überformte Flächen, die ehemals eher durch Monokulturen geprägt waren und derzeit einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Untersuchung im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag hat die oben genannte Einschätzung zum Biotopwert ergeben. Hierbei wurde in dem Gutachten das vorgefundene Artenspektrum mit dem künftigen (Hausgärten) verglichen.

2.13.

Bei dem Schutzgut Landschaftsbild fehlt der Minuspunkt - Veränderung durch Komplettabbruch des Geländes in der Bauphase und anschließender Bebauung mit Häusern. Der Grüncharakter geht auch bei Erhalt von Pflanzstreifen komplett verloren und kann nicht gleichzeitig als + und – bewertet werden.

Abwägung zu 2.13.:

In der Bewertung ist bereits "Beseitigung von Vegetationsbeständen, teilweise Verlust des Offenland Charakters" enthalten. Dass die geplanten Häuser gebaut werden müssen, liegt auf der Hand und bedarf keiner zusätzlichen Erwähnung. Aufgrund des Rückbaus ruinöser Bausubstanz und aufgelassener betonierter Flächen werden auch positive Aspekte für das Landschaftsbild erreicht. Gleichwohl erfolgt, der Stellungnahme folgend, in der Tabelle zu

Kap. III 4.2 (Umweltbericht) nunmehr eine negative Bewertung, da der Eingriff in das Landschaftsbild hier tendenziell dem Nutzen überwiegt.

2.14.

Das lt. Unterlagen bei Nicht-Durchführung der Planung keine positive Beeinflussung der Schutzgüter stattfinden würde, ist eine reine Behauptung und nicht belegt. Denn so manche „Brache“, insbesondere „Industriebrache“ incl. Bodenüberformung und –belastung, hat schon bedeutende naturschutzfachliche Juwelen hervor gebracht. Solche Brachen dienen als Nischen, Trittsteinbiotope und Rückzugsgebiete für Tiere, die sonst kaum noch Lebensräume finden. Das gilt insbesondere für Randlagen zum Umland, das aufgrund der meist einseitigen landwirtschaftlichen Prägung, kaum mehr als Biotop geeignet ist. Gerade Brachen sind Biotope, die sich zu artenreichen Arealen entwickeln, wenn sie denn weitestgehend ungestört sind. Nicht umsonst sind bestimmte „Brachen“ nach § 26 a NatSchGBln geschützt. Das ist jedoch an dieser Stelle aufgrund der unzureichenden und nicht aktuellen Untersuchungen und den bereits erteilten Baugenehmigungen jedoch nicht mehr reell einschätzbar.

Abwägung zu 2.14.:

Anders als in der Stellungnahme suggeriert, beruhen die Aussagen der Begründung und des Umweltberichts nicht auf Behauptungen, sondern auf der vor Ort erhobenen und im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargestellten Sachlage. Insbesondere die Entsiegelung, der Rückbau der ruinösen Bausubstanz und die neuen Habitate durch die zu pflanzenden Bäume lassen sich empirisch belegen. Zum Umfang und zur Aktualität der Untersuchung wird insbesondere auf die Abwägung zu 2.1. und 2.8. verwiesen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht das Bebauungsplanverfahren XIV-274b, da es sich weder um eine Industriebrache handelt noch der § 28 NatSchGBln (bis 30.05.2013 § 26a) einschlägig ist.

2.15.

Leider wird nicht aufgeführt, welche größeren bzw. älteren Bäume (Art, Größe, Stammumfang, Kronendurchmesser) ggf. betroffen sind. Das muss zwingend nachgeholt werden.

Abwägung zu 2.15.:

Geschützte Einzelbäume, die durch die Planung von Fällung betroffen werden, sind in der Eingriffsregelung nicht ermittelt worden, da die Betroffenheit nicht vorab abzuschätzen ist. Der erforderliche Ersatz hierfür ist im Rahmen der Umsetzung der Planung gemäß der

Berliner Baumschutzverordnung zu bestimmen und zu erbringen, ohne dass es hierzu einer Regelung im Bebauungsplan bedarf. Die Begründung wird hierzu in Kap. II 3.2 ergänzt.

2.16.

Allgemein: Wieso Stellplätze (Plätze auf denen Kraftfahrzeuge meist länger verweilen) immer noch mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, ist nicht nachvollziehbar. Somit wird an diesen Stellen bei Havarie eine Kontamination des Bodens in Kauf genommen, die nur mit sehr hohem Aufwand wieder rückgängig zu machen ist. Allein die Belastung des Bodens an einer solchen Stelle nach einem Winter (Salzanhaftungen am Auto) oder bei Regen durch abgewaschenes Öl und sonstiger Verschmutzungen, ist enorm.

Abwägung zu 2.16.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Gefahrenabschätzung aber nicht geteilt. Auch seitens der zuständigen Fachämter gingen im Rahmen der Trägerbeteiligung keine gleichlautenden Forderungen ein. Vielmehr handelt es sich bei der Festsetzung um eine Standardfestsetzung des Landes Berlin, die vor allem der Grundwasserregeneration dient. Besondere Voraussetzungen, die eine solche Festsetzung ausschließen, liegen nicht vor. Im Übrigen ist gemäß § 36a Berliner Wassergesetz das anfallende Niederschlagswasser in der Regel ohnehin auf den Grundstücken zu versickern.

2.17.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I E hat bereits in der früheren Beteiligung darauf hingewiesen, dass "die städtebauliche Neuordnung nicht als positive Auswirkung auf das Landschaftsbild angeführt werden könne." Das ist immer noch in den Unterlagen enthalten.

Abwägung zu 2.17.:

Die genannte Stellungnahme ist bereits in die Planunterlagen eingeflossen. Bezüglich der Beurteilung zum Landschaftsbild wird auf Kap. II 3.2 verwiesen, diese hat sich durch die o. g. Stellungnahme nicht geändert.

2.18.

„Auch für weitere Schutzgüter wurde ein Überarbeitungsbedarf gesehen, so fehlten Aussagen zum Versiegelungsgrad der Flächen. Die Bewertung des Umweltzustandes und der Prognose seien an der realen Sachlage zu orientieren. Weiterhin wurde auf die notwendige Bestandaufnahme der im Gebiet vorhandenen Biotope und Arten hingewiesen.“ Das ist u. E. nicht erfolgt.

Abwägung zu 2.18.:

Die o. g. Stellungnahme ist bereits in die Planunterlagen eingeflossen. Da die Argumente ohnehin bereits vorgebracht wurden, kann auf die obigen Abwägungen zu den Stellungnahmen, insbesondere zu 2.1., 2.3. und 2.8. verwiesen werden.

2.19.

Wir lehnen den B-Plan in der vorgelegten Form ab und bemängeln die schlechte Ausführung des Umweltberichts. Leider ist durch den bereits erfolgten Abbruch und der Bebauung vieles verloren gegangen und nicht mehr nachweisbar. Jedoch bestehen noch Möglichkeiten zur Verbesserung der Einstufung, Ausweisung und Gestaltung (Qualität) der Grünflächen /-anlagen / -streifen und Pflanzstreifen.

Abwägung zu 2.19.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur erforderlichen Qualität des Umweltberichts wird insbesondere auf die Abwägungen zu den Stellungnahmen 2.1 und 2.8. verwiesen, bezüglich der erfolgten Genehmigungen auf 2.1. und der geforderten Grünfestsetzungen insbesondere auf 2.4. .

Fazit

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung geäußerten Stellungnahme führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-274b. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden bezüglich der o. g. Punkte inhaltlich ergänzt.

III Umweltbericht

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans XIV-274b

1.1 Intention des Plans

Ziel der Planung ist es, das Gebiet des Waßmannsdorfer Dreiecks mit den Bebauungsplänen XIV-274aa, XIV-274ab und XIV-274b städtebaulich neu zu ordnen. Das bedeutet vor allem die Schaffung eines Übergangs im Landschaftsbild vom dicht bebauten Rudow zur freien Flur des Landes Brandenburg. Ebenso dazu gehört die Lösung der bestehenden Nutzungskonflikte. Die nicht mehr genutzten Gärtnerei- und Brachflächen müssen einer geeigneten Nutzung zugeführt werden. Des Weiteren sollen Grün- und Freiflächen gesichert werden. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs sollen allgemeine Wohngebiete mit einer durch die Begrünung und die Bauweise gesteuerten stark aufgelockerten Bebauung entstehen. Die Erschließung des Areals erfolgt über den Seeadlerweg (Fläche A), der an die Waßmannsdorfer Chaussee angeschlossen ist. Im Süden soll im Übergang zur offenen Landschaft und zum Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplans XIV-274ab eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privates Gartenland" festgesetzt werden..

1.2 Standort des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b umfasst die Grundstücke Seeadlerweg 77 (teilweise) sowie Seeadlerweg 78/139 (ehemals Waßmannsdorfer Chaussee 119/125) im Ortsteil Rudow. Das Gebiet grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab (geplante Festsetzung dort: Private Naturnahe Parkanlage) und im Westen und Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa (geplante Festsetzung dort: Allgemeines Wohngebiet und Private Naturnahe Parkanlage). Im Osten schließt sich die Kleingartenanlage Platanenblick an. Die Entfernung nach Alt-Rudow, dem Geschäftszentrum des Ortsteils, sowie zum U-Bahnhof der Linie 7 beträgt ca. 2,0 km.

Im Zusammenhang mit der Insellage West-Berlins wurde das Bebauungsplangebiet weitestgehend von Bebauung freigehalten und als landwirtschaftliche / gärtnerische Nutzfläche bzw. Gartenland genutzt. Im Laufe der Jahre sind aber auch einige Wohnbauten im Kontext der Gärtnerreibetriebe entstanden. Mit der Deutschen Einheit und der Öffnung des Umlandes hat sich die räumlich-funktionale Zuordnung des Geltungsbereichs von einer äußeren zu einer inneren Stadtrandlage verschoben. Eine gärtnerische Nutzung dieses Bereichs ist damit obsolet geworden und die Bedeutung als Erholungs- bzw. erlebbarer Freiraum wurde erheblich verringert.

1.3 Art des geplanten Vorhabens

Hauptziel des Bebauungsplans XIV-274b ist die Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrünter Wohnsiedlung durch die Umnutzung / Neunutzung der nicht mehr genutzten Gärtnerei- und Brachflächen im Gebiet. Im Ergebnis soll somit eine nachhaltige und ökologisch ausgerichtete städtebauliche Neuordnung des Gebietes und die Lösung bestehender Nutzungskonflikte ermöglicht und eine Bebauungsstruktur ausgebildet werden, die entsprechend der Lage am Stadtrand einen harmonischen Übergang von den vorhandenen Baugebieten zur freien Flur des Landes Brandenburg schafft. Im Übergangsbereich zum Land Brandenburg erfolgt entsprechend der übergeordneten Zielstellungen des Flächennutzungsplans, gemeinsam mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-274b, eine Sicherung der vorhandenen Freiflächen.

Im Plangebiet ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern auf großen Grundstücken vorgesehen. Zur Gliederung des Wohngebietes, zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und zur Entwicklung eines kennzeichnenden Grüngerüsts sind entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Erhaltung und Ergänzung vorhandener Gehölzstreifen vorgesehen. Die Erschließung des Areals erfolgt über die Fläche A (Seeadlerweg), die im Bebauungsplan XIV-274aa als private Verkehrsfläche bis zur Waßmannsdorfer Chaussee fortgeführt wird. Die zu bildenden kleineren Grundstücke sollen über Privatwege (Stichstraßen) erschlossen werden. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung müssen erweitert werden.

Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation besteht derzeit nicht; im Zuge der geplanten Erneuerung / des Ausbaus der Waßmannsdorfer Chaussee ist künftig die Anlage eines Regenwasserkanals vorgesehen. Um das Plangebiet an das Regenwasserkanalnetz anzuschließen, ist nach Aussage der BWB eine Verlängerung des Vorfluters in der Waßmannsdorfer Chaussee um ca. 1,5 km südwärts von der Neuhofer Straße aus erforderlich. Die über die Entsorgungskapazität (20 l/ sec) hinausgehende Niederschlagsmenge muss durch geeignete technische Maßnahmen zurückgehalten werden. Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit in Teilgebieten nur in begrenztem Maß möglich. Es ist vorgesehen, dass innerhalb der Neubausiedlung abzuführende Regenwasser z.T. mittels Rigolen vor Ort zu versickern. Selbiges gilt auch für den Seeadlerweg.

1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 25.380 m². Für die Grünfläche sollen ca. 1.360 m² beplant werden. Die übrige Fläche besteht aus privater Verkehrsfläche (ca. 1.130 m²) und Baugebietsfläche (ca. 22.900 m²). Von diesen Bauflächen sollen maximal ca. 7.700 m² versiegelbar sein. Dies setzt sich zusammen aus der zulässigen GRZ von 0,2

(entspricht ca. 4.580 m²) und den zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (3.120 m²).

2 Kurzdarstellung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Ausschluss von Tankstellen,

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2; GFZ 0,4; max. zwei Vollgeschosse,

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschl. Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 im WA 3 sowie von 0,3 im WA 1 und WA 2;

Ausschluss von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

Bauweise: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser,

Grünflächen: Grünfläche mit der Zweckbestimmung PRIVATES GARTENLAND,

private Verkehrsflächen für die gebietsinterne Erschließungsstraße.

Sonstige Festsetzungen:

Anpflanzung einer Mindestanzahl von Bäumen auf den Baugrundstücken,

Erhaltung / Anpflanzung / Ergänzung von Gehölzstreifen am Rand von Baugrundstücken,

luft- und wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken und von Wegen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung PRIVATES GARTENLAND.

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

Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz–NatSchG Bln), in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S.140).

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

⇒ Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes; so sichert der Bebauungsplan eine Grünfläche, unmittelbar angrenzend zu einer geplanten naturnahen Parkanlage entlang der Landesgrenze.

Boden

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. Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert – sog. Bodenschutzklausel).

⇒ Durch die Sicherung von Grünflächen und die Sicherung einer niedrigen Bebauungsdichte finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung. Durch die Überplanung bisher als Gärtnereien genutzter Flächen und die Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen können vorbelastete Böden aufgewertet werden.

Landschaft

Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) vom 29.07.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 20.02.2004 (ABl. Nr. 16, S. 1440 v. 02.04.2004)

Das Landschaftsprogramm dient der integrativen Umweltvorsorge. Als eigenständiges Planwerk (sogenannter vorlaufender Landschaftsplan) stellt es im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) eine auf umweltbezogene, qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) dar. Seine Ziele sind somit als behördenverbindliches Programm insbesondere auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Das Landschaftsprogramm ist in vier Teilprogramme untergliedert, für die jeweils eigene Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert sind.

Teilprogramm Naturhaushalt und Umweltschutz

Die Flächen des Geltungsbereichs sind als Flächen für Kleingarten, Landwirtschaft und Gartenbau dargestellt, hier werden folgende Anforderungen an die Nutzung gestellt:

- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung).

Teilprogramm Biotop und Artenschutz

Der Geltungsbereich ist als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Die für den Bebauungsplan relevanten Ziele sind:

Erhalt, Pflege, und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, und Frischwiesen,

Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,

Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,

Erhalt eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,

Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

Für den südlichen Geltungsbereich ist das Entwicklungsziel Grünfläche.

Teilprogramm Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Die für den Bebauungsplan relevanten Ziele sind:

Erhalt, Pflege, und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe und Frischwiesen,

Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,

Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,

Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,

Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Teilprogramm Erholung und Freiraumnutzung

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (die Ausweisungen des LaPro sind nicht grundstücksscharf) ist als sonstige Freifläche mit Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesen. Anforderungen an Wohnquartiere sind hier:

Anlage zusammenhängender Grünflächen

Anlage nutzbarer privater halböffentlicher Freiräume

Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen

Der Bereich südlich davon ist als Grünfläche / Parkanlage dargestellt. Ziele sind hier:

Entwicklung und Neuanlage von Parks mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen,

Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Sonstige Aussagen des Landschaftsprogramms

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet Klimaschutz, die Ziele und Maßnahmen lauten:

Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,

Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,

Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Darüber hinaus befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Vorranggebiet Grundwasserschutz. Die Ziele und Maßnahmen lauten:

Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben,

Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe, keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen,

Vorrangige Altlastensuche und –sanierung,

Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen,

Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen.

Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich sollen erholungswirksame Freiraumstrukturen entwickelt und die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden.

⇒ Die Entwicklungsziele und Maßnahmen werden durch die geplanten Festsetzungen berücksichtigt, so setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche im Übergang zur privaten naturnahe Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab fest.

Für die Entwicklung der Wohngebiete werden niedrige Bebauungsdichten und Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Durch die Überplanung bisher als Gärtnereien genutzter Flächen und die Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen können vorbelastete Böden aufgewertet werden.

Die Belange des Obstbaumsiedlungsgebietes finden Niederschlag in den Grünfestsetzungen und der Pflanzliste.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Bestand

4.1.1 Schutzgut Mensch

Auf dem Grundstücken Seeadlerweg 85 und 137/139 befinden sich Wohngebäude.

Lärm: Über Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ist nichts bekannt. In der näheren Umgebung gibt es auch keine Anlagen für Schienenfahrzeuge. Die Schallwirkungen des Flughafens Schönefeld (künftig Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt – BER) sind gemäß Fluglärmgesetz von 1990 für den Geltungsbereich unbedenklich. Denn das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, in dem nach Fluglärmgesetz Wohnbebauungen unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig sind, ebenso liegt das Gebiet außerhalb der Bereiche die gem. der Lärmkarte zum gültigen Planfeststellungsbeschluss zum Flughafen BER Berlin Brandenburg Willy Brandt erheblich betroffen sind. Ebenso ist festzuhalten, dass sich das Gebiet in 3 bis 4 km Entfernung parallel zu den neuen Lande- und Startbahnen befindet, so dass ein direktes Überfliegen gar nicht stattfinden kann; mithin ist auch bei einer Änderung von Flugrouten nicht mit erheblicher Lärmzunahme zu rechnen. Ferner liegt das Gebiet außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs (siehe beides auch LEP-FS in der Fassung vom Mai 2006).

Erholungsfunktion: Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen; es übernimmt keine Funktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung.

4.1.2 Schutzgut Tiere

Amphibien: Die Erreichbarkeit des Plangebiets für Amphibien ist durch dichte Zaun- und Heckenstrukturen stark eingeschränkt. Es gibt keine Hinweise darauf, dass Amphibien das Untersuchungsgebiet dauerhaft als Lebensraum nutzen.

Reptilien: Für einzelne Reptilienarten, wie die Blindschleiche, sind potenzielle Lebensräume vorhanden, die Erreichbarkeit ist jedoch durch dichte Zaun- und Heckenstrukturen stark eingeschränkt. Es konnte kein Nachweis über Reptilienarten erbracht werden.

Fledermäuse: Die Bedeutung als Lebensraum wird als gering eingeschätzt, zumal die aufgelassenen baulichen Anlagen, die mögliche Quartiere bieten könnten, inzwischen rückgebaut sind. Die Gehölzstrukturen bieten dagegen keine geeigneten Quartiere. Bei einer Begehung konnten weder Quartiere noch Jagdaktivitäten festgestellt werden.

Vögel: Im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung („Waßmannsdorfer Dreieck“) konnten 36 Vogelarten beobachtet werden, davon 30 als Brutvögel des Gebietes und die Übrigen als gelegentliche bis regelmäßige Nahrungsgäste. Darüber hinaus ist für die Arten Kernbeißer, Fasan und Grünspecht eine Brut nicht generell auszuschließen. Von den

beobachteten Arten wird eine Brutvogelart in Berlin als potentiell gefährdet eingestuft und zwei Nahrungsgastarten (Habicht und Grünspecht) gelten als streng geschützt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b nehmen die Siedlungsdichte der Gehölbewohnenden Arten und die Artenausstattung der Einzelbiotope deutlich ab. Hier kommen zwar Arten der halboffenen Landschaft hinzu, die Siedlungsdichte ist jedoch mangels geeigneter Bruthabitate gering. Die Bedeutung als Lebensraum für gebäudebewohnende Arten wird als gering eingeschätzt.

Groß- und Kleinsäuger: Es wurden keine Hinweise auf Großsäuger entdeckt, auf Grund der Umzäunung wird auch nicht mit dem Auftreten solcher Arten gerechnet. Die Habitatstrukturen bieten Kleinsäufern geeignete Lebensräume, es wurden jedoch keine Arten nachgewiesen. Eine Kartierung würde keine neuen Kenntnisse erbringen.

Schmetterlinge, Stechimmen und Heuschrecken: Durch den geringen Anteil an Nahrungspflanzen werden für Schmetterlinge und Stechimmen kaum geeignete Lebensräume geboten. Auf Grund der Nähe zu offenen Ackerbereichen wird die Zuwanderung von solchen Arten als gering eingeschätzt. Ein regelmäßiges Auftreten gefährdeter Heuschreckenarten ist jedoch nicht generell auszuschließen.⁴

Im Ergebnis gehen durch die Planung keine bedeutenden Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate verloren. Aufgrund der Lage am Stadtrand können Bewohner der verlorenen Lebensräume in die unmittelbare Nachbarschaft ausweichen. Unter der Voraussetzung, dass das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG beachtet wird, sind die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen als gering zu bezeichnen.

4.1.3 Schutzgut Pflanzen

Biotoptypen: Der Geltungsbereich ist weitgehend von Auflassungsflächen ehemaliger Gärtnereien eingenommen. Hier sind verschiedene Gehölzsukzessionen und grasdominierte Ruderalflächen bestimmend.

Die Gehölzsukzessionen entstanden teilweise aus subspontaner Ausbreitung angepflanzter Gehölzarten. Insgesamt kann nur eine geringe Biotopwertigkeit (Wertstufen 0-1) festgestellt werden.

Nach § 28 NatSchG Berlin gesetzlich geschützte Biotope sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Ein Artenaustausch ist mit den östlich liegenden Kleingartenkolonien anzunehmen, für die übrigen angrenzenden Flächen ist dies nur begrenzt anzunehmen oder unwahrscheinlich.

⁴ Seebauer, Wefers und Partner GbR: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Berlin, Juni 2006.

Gefäßpflanzen: Das Gebiet ist stark anthropogen überprägt und weist in seiner Vegetation auf eine gute Nährstoffversorgung hin. Geschützte bzw. gefährdete Arten wurden nicht beobachtet und sind mit großer Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Insgesamt muss das gesamte Waßmannsdorfer Dreieck mit 102 beobachteten Gefäßpflanzenarten als artenarm eingeschätzt werden.

4.1.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen nahezu keine natürlichen Bodenformationen vor, sondern hauptsächlich gärtnerisch überprägte, gestörte Böden, die als wenig wertvoll oder schützenswert einzuschätzen sind.

Im Plangebiet sind etwa 10.330 qm durch Gebäude, vorweg abgerissene Gebäude, Gebäuderuinen sowie interne Wege- und Erschließungsflächen versiegelt. Weitere Flächen müssen auf Grund der bisherigen Gartenbaunutzung ebenfalls als vorbelastet hinsichtlich der Bodenfunktionen eingestuft werden.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs lagen in der Altlastenverdachtsfläche BKK Nr. 255. Es bestand der Verdacht auf eine ehemalige, verfüllte Kiesgrube.

Düngemittel- und sonstige Schadstoff-Belastungen aus der zurückliegenden Gartenbaunutzung waren für alle Böden im Plangebiet wahrscheinlich und stellten eine deutliche Vorbelastung dar. Zudem bestand die Möglichkeit der Verunreinigung des Bodens mit Heizöl, verursacht durch die Heizöl-Tankanlagen der Gewächshäuser.

Für das ehemalige Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 123/125, heute weitgehend Seeadlerweg 117/139, wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt und mit dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 14.05.2008 ausgewertet und dokumentiert.

Insgesamt wurden 9 Rammkernsondierungen vorgenommen, von denen 5 innerhalb des jetzigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b liegen. Hierbei ergaben sich bei allen Proben keine Hinweise auf eine verfüllte Grube, es wurde lediglich gewachsener Boden erbohrt. Somit bestätigte sich der Verdacht auf eine Ablagerung von Bauschutt und / oder Hausmüll nicht.

Die Schadstoffuntersuchungen der Oberbodenmischproben zeigten keine Überschreitung der entsprechenden Grenzwerte von Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. 'Berliner Liste 2005'. In der Mischprobe, im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser, wurden die Pestizide DDT und Hexachlorbenzol gefunden, die Konzentrationen betragen jedoch lediglich 1 % der zulässigen Grenzwerte. Der Verdacht auf Kontamination des Oberbodens aufgrund der erwerbsgärtnerischen Nutzung bestätigte sich somit ebenfalls nicht.

Das Grundstück wurde vom Altlastenverdacht befreit.

Für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 119/121, heute Seeadlerweg 77 (teilweise) und 79/115 wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt und mit dem Gutachten vom 26.11.2008 ausgewertet und dokumentiert.

Die dort durchgeführten 8 Rammkernsondierungen ergaben dabei keine Hinweise auf eine verfüllte Grube, es wurde lediglich gewachsener Boden erbohrt. Somit bestätigte sich der Verdacht auf eine Ablagerung von Bauschutt und / oder Hausmüll nicht.

Die Schadstoffuntersuchungen der Oberbodenmischproben zeigten für Schwermetalle und PAK keine Überschreitung der entsprechenden Grenzwerte von Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. 'Berliner Liste 2005'. Organochlorpestizide wurden nicht gefunden. Der Verdacht auf Kontamination des Oberbodens aufgrund der erwerbsgärtnerischen Nutzung bestätigte sich somit ebenfalls nicht.

Das Grundstück wurde vom Altlastenverdacht befreit.

Seitens des Umweltamts wird darauf hingewiesen, dass trotz der o. g. orientierenden Bodenuntersuchungen im gesamten Geltungsbereich vereinzelte lokale Bodenbelastungen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen bei den Bauarbeiten sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.1.5 Schutzgut Wasser

Laut eines Baugrundgutachtens steht das Grundwasser im Geltungsbereich 8,80 bis 1,42 m unter der Geländeoberkante an. Die Schwankungen deuten auf Schichtenwasser über dem Spiegel des zusammenhängenden Grundwassers hin.

Bei einer orientierenden Grundwasseruntersuchung wurde festgestellt, dass das Grundwasser aufgrund des festgestellten Sulfatgehaltes als schwach betonangreifend zu beurteilen ist. Hinsichtlich untersuchter Schadstoffkonzentrationen wurde eine geringe Konzentration an Blei festgestellt. Hinsichtlich anorganischer Stoffe wurden geringe Gehalte für Ammonium und Nitrat ermittelt. Nach Art und Umfang der durchgeführten Analysen ergab sich kein Hinweis auf eine Kontamination des Grundwassers durch organische Schadstoffe.

Laut Umweltatlas liegt südlich des Kalte-Grund-Pfuhls das Grundwasser gespannt vor.

In der Waßmannsdorfer Chaussee ist zur Zeit kein Regenwasserkanal vorhanden, jedoch im Zusammenhang mit der Erneuerung / dem Ausbau der Straße vorgesehen. Das Plangebiet besitzt dementsprechend bisher keinen Anschluss an die Regenwasserkanalisation, weshalb davon auszugehen ist, dass das anfallende Niederschlagswasser entweder auf den unbefestigten Flächen direkt versickert oder bei versiegelten und bebauten Flächen in den angrenzenden Flächen versickert wird.

Das Umweltamt weist darauf hin, dass bei einem Altlastenverdacht für ein Plangebiet eine zukünftig geplante Versickerung von Niederschlagswasser einer Genehmigung der

zuständigen Behörde bedarf; da die Grundstücke von den Altlastenverdachten befreit wurden, ist eine Genehmigung ggf. nicht mehr erforderlich,

Die Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Böden ist nach Baugrundgutachten aufgrund des überwiegend anstehenden Geschiebemergels gering. Obwohl einzelne Sandflächen mit guter Versickerungsfähigkeit festgestellt wurden, sind diese nach Angaben der Gutachter im Plangebiet nicht zusammenhängend und großflächig zu erwarten.

Das Umweltamt weist darauf hin, dass für die Planung von Versickerungsanlagen, das aktuelle "Hinweisblatt für Antragsteller der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt" zu berücksichtigen ist.

Die Grundwasserneubildung liegt laut Umweltatlas (Karte Grundwasserneubildung) mit 50-150 mm/Jahr für Berliner Verhältnisse (bis 400 mm/Jahr) im unteren Drittel.

4.1.6 Schutzgut Luft / Klima

Das Gelände ist stadtklimatisch vergleichbar mit Freilandverhältnissen.

Der Geltungsbereich gilt als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen, er besitzt daher höchste Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

Im Gemarkungsbereich Waßmannsdorf, in einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie südwestlich des Plangebietes, befinden sich ein Klärwerk und eine Kompostieranlage. Die Geruchsausbreitung des Klärwerks, insbes. auch für die Endausbaustufe im Jahr 2015, ist im Rahmen der Aufstellung des FNP für die Gemeinde Schönefeld, der seit dem 13.2.2007 rechtsgültig ist, in einem Gutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB) berechnet worden. Im FNP wurden die in dem Gutachten ermittelten Prognosewerte für den Endausbau zugrunde gelegt und als „Abstandsflächen für Wohnen und Gewerbe“ dargestellt. Da die Abstandsflächen nicht in das Land Berlin hineinreichen, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des B-Plans XIV-274b eine Beeinträchtigung durch Klärwerksgerüche nicht auftritt.

Zur Kompostieranlage liegen keine konkreten und belastbaren Geruchsermittlungen vor. Die Emissionen treten beim Umschichten der Kompostmiete an 2-3 Tagen im Monat auf. In der Abwägung zum FNP der Gemeinde Schönefeld heißt es dazu, dass davon ausgegangen werde, dass nur vereinzelte, insbes. bei ungünstigen Wetterlagen vor allem in Hauptwindrichtung sich ausbreitende Geruchsfahnen, auftreten. Ansonsten werde die Kompostieranlage außer im Nahbereich geruchlich nicht wahrgenommen. Hinzu kommt, dass langfristig eine Verlagerung der Anlage angestrebt wird. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass die für Wohngebiete unzulässige Wahrnehmungshäufigkeit von mehr als 10 % der Jahresstunden nicht erreicht wird.

4.1.7 Schutzgut Landschaft

Die Grundstücke weisen keine natürlich landschaftsräumlichen Prägungen auf. Das Gelände ist durch ungeordnete oder nicht mehr genutzte Bebauung geprägt.

4.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Denkmale.

Sachgüter: Das Plangebiet weist vereinzelte und kleinteilige, in weiten Teilen keine Bebauung auf.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Umweltmedium	Prognose	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustands
Menschen	+/-	Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit hohem Grünanteil / Gartenland
	+/-	Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung
Tiere und Pflanzen	-	Entwicklung der Wohngebiete
	+/-	vorübergehend gehen Lebensräume für Vögel verloren, diese werden später durch gärtnerisch geprägte Biotope ersetzt
	+	Umwandlung von Brachflächen mit allgemeiner ökologischer Bedeutung in gärtnerisch geprägte Biotope, z. T. mit potentiell mittlerer Wertigkeit
Boden	+	In Summe Entsiegelung von Flächen im Plangebiet
	+	Revitalisierung von weitgehend erschlossenen Bestandsflächen
	+	Entfernung von Folienresten
Wasser	+	Entsiegelung von Flächen im Plangebiet
	+	Verbesserung des Wasserhaushaltes durch größere Versickerungsflächen, Wasserspeicherung (Rigolen, Bäume, Beete)
Luft, Klima	-	Verringerung luftklimatischer Austauschfunktionen vor allem in Richtung stärker verdichteter Innenstadtbereiche durch die geplanten Wohngebiete möglich
	-	geringe Veränderungen in der lokalklimatischen Situation möglich
Landschaft / Ortsbild	+	Aufwertung des Ortsbildes durch den Abbruch brachgefallener Anlagen und ruinöser Gebäude
	-	Beseitigung von Vegetationsbeständen, teilweise Verlust des Offenland Charakters
	+	Dauerhafte Sicherung und Ergänzung von Pflanzstreifen
Kultur- und Sachgüter	+	Verbesserung der Bebauungsstruktur

Tab. 4: Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

4.2.1 Wechselwirkungen

Auch wenn es in der Bilanz für einzelne Schutzgüter zu Beeinträchtigungen kommt, stehen diesen auch Verbesserungen gegenüber (siehe Kap III 4.3). Insbesondere die Entsiegelung der Böden sorgt im Zusammenspiel mit den Festsetzung zu Bepflanzungen und den Erfalt von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b für eine positive Eingriffsbilanz (keine ausgleichspflichtigen Eingriffe). Im Ergebnis ist eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich gegenseitig negativ verstärkende Wechselwirkungen im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

4.3 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Beeinträchtigungen von Luft und Klima (hier insbesondere der Fortfall der Klimafunktion der Freifläche), Pflanzen und Tiere (Fortfall von Brut- und Nahrungshabitaten geringer bis mittlerer Wertigkeit), Landschaftsbild (Verlust von unbebauter Fläche und Bäumen) würden sich bei gleichbleibenden Verhältnissen nicht verschlechtern.

Dennoch bleibt festzuhalten dass, im Unterschied zu einer Bebauung innerhalb eines größeren Bebauungszusammenhangs, die verlorenen Habitate naturräumlich und funktional aufgrund der Stadtrandlage unmittelbar durch das unbebaute Umfeld ausgeglichen werden kann.

Dem Gebiet kommt eine wichtige stadtklimatische Funktion als Kaltluftleiter zu. Durch die Planung wird anstelle der weitgehenden Freifläche die bereits vorhandene flächige Bebauungsstruktur des Ortsteils Rudow mit lockerer kleinteiliger Bebauung um 100-500 m zur freien Landschaft hin verlängert. Dennoch werden sich aufgrund des hohen Vegetationsanteils und der geringen GRZ / Bebauungsdichte laut Umweltatlas (siehe Karte Stadtklimatische Zonen von 2001) die klimatischen Verhältnisse im Vergleich zu Freilandverhältnissen nur geringfügig verändern, die auf den Freiflächen des Plangebiets und jenseits der Stadtgrenze gebildete Kaltluft gelangt auch weiterhin über das Plangebiet an die nördlich gelegenen stärker verdichteten Stadtquartiere (siehe auch Karte Kaltluftvolumenstrom 2005). Somit kann das Gebiet auch zukünftig noch eine wichtige Klimafunktion als Kaltluftleiter erfüllen.

Ferner kann der Boden, unabhängig von seinem derzeitigen Versiegelungsgrad aufgrund der Vornutzung als bereits stark anthropogen überformt betrachtet werden. Ziel der Planung ist eine sinnvolle Nachnutzung dieser Brachfläche mit naturfernen Böden, sowie die Weiternutzung / Nutzungsintensivierung bereits vorhandener Infrastruktur (wie z.B. der Straßentrassen) zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage. Dies, anstelle von Neuausweisungen von Baugebieten in Bereichen mit naturnahen Böden, entspricht hierbei dem Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden. Nach Umsetzung der Planung

wird der Anteil der versiegelten Fläche im Vergleich zum Bestand geringer sein, also eine Entsiegelung erfolgen.

Der Verlust von unbebauter Fläche und ggf. einzelnen Bäumen beeinflusst neben dem Schutzgut Pflanzen und Tiere auch das Schutzgut Landschaftsbild. Das Plangebiet, insbesondere der östliche Teil wurde intensiv durch Gartenbaubetriebe genutzt und unterliegt bereits im Bestand Vorbelastungen. Da die Planung ebenfalls die Entsiegelung von Boden, insbesondere im Bereich der ehemaligen Gartenbaubetriebe (Ruinen von Wirtschaftsgebäuden und Gewächshäusern, Folien in offenen Böden) und sofern erforderlich, die Sanierung etwaiger punktueller Bodenbelastungen vorsieht, werden durch die Planung auch positive Effekte erzielt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung gäbe es somit keine positive Beeinflussung verschiedenen Schutzgüter, insbesondere:

der Rückbau der ruinösen Bausubstanz und Versiegelung durch Folien (Gartenbau),
die Umsetzung von Maßnahmen bzgl. des Ziels Obstbaumsiedlung (Landschaftsprogramm),
Kein "Flächenrecycling" durch Umnutzung brach gefallener, flächendeckend anthropogen veränderter Böden.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt vorhandener Bäume sowie Gehölzstreifen,

Festsetzung niedriger GRZ-Werte (0,2),

Festsetzung von Obergrenzen für die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, sofern eine Überschreitung der 50 %-Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich ist,

Ausschluss der Errichtung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

Nutzung vorhandener Wegetrassen zur Erschließung (private Verkehrsfläche A).

Zur Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

wasser- und luftdurchlässige Ausführungen von Befestigungen von Stellplätzen und Wegen auf den Baugrundstücken und von Wegen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "PRIVATE GARTENLAND",

Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken.

Fazit:

Durch die im Bestand vorhandene Bebauung ergibt sich ein höherer Versiegelungsgrad, als künftig realisiert werden kann. Ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser findet somit nicht statt.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Luft / Klima, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild können durch die festzusetzenden Maßnahmen auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden.

4.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt einen Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung dar, das heißt, es wäre ein Bebauungsplan entwickelbar, der eine maximale GFZ von 0,8 beinhaltet. Damit wäre eine höhere Ausnutzung der Wohngrundstücke möglich, als der vorliegende Bebauungsplan XIV-274b festsetzen soll. Eine höhere Ausnutzung würde weiterführende Auswirkungen auf verschiedene Umweltmedien haben. Besonders betroffen wären die Umweltmedien Boden (durch erhöhte Versiegelung), Luft und Klima (höhere Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr), Pflanzen und Tiere (Verlust und Wandel von Lebensräumen) sowie Wasser (geringere Versickerung).

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete technische Verfahren

Zur Bewertung der Umweltbelange wurden folgende Verfahren angewandt:

Orientierende Altlastenuntersuchungen für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 und 123/125 in Absprache mit dem Umweltamt; diverse Bohrungen wurden entnommen und durch ein Prüflabor analysiert

Kartierung der Biotope, Vögel, Amphibien / Reptilien, Fledermäuse und Flora / Vegetation

Erfassung durch Begehung und anschließende Bewertung

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Ziel und Gegenstand des Monitoring ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Überwachung setzt eindeutige Kriterien, klare Ziele sowie Festlegung der einzuleitenden Aktivitäten voraus. Darüber hinaus sind der Beginn und mögliche Intervalle zu definieren. Im Geltungsbereich müssen die Maßnahmen sein, die die Entwicklung und Erhaltung der Grünanlage sicherstellen. Darüber hinaus muss die Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung begleitet werden.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bestand ist durch nicht mehr genutzte Gärtnerei- und Brachflächen geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b umfasst die ehemaligen Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 und 123/125 (teilw.), nunmehr Seeadlerweg 77 (teilw.), Seeadlerweg 79/139. Das Gebiet liegt nahe der Landesgrenze zu Brandenburg im Ortsteil Rudow. Hauptziel des Bebauungsplans XIV-274b ist die Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrünzten Wohnsiedlung. Hierdurch soll eine nachhaltige und ökologisch ausgerichtete städtebauliche Neuordnung des Gebietes ermöglicht und eine Bebauungsstruktur ausgebildet werden die einen harmonischen Übergang von den vorhandenen Baugebieten zur freien Flur des Landes Brandenburg schafft.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind nicht erkennbar. Die Schallwirkungen des Flughafens Schönefeld (künftig Berlin Brandenburg Willy Brandt) sind für den Geltungsbereich unbedenklich. Eine Erholungsfunktion in Form öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen kommt dem Gebiet nicht zu.

Im Geltungsbereich gibt es keine Hinweise darauf, dass Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Großsäuger das Gebiet dauerhaft als Lebensraum nutzen. Für Schmetterlinge, Stechimmen und Heuschrecken werden durch den geringen Anteil an Nahrungspflanzen kaum geeignete Lebensräume geboten. Bei einer Begehung konnten 36 Vogelarten beobachtet werden, davon 30 als Brutvögel des Gebietes und die Übrigen als Nahrungsgäste. Durch die Planung gehen somit keine bedeutenden Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate verloren. Unter der Voraussetzung, dass das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG beachtet wird, sind die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Fauna als gering zu bezeichnen.

Die Biotopstrukturen des Geltungsbereichs umfassen vereinzelte Gehölzstrukturen im Wechsel mit Auflassungsflächen ehemaliger Gärtnereien und Baumschulen sowie grasdominierte Ruderalflächen. Die aufgelassenen Gebäude boten Nischen für verschiedene höhlen- und gebäudebewohnende Tierarten, sind aber zwischenzeitlich weitgehend beräumt. Insgesamt kann nur eine geringe Biotopwertigkeit (Wertstufen 0-1) festgestellt werden. Ausnahmen bilden die kleinflächigen schmalen mittelalten bis alten Gehölzbiotope ganz im

Osten des Geltungsbereichs mit teilweise einer mittleren Wertigkeit Gesetzlich geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet kommen kaum natürliche Bodenformationen vor, sondern hauptsächlich gärtnerisch überprägte, gestörte Böden, die als wenig wertvoll oder schützenswert einzuschätzen sind. Derzeit ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs durch Gebäude, Gebäuderuinen, Straßen und Wege, Lagerflächen und Gartenbaunutzung versiegelt oder erheblich vorbelastet hinsichtlich der Bodenfunktionen. Düngemittel- und sonstige Schadstoff-Belastungen aus der zurückliegenden Gartenbau-Nutzung wie auch aufgrund des Verdachts von Bodenauffüllungen mit unbekanntem Material sind für alle Böden im Plangebiet wahrscheinlich und stellen eine Vorbelastung dar, einzelne Flächen im Geltungsbereich sind im Berliner Bodenbelastungskataster registriert. Der Altlastenverdacht hat sich jedoch bei einer orientierenden Altlastenuntersuchung nicht bestätigt. Somit stehen diese Verdachtsmomente der Planung nicht mehr entgegen. Gleichwohl können trotz orientierender Bodenuntersuchungen vereinzelte lokale Bodenbelastungen nicht völlig ausgeschlossen werden können, die dann bei der Planungsumsetzung ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Das Gelände ist stadtklimatisch vergleichbar mit Freilandverhältnissen. Der größte Teil des Geltungsbereichs gilt als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen, er besitzt daher höchste Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. In Waßmannsdorf im Land Brandenburg befinden sich ein Klärwerk und eine Kompostieranlage. Da die jeweiligen Abstandsflächen nicht in das Land Berlin hineinreichen, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des B-Plans XIV-274b eine Beeinträchtigung nicht auftritt und die für Wohngebiete unzulässige Wahrnehmungshäufigkeit von mehr als 10 % der Jahresstunden nicht erreicht wird.

Die Grundstücke weisen kaum noch natürliche landschaftsräumliche Prägungen auf, vielmehr herrschen verschiedene klassische Stadtrandnutzungen vor. Das Gelände war vielmehr auch durch ungeordnete oder nicht mehr genutzte zum Teil ruinöse Bebauung geprägt.

Mit Durchführung der Planung verbessern sich insbesondere die Belange des Bodenschutzes, des Landschaftsbildes und die Belange für den Menschen. Dies wird insbesondere durch die Beseitigung von nicht mehr benötigten Betriebsgebäuden der Gärtnereien und Folienabdeckungen eine großflächige Entsiegelung erreicht.

Für den Wasserhaushalt sind keine negativen Veränderungen zu erwarten.

Es sind Beeinträchtigungen für Klima und Boden sowie Pflanzen und Tiere zu erwarten. Diese stehen in Zusammenhang mit der veränderten räumlichen Einordnung des Gebiets und können durch die geplanten Festsetzungen ausgeglichen bzw. gemindert werden.

Im Ergebnis sind durch den Bebauungsplan XIV-274b teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Die geplanten Festsetzungen zur baulichen Dichte bleiben jedoch bewusst hinter den Vorgaben des FNP, insbesondere betreffend der Grundstücksausnutzung, zurück, wodurch Eingriffe weitreichend vermieden werden können. Ausgleichspflichtige Eingriffe entstehen unter Maßgabe der einzuhaltenden Bepflanzungs- und Erhaltungsgebote nicht.

IV Weitere Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist:

Keine.

Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist:

Keine.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht (XIV-274)

Die Planungsabsicht (Aufstellung des Bebauungsplans XIV-274) ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 30.04.1997 gemäß § 3a des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

2 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf XIV-274

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 12.10.1999 (Vorlage Nr. 174/99) die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-274 beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.10.1999 auf Seite 4371 im Amtsblatt veröffentlicht.

3 Mitteilung der geänderten Planungsabsicht zum Bebauungsplanentwurf XIV-274

Die Planungsabsicht (Planinhaltsänderung des Bebauungsplanentwurfs XIV-274) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 29.8.2005 gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

4 Beschluss zur Planinhaltsänderung

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 1.11.2005 (Vorlage Nr. 205/05) die Änderung des Planinhaltes des Bebauungsplanentwurfs XIV-274 beschlossen.

5 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274

Die Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 8.2.2006.

6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 6.2.2006 bis einschließlich 17.2.2006 statt und wurde in der Presse fristgerecht bekannt gemacht. Das Ergebnis der

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 27.2.2007 vom Bezirksamt beschlossen worden.

7 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 4.7.2007.

8 Mitteilung der geänderten Planungsabsicht

Die geänderte Planungsabsicht (Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-274) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 27.11.2007 gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

9 Beschluss zur Geltungsbereichsteilung

Am 4.12.2007 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin - Vorlage Nr. 159/07 - die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274 in die Bebauungspläne XIV-274a (Waßmannsdorfer Chaussee 109/117 und 127/189) und XIV-274b (Waßmannsdorfer Chaussee 119/125) beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.12.2007 auf Seite 3305 im Amtsblatt veröffentlicht.

10 Eingeschränkte Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b

Die Benachrichtigung über die eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.3.2008.

11 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XIV-274b findet in der Zeit vom 09.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009 statt und wurde im Amtsblatt sowie in der Presse fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 2 AGBauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert.

12 Beschluss über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und über den Bebauungsplan XIV-274b

Am 25.08.2009 hat das Bezirksamt – Vorlage Nr. 117/09 – beschlossen, den Bebauungsplan XIV-274b sowie das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan sowie das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 23.09.2009 beschlossen (Drs. Nr. 1177/XVIII)

13 Anzeige des Bebauungsplanes XIV-274b

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-274b wurde mit Schreiben vom 30.06.2010 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Rechtskontrolle angezeigt. Mit Schreiben vom 31.08.2010 und Nachtragsschreiben vom 23.09.2010 wurden Beanstandungen geltend gemacht und Hinweise gegeben.

14 Mitteilung der geänderten Planungsabsicht

Die geänderte Planungsabsicht (Reduktion des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b bei gleichzeitiger Erweiterung des Bebauungsplans XIV-274ab um diese Flächen) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) mit Schreiben vom 23.02.2012 gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

15 Beschluss zur Geltungsbereichsreduktion

Am 24.04.2012 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin - Vorlage Nr. 44/12 - die Reduktion des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b, bei gleichzeitiger Erweiterung des Bebauungsplans XIV-274ab um diese Flächen, beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.05.2012 auf Seite 744 im Amtsblatt Nr. 19 vom 11.05.2012 veröffentlicht.

Da sich sowohl der Geltungsbereich als auch die Plangrundlage des Bebauungsplans XIV-274b gegenüber der erstmaligen öffentlichen Auslegung nicht nur unwesentlich verändert haben und die Lesbarkeit des B-Planes bei Anfertigung eines Deckblatts nicht bzw. nur stark eingeschränkt gegeben ist, wird ein neues Plandokument gefertigt.

16 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b

Für den Bebauungsplanentwurf wurde mit Schreiben vom 21. Mai 2013 die erneute Beteiligung von 34 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB durchgeführt. Alle bis zum 27.06.2013 eingegangenen Stellungnahmen wurden

berücksichtigt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden 19 schriftliche Stellungnahmen von 19 Stellen eingereicht. Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

17 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b

Der Bebauungsplanentwurf XIV-274b lag mit Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen zu Altlasten, Eingriffsregelung, Wasser und Immissionsschutz gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs vom 21.05.2013 bis einschließlich 24.06.2013, außer am 05. Juni 2013 erneut öffentlich aus. Dies wurde im Amtsblatt vom 10.05.2013 und in der Presse am 17.05.2013 fristgerecht bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2013 von der öffentlichen Auslegung informiert. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt

18 Erneuter Beschluss über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und über den Bebauungsplan XIV-274b

Am 06.08.2013 hat das Bezirksamt – Vorlage Nr. 99/13 – erneut beschlossen, den Bebauungsplan XIV-274b sowie das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan sowie das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 28.08.2013 beschlossen (Drs. Nr. 0665/XIX).

19 Erneute Anzeige des Bebauungsplans XIV-274b

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-274b wurde mit Schreiben vom 13.09.2013 erneut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Rechtskontrolle angezeigt. Mit Schreiben vom 11.11.2013 wurden keine Beanstandungen geltend gemacht. Auf Grund eines Hinweises wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 redaktionell geändert. Der Bebauungsplan kann somit festgesetzt werden.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. 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) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin-Neukölln, den 29.11.2013

Blesing
Bezirksstadtrat

Groth
Leiter des Stadtentwicklungsamts

ANHANG:

1. Textliche Festsetzungen
2. Pflanzliste

I	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Bestand	3
2.1.1	Stadträumliche Einordnung	3
2.1.2	Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse	4
2.1.3	Erschließung	6
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.2.1	Regional- und Landesplanung	8
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
2.2.3	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	10
2.2.4	Verbindliche Bauleitplanung	10
2.2.5	Stadtentwicklungsplan Wohnen und Planwerk Südostraum	10
2.2.6	Stadtentwicklungsplan Verkehr	11
2.2.7	Stadtentwicklungsplan Klima	11
2.2.8	Landschaftsplanung	11
II	PLANINHALT	12
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
1.1	Städtebauliches Konzept	15
2	Intention der Planung	15
3	Wesentlicher Planinhalt	15
3.1	Beschreibung des Planinhalts	15
3.2	Eingriff / Ausgleich	16
3.2.1	Ermittlung	16
3.2.2	Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
3.3	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	21
3.3.1	Art der Nutzung	21
3.3.2	Maß der Nutzung	23
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	27
3.3.4	Grünfestsetzungen	28
3.3.5	Festsetzungen zu Verkehrsflächen	30
3.3.6	Sonstige Festsetzungen	32
3.3.7	Hinweise	33
3.4	Abwägung von Stellungnahmen	34
3.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	34
3.4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	35
3.4.3	Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	38
3.4.4	Sonstige Änderungen nach der Behördenbeteiligung	40
3.4.5	Eingeschränkte Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b	40
3.4.6	Weitere Änderungen nach der erneuten Beteiligung der Behörden	42
3.4.7	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b	42

3.4.8	Rechtskontrolle	55
3.4.9	Sonstige Änderungen nach der Rechtskontrolle	63
3.4.10	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b	73
3.4.11	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b	86
III	UMWELTBERICHT	100
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans XIV-274b	100
1.1	Intention des Plans	100
1.2	Standort des geplanten Vorhabens	100
1.3	Art des geplanten Vorhabens	101
1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	101
2	Kurzdarstellung der Festsetzungen im Bebauungsplan	102
3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	102
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	106
4.1	Bestand	106
4.1.1	Schutzgut Mensch	106
4.1.2	Schutzgut Tiere	106
4.1.3	Schutzgut Pflanzen	107
4.1.4	Schutzgut Boden	108
4.1.5	Schutzgut Wasser	109
4.1.6	Schutzgut Luft / Klima	110
4.1.7	Schutzgut Landschaft	111
4.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	111
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	112
4.2.1	Wechselwirkungen	113
4.3	Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	113
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	114
4.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	115
5	Zusätzliche Angaben	115
5.1	Verwendete technische Verfahren	115
5.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	115
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	116
IV	WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	119
1	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	119
V	VERFAHREN	120
1	Mitteilung der Planungsabsicht (XIV-274)	120

2	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	120
3	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	120
4	Beschluss zur Planinhaltsänderung	120
5	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	120
6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	120
7	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	121
8	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht	121
9	Beschluss zur Geltungsbereichsteilung	121
10	Eingeschränkte Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b	121
11	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b	121
12	Beschluss über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und über den Bebauungsplan XIV-274b	122
13	Anzeige des Bebauungsplanes XIV-274b	122
14	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht	122
15	Beschluss zur Geltungsbereichsreduktion	122
16	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b	122
17	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274b	123
18	Erneuter Beschluss über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und über den Bebauungsplan XIV-274b	123
19	Erneute Anzeige des Bebauungsplans XIV-274b	123
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	124

Anhang

Anhang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (XIV-274b)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA3 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Baugrundstücke mit folgenden Mindestgrößen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet	Doppelhausgrundstück	Einzelhausgrundstück
WA1	480 m ²	600 m ²
WA2	--	600 m ²
WA3	--	600 m ²

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Die private Verkehrsfläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der gleichen Art(en) nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
7. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind pro angefangene 40 m² Pflanzfläche mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen sowie die verbleibenden Pflanzflächen mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

8. In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche
- mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder
 - ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm

zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen einheimischen Laubbäume, die vorhandenen Obstbäume und die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

9. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung PRIVATES GARTENLAND eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.v. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

10. Die Einteilung der Privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste A empfohlen.

PFLANZLISTE A (XIV-274b)

BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

OBSTBÄUME in Sorten

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume, Zwetsche, Mirabelle, Reneklode
Cydonia oblonga	Quitte
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus domestica	Speierling

STRÄUCHER

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Stein-Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball