

⋮

FACHGUTACHTEN EINGRIFFS- BILANZIERUNG

EINGRIFFSBEWERTUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 7-103
„UMWELTBUNDESAMT LABORSTANDORT MARIENFELDE“

BERLIN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG

27.11.2023

STEFAN WALLMANN



Landschaftsarchitekten
BDLA

••• Fürst-Bismarck-Str. 20
13469 Berlin

Fon 030 · 417 05 670
Fax 030 · 417 05 678

info@buero-wallmann.de
www.buero-wallmann.de

Bearbeitung: Regina Hul

•••

•
•
•

EINGRIFFSBEWERTUNG / BILANZIERUNG
7-103 UBA LABORSTANDORT MARIENFELDE
BERLIN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG.....	2
2	Vorhaben und Planinhalt.....	2
3	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	4
3.1	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG	4
3.1.1	Vor-Eingriffs-Zustand	4
3.1.2	Nach-Eingriffs-Zustand.....	5
3.2	Bewertung des Zustandes vor und nach Durchführung des Eingriffs	8
3.2.1	Schutzgut Boden	9
3.2.2	Schutzgut Wasser.....	11
3.2.3	Schutzgut Klima.....	13
3.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	15
3.2.5	Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	21
4	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung - Fazit	22

1 VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 7 - 103 soll die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten Nachverdichtung des Umweltbundesamtes (UBA) am Standort Schichauweg im Bezirk Berlin Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde erfolgen. Das derzeit auf sechs Standorte deutschlandweit verteilte UBA soll zukünftig auf vier Standorte reduziert werden. Dies bedeutet, dass die aufgegebenen Standorte auf die verbleibenden vier verteilt werden müssen. Der Standort Marienfelde muss dementsprechend aufgestockt und ausgebaut werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Die Ermittlung des Eingriffs nach § 15 BNatSchG erfolgt im hiermit vorgelegten Eingriffsgutachten als eigenständigem Fachbeitrag.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich am „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 2020) und erfolgt mit dieser Unterlage im „Ausführlichen Verfahren.“

2 VORHABEN UND PLANINHALT

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 64.900 m² und umfasst neben dem Gelände des UBA die südlich angrenzende Wohnbebauung, einen Teil der öffentlichen Grünfläche am Schichauweg und einen Erschließungsweg des aufgegebenen Standortes des Klärwerkes.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Standortes schaffen. Die Festsetzungen wurde auf der Grundlage der vorangegangenen Masterplanung abgeleitet. Gemäß der planerischen Zielsetzung wird als Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Forschungsstandort“ festgesetzt. Bei der baulichen Dichte wurde die Maßgabe der Nachverdichtung sowie die Sicherung und Entwicklung als Forschungsstandort beachtet, so dass eine überbaubare Grundstücksfläche für Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Stellplätzen von 0,8 GRZ als erforderlich angesehen wird.

Südlich grenzt an den Laborstandort Wohnbebauung, die ehemals für Betriebswohnungen der Mitarbeitenden des Klärwerks genutzt wurde. Eine dauerhafte Sicherung der Wohnbebauung ist aus den Darstellungen

-
-
-
- EINGRIFFSBEWERTUNG / BILANZIERUNG
7-103 UBA LABORSTANDORT MARIENFELDE
BERLIN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG

des Flächennutzungsplans sowie angesichts der Entwicklungsziele für den Forschungsstandort planungsrechtlich nicht möglich und nicht beabsichtigt. Dementsprechend werden sie als Gemeinbedarfsflächen der Zweckbestimmung Forschungsstandort dargestellt.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Wegeverbindung, die früher zur Erschließung der Kläranlage diente. Heute verläuft hier teilweise die Zuwegung zum UBA-Gelände. Im weiteren Verlauf Richtung Norden ist sie ungenutzt und mit einer Toranlage verschlossen. Es ist vorgesehen eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzen, um einerseits die Erschließung des UBA zu sichern und andererseits eine Grünverbindung zum Freizeitpark Marienfelde herzustellen.

Ein südlich in den Geltungsbereich einbezogener Teil gehört zur Randbegrünung des Berliner Mauerweges / Schichauweg und wird als öffentliche naturnahe Parkanlage festgesetzt.

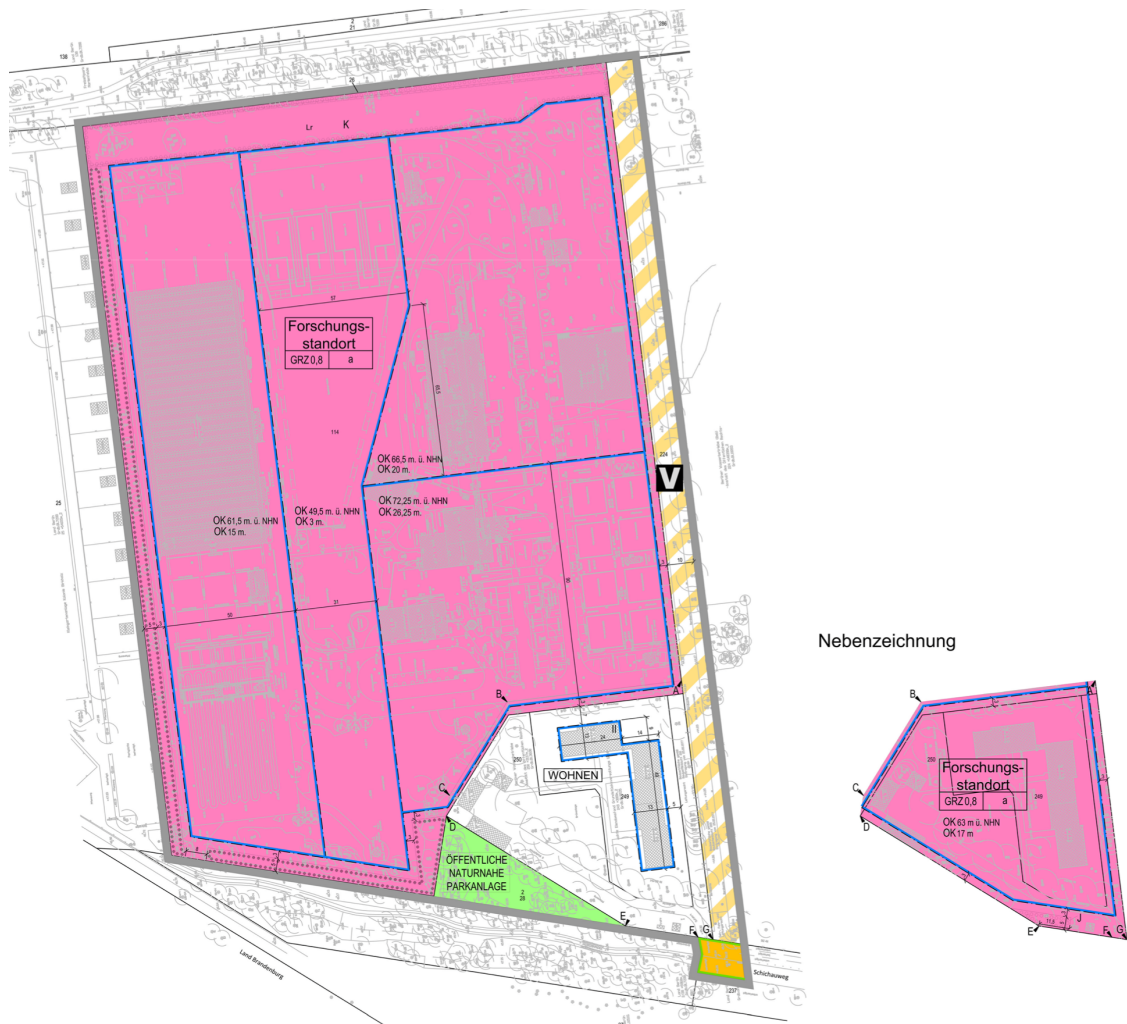


Abb. 1: Bebauungsplan-Vorentwurf (Stand 20.11.2023)

3 EINGRIFFSBEWERTUNG UND BILANZIERUNG

3.1 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG

Planungsrechtlich liegt der Standort im Außenbereich. Das Vorhaben und die geplante Erweiterung zählen nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Da das geplante Vorhaben nicht nach geltendem Baurecht genehmigungsfähig ist, bedarf es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit der Umplanung und Neuorientierung innerhalb des Geltungsbereiches sind Auswirkungen auf die naturschutzrechtlichen Schutzgüter verbunden, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffes die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 umfassen dabei gemäß § 200a BauGB auch Ersatzmaßnahmen.

Wie bereits dargestellt, wird für die Ermittlung des Eingriffes das „Ausführliche Verfahren“ zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin in der gültigen Fassung von 2020 angewendet.

Bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und dem sich daraus ergebenden Kompensationsbedarf müssen alle relevanten Rahmenbedingungen in die Betrachtung einbezogen werden. Grundlage der Bewertung der Schutzgüter und Funktionen sind die sogenannten Wertträger. Anhand dieser Wertträger wird festgelegt, welche Bewertungskriterien als Grundlage für die Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen und des Eingriffsumfangs sowie ableitend des Bedarfs von Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen sind.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion werden über neun Wertträger abgebildet. Die Schutzgüter sind dabei grundsätzlich gleichgewichtig einzustufen. Über Zuschläge für den Ist-Zustand und den Planfall kann die Bewertung weiter differenziert werden.

3.1.1 Vor-Eingriffs-Zustand

Für den Geltungsbereich wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Oktober 2019 durchgeführt und im Juni 2023 aktualisiert bzw. erweitert. Die Einstufung erfolgt entsprechend der Biotoptypenliste von Berlin. Die plangraphische Darstellung erfolgte auf der Grundlage des aktuellen Vermessungsplanes vom Februar 2020.

Die Biotoptypenkartierung bzw. die Bestandssituation stellt die Hauptgrundlage für die Beurteilung des Vor-Eingriffs-Zustandes dar. Zusätzlich helfen ausgewählte Karten des Umweltatlas Berlin bei der Einstufung der Bestandssituation.

3.1.2 Nach-Eingriffs-Zustand

Der Nach-Eingriffs-Zustand leitet sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Dieser ist eingeteilt in öffentliche Straßenverkehrsfläche, öffentliche naturnahe Parkanlage und Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Forschungsstandort.

Zudem befinden sich mehrere Flächen mit Pflanzbindungen für den Erhalt bzw. Neupflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Es wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Folgende Flächenanteile leiten sich aus dem Bebauungsplan bzw. den entsprechenden Festsetzungen ab:

Flächenbezeichnung	Größe
Öffentliche Grünfläche	1.129 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	220 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.364 m ²
Gemeinbedarfsfläche	60.191 m ²
davon Flächen für Wohnen	6.137 m ²
davon Flächen mit Bindung für Erhalt	1.989 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen „J“ (mehrschichtiger Gehölzbestand)	87 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen „K“ (artenreiche Frischwiese)	3.280 m ²
Geltungsbereich insgesamt	64.904 m²

Aus der Planzeichnung und den Festsetzungen (Stand November 2023) sind weitere Angaben insbesondere bezüglich der Versiegelung zu entnehmen, die in die Bilanzierung eingestellt werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche liegen mit dem aktuellen Planstand des Bebauungsplans detaillierte Regelungen für das Maß der baulichen Nutzung vor. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ einschließlich aller zulässigen Nebenanlagen wird der geplante Versiegelungsgrad bestimmt.

Bei der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird derzeit von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen.

Folgende Flächenanteile werden der Bilanzierung zugrunde gelegt:

Flächenbezeichnung	Größe insgesamt	unversiegelt	versiegelt
Öffentliche Grünfläche	1.129 m ²	1.129 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	220 m ²		220 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.364 m ²		3.364 m ²
Gemeinbedarfsfläche	60.191 m ²		
davon unversiegelt 20 %		12.038 m ²	
davon versiegelt 80 %			48.153 m ²

Positiv anrechenbare Maßnahmen

Aus weiteren textlichen Festsetzungen können für einen Ausgleich positiv anrechenbare Maßnahmen entnommen werden.

Die Neubauten sollen per Festsetzung eine Dachbegrünung bekommen. Vorgesehen ist mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Möglich ist eine Kombination mit Photovoltaik. Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung stehen die Maßnahmen zur Regenwasserversickerung noch nicht abschließend fest. Es kann dennoch davon ausgegangen werden, dass die Dachflächen als Retentionsdächer ausgelegt werden.

Auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten (Bäume und Sträucher) im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Abstandsgrüns entsteht.

Desweiteren werden verschiedene Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Die Fläche mit der Kennzeichnung „J“ ist dicht mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Die Fläche mit der Kennzeichnung „K“ ist mit einer artenreichen Frischwiese anzusäen.

Zudem werden über verschiedene Festsetzungen Baumpflanzungen im Geltungsbereich ermöglicht. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Forschungsstandort ist je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter, gebietsheimischer, hochstämmiger Baum zu pflanzen. Auch die Stellplatzflächen sind mit Baumpflanzungen zu gliedern. Es ist je fünf oberirdische Stellplätze ein standortgerechter, gebietsheimischer, hochstämmiger Baum zu pflanzen.

An Außenwänden von Gebäuden, die über mindestens 8 m Wandlänge bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante keine Wandöffnungen aufweisen und die keiner Nutzung für Photovoltaikanlagen zugänglich sind, sollen mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft begrünt werden.

Es wird festgesetzt, dass eine Befestigung von Gehwegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist. Diese Flächen gehen als teilversiegelt in die Bilanzierung ein und sind von den vollversiegelten Flächen abzuziehen.

Sollten Tiefgaragen notwendig werden, sind diese zu begrünen. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von 80 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.

Der Niederschlag wird im Gebiet zurückgehalten. Die Art und Weise, wie dies erfolgen kann, steht zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht fest. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Es wurde ein Versickerungsgutachten in Auftrag gegeben.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft der Berliner Mauerweg. Nördlich grenzt der Freizeitpark Marienfelde an. Eine Verbindung zwischen den beiden Erholungsflächen gibt es nicht. Hier soll es zukünftig eine rad- und fußläufige Durchwegung parallel zum Gelände des UBA geben. Es ist also vorgesehen eine verbesserte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zum Freizeitpark Marienfelde und zu weiteren anschließenden Grünflächen herzustellen.

Die konkreten für die Bilanzierung notwendigen Flächenanteile z. B. der Dachflächen oder der teilversiegelten Flächen können dem Bebauungsplan nicht entnommen werden. Sie werden auf der Basis der vorliegenden Masterplanung ermittelt.

Auch die Wasserflächen, die eine positive Wirkung für das Schutzgut Klima entfalten, werden flächenmäßig der Masterplanung entnommen.

Die Masterplanung beinhaltet noch nicht die Wohnbebauung. Bei der Ermittlung der Flächenanteile (insbesondere für Dachflächen und Teilversiegelung) wird diesem Grundstück anteilig ein gewisser Prozentsatz zugesprochen. Anhand der Masterplanung wird ein Flächenanteil von

- 8.500 m² Dachflächen neu (50 % für die Dachbegrünung = 4.250 m²)
- 1.300 m² halboffene Flächen
- 3.000 m² teilversiegelte Flächen
- 300 m² Wasserflächen

in die Bilanzierung eingestellt.

In die Bilanzierung werden folgende Flächenanteile aufgenommen:

Flächenbezeichnung	Größe insgesamt	unversiegelt	versiegelt
Öffentliche Grünfläche	1.129 m ²	1.129 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	220 m ²		220 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.364 m ²		3.364 m ²

Flächenbezeichnung	Größe insgesamt	unversiegelt	versiegelt
Gemeinbedarfsfläche	60.191 m ²		
davon unversiegelt 20 %		12.038 m ²	
davon 80 % versiegelt / halboffen			1.300 m ²
davon 80 % versiegelt / teilversiegelt			3.000 m ²
davon 80 % versiegelt / vollversiegelt			43.853 m ²
Dachflächen extensive Dachbegrünung 50 %	4.200 m ²		

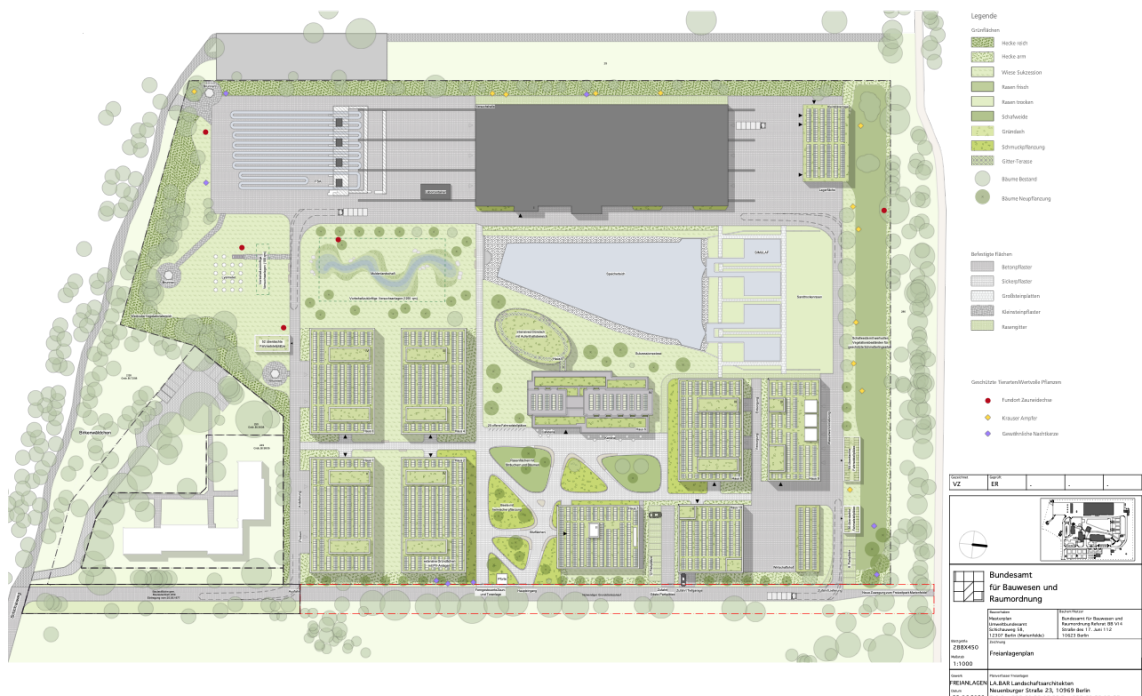


Abb. 2: Masterplan UBA (Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, LA.BAR Landschaftsarchitekten, 28.06.2023)

3.2 Bewertung des Zustandes vor und nach Durchführung des Eingriffs

Nachfolgend werden die erhobenen Bestandsdaten für jeden Wertträger für die eingriffsrelevanten Bereiche getrennt bewertet und entsprechend begründet. Dabei sind die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima sowie Flora und Fauna) vom Landschaftsbild (Landschafts- und Stadtbild bzw. Erholung) zu unterscheiden.

Das Gebiet ist, je nach Ausprägung (z. B. versiegelt oder nicht versiegelt), unterschiedlichen Wertstufen zuzuordnen. Diese qualitative Differenzierung wird im folgenden Wertpunktverfahren quantitativ untersetzt. Dabei werden die Wertpunkte in Flächeneinheiten von je 1.000 Quadratmetern gleicher Beeinträchtigungsintensität ermittelt. Damit sollen sehr hohe Punktzahlen vermieden werden.

Der Bewertung des Vor-Eingriffs-Zustandes wird der Nach-Eingriffs-Zustand gegenübergestellt, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ableitet.

Die Bewertungen für die nachfolgend aufgeführten Schutzgüter werden parallel auch in einer zusammenfassenden Bilanzierungstabelle dargestellt und plangraphisch abgebildet.

3.2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird anhand des Wertträgers „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ bewertet.

Wertträger - Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Es werden folgende Bodenfunktionen als Bewertungsgrundlage herangezogen:

- die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften,
- die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen,
- die Puffer- und Filterfunktion,
- die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt und
- die Archivfunktion für die Naturgeschichte.

Für den Wertträger „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ ergeben sich die folgenden Bewertungen für den Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand.

Vor-Eingriffs-Zustand

Die Bodengesellschaft beschreibt einen Boden der Siedlungsflächen, die teilweise aus Aufschüttungen hervorgegangen sind. Auf einem Ausgangsmaterial aus Sand, Bau- und Trümmerschutt entwickeln sich Lockersyroseme (Regosol, Pararendzina).

Die Hauptbodenart¹ von Ober- und Unterboden besteht im Plangebiet aus stark lehmigem Sand. Die Böden im Geltungsbereich zählen zu den häufigen Bodengesellschaften, gemäß Umweltatlas Berlin haben sie eine mittlere Schutzwürdigkeit.

Für die Bewertung des Vor-Eingriffs-Zustandes ist Karte 1.13 Umweltatlas Berlin bzw. die Planungshinweise zum Bodenschutz (2015) heranzuziehen:

- | | |
|---|--------|
| • die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften | gering |
| • die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen | gering |
| • die Puffer- und Filterfunktion | mittel |
| • die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt | mittel |
| • die Archivfunktion für die Naturgeschichte | gering |

Den Ausführungen des „ausführlichen Verfahrens“ entsprechend werden Böden mit einer mittleren Bedeutung für die „Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt“ und „Puffer- und Filterfunktion“ einer mittleren Schutzwürdigkeit zugeordnet und eine Wertepunktzahl von 6 für das Schutzgut Boden im Vor-Eingriffs-Zustand vergeben.

Voll versiegelte Flächen gehen mit 0 Wertpunkten in die Bilanzierung ein. Dazu werden auch die Versuchsteiche gezählt, da es sich um vollversiegelte Betonbecken handelt. Auch der zentral gelegene Speicherteich zählt in diese Kategorie, da er zum anschließenden Boden hermetisch abgedichtet ist.

Die Feuerwehrezufahrt sowie einige Böschungsbereiche sind mit Rasengittersteinen befestigt und können mit 2 Wertpunkten in die Bilanzierung eingestellt werden, da es sich hier zwar um befestigte, jedoch offene Flächen handelt.

Die Stellplatzanlage und diverse weitere Flächen sind z. B. mit Großsteinpflaster oder wassergebundener Decke befestigt. Sie gelten als wasserdurchlässig bzw. teilversiegelt. Es wird entsprechend 1 Wertpunkt vergeben.

Nach-Eingriffs-Zustand

Die Versiegelung im Baugebiet ergibt sich aus den jeweiligen Festsetzungen.

Die öffentliche naturnahe Parkanlage ist vollkommen unversiegelt. Sie wird entsprechend des Ausgangszustandes des Bodens wie im Vor-Eingriffs-Zustand mit 6 Wertpunkten eingestuft.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist vollkommen versiegelt (0 Wertpunkte).

¹ Umweltatlas Karte 01.06.1 Bodenarten 2015

Für die Gemeinbedarfsfläche regelt das Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,8 den Versiegelungsgrad. Bezüglich des Schutzgutes Boden stehen bei den vollständig versiegelten Haupt- und Nebenanlagen in den Baugebieten keine Bodenfunktionen mehr zur Verfügung. Es sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden. Es werden demzufolge keine Wertpunkte vergeben.

Es wird davon ausgegangen, dass auch mit einer Neubebauung Feuerwehrezufahrten etc. wieder in Rasengittersteinen ausgeführt werden. Die Masterplanung gibt entsprechende Hinweise. Diese befestigten, aber offenen Flächen werden wie im Vor-Eingriffs-Zustand mit 2 Wertpunkten in die Bilanzierung eingestellt. Über eine Festsetzung ist festgeschrieben, dass Wege- und Stellplatzflächen nur aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden dürfen. Entsprechend kann für diese Flächenanteile noch 1 Wertpunkt vergeben werden. Da diese Flächen zu den Nebenanlagen zählen, können sie von der aus einer GRZ von 0,8 resultierenden vollversiegelten Fläche abgezogen werden.

Die anteilig in den Baugebieten vorhandenen Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und können entsprechend der Bodenbewertung im Bestand mit 6 Wertpunkten angerechnet werden.

3.2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird anhand der Wertträger „Naturnähe des Wasserhaushaltes“ sowie „Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss“ beurteilt.

Wertträger - Naturnähe des Wasserhaushaltes

Für den Wertträger „Naturnähe des Wasserhaushaltes“ ergeben sich die folgenden Bewertungen für den Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand.

Vor-Eingriffs-Zustand

Für die Bewertung der Naturnähe des Wasserhaushaltes ist die Biotoptypenkartierung heranzuziehen und entsprechend des ausführlichen Verfahrens (Tabelle 5) einzustufen.

Anhand dieser erfolgt die Zuordnung entsprechend des Bewertungsrahmens:

- | | |
|---|---------------|
| • sehr hoch: gehölzbestandene Bereiche | 10 Wertpunkte |
| • hoch: Gärten, Wiesen, Kulturland mit natürlichem Wasserhaushalt | 8 Wertpunkte |
| • mittel: wasser- und luftdurchlässige Beläge (teilversiegelte Flächen) | 4 Wertpunkte |
| • nicht vorhanden: Bestandsversiegelung | 0 Wertpunkte |

Nach-Eingriffs-Zustand

Für die Planungssituation können dem Bebauungsplan die relevanten Kennwerte entnommen werden. Die vollversiegelten Haupt- und Nebenanlagen sind dabei der Einstufung „nicht vorhanden“ (0 Punkte) zuzuordnen. Die teilversiegelten Anlagen gehen zumindest mit einer mittleren Versickerungsleistung in die Naturnähe des Wasserhaushaltes ein (4 Wertpunkte).

Mit einer hohen Einstufung können sämtliche unversiegelten Freiflächen angerechnet werden (vegetationsbestandene Flächen mit natürlichem Wasserhaushalt, 8 Punkte).

Dabei sind insbesondere gehölzbestandene Bereiche von besonderer Wertigkeit und gehen mit 10 Wertpunkten in die Bilanzierung ein. Hierzu zählen die öffentliche naturnahe Parkanlage, aber auch die zum Erhalt und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen.

In Berlin gilt, dass das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden muss. Dies wird für den Standort UBA noch mit einer entsprechende Festsetzung bekräftigt. Zum jetzigen Stand der Planung stehen die konkreten Maßnahmen noch nicht abschließend fest. Es ist ein Versickerungskonzept in Bearbeitung. Es wird davon ausgegangen, dass Retention auf den extensiv begrünten Dachflächen vorgesehen wird.

Gründächer werden entsprechend ihrer künftig festgesetzten Aufbaustärke angerechnet. Für die Dachflächen der Baugebiete wird eine Substratstärke von mindestens 15 cm festgesetzt. Die Kombination von Retention und Gründach erhält entsprechend dem ausführlichen Verfahren 8 Wertpunkte.

Für die Niederschlagsversickerung können zusätzliche Wertpunkte vergeben werden (2 Wertpunkte). Als Flächenbezug sind sämtliche versiegelten Flächen angesetzt, da von ihnen das Niederschlagswasser zurückgehalten wird.

Wertträger - Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Für den Wertträger „Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss“ ergeben sich die folgenden Bewertungen für den Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand.

Vor-Eingriffs-Zustand

Wenn Regenwasser in die Kanalisation abgeleitet wird, kann es durch die mitgeführten und in die Vorfluter bzw. Oberflächengewässer eingeleiteten und damit mitgeführten Nähr- und Schadstoffe in erheblichem Maße zur Belastung der Gewässer kommen. Dieses gilt insbesondere für Gebiete mit Mischkanalisation.

Im Umweltatlas Karte 02.09 (2017) ist für die östliche Hälfte des Geltungsbereiches als Art der Kanalisation eine Trennkanalisation aus Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation dargestellt. Die Trennkanalisation ist wie eine Direkteinleitung zu bewerten. Der westliche Teilbereich ist ohne Kanalisation.

Als erstaufnehmendes Gewässer wird der Teltowkanal genannt, der ein Gewässer 1. Ordnung darstellt.

Der Bewertungsrahmen beläuft sich auf den prozentualen Anteil der Flächen, die an die Kanalisation angeschlossen sind und damit die Verschmutzungsgefährdung ausmachen.

Nach Berechnung der versiegelten Flächen bzw. Berücksichtigung der Abflussbeiwerte kann festgestellt werden, dass rund 30 % der Flächen an die Trennkanalisation angeschlossen sind. Dementsprechend wird die Einstufung mittel vorgenommen (4 Wertpunkte).

Nach-Eingriffs-Zustand

Für den Nach-Eingriffs-Zustand ist erneut mit der vorgesehenen Entwässerung die Gefährdung für die Oberflächengewässer zu prüfen. Das Niederschlagswasser soll vollständig im Gelände verbleiben. Dementsprechend reduziert sich der Anteil durch Rückhaltung des Oberflächenwassers für das Baugebiet um 100 %.

Eine Belastung für die Gewässer durch einen anthropogen induzierten Oberflächenabfluss ergibt sich nicht. Daher wird der Nach-Eingriffs-Zustand mit 6 Wertpunkten bilanziert.

3.2.3 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird anhand der Wertträger „Luftaustausch“ sowie „Stadtklimatische Funktion“ bewertet.

Wertträger - Luftaustausch

Für den Wertträger „Luftaustausch“ ergeben sich die folgenden Bewertungen für den Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand.

Vor-Eingriffs-Zustand

Gemäß der Umweltatlaskarte „04.10.07 Klimaanalysekarte 2015“ zählt der Geltungsbereich zu den Siedlungsräumen. Ein Wärmeinseleffekt liegt nicht vor. Auf dem nördlichen UBA-Gelände liegt ein Kaltlufteinwirkungsbereich vor.

Zur Beurteilung der Intensität des Kaltluftvolumenstroms ist die Karte 04.10.01 bodennahes Windfeld (Windfeld in 2 m Höhe um 4:00 Uhr morgens) heranzuziehen. Der Kaltluftvolumenstrom beläuft sich auf 45,08 m³/s im westlichen Geltungsbereich und auf 50,17 m³/s im östlichen Geltungsbereich. Die Strömungsrichtung ist divers und zeigt an, dass von allen umgebenden Grünflächen der Luftstrom in die Fläche fließt.

Gemäß Einteilung ausführliches Verfahren Luftaustausch handelt es sich bei den Flächen um Siedlungsflächen mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom und einer Einstufung in die Wertstufe „mittel“ mit einer Punktzahl von 2.

Der Zuschlag Porosität (der sowohl im Vor- als auch im Nach-Eingriffs-Zustand vergeben werden kann) berücksichtigt die Kaltluftvolumenströme innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden Strukturen. Die Strömungsprozesse sind in Abhängigkeit von einer Bebauung und dem Baumbestand zu sehen. Über den Geltungsbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Frischluftschneise. Es kann ein Zuschlag von 2 Wertpunkten vergeben werden.

Nach-Eingriffs-Zustand

Für das Plangebiet wurde kein klimaökologisches Fachgutachten erarbeitet. Diesbezüglich ist zu beurteilen, ob sich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die im Bestand festgestellten Strömungsprozesse verschlechtern.

Im Bestand wurde der Geltungsbereich als Siedlungsraum mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom eingestuft mit einer Hauptströmungsrichtung von Nordwest nach Südost. Es wird eingeschätzt, dass sich der bereits im Vor-Eingriffs-Zustand festgestellte geringe Kaltluftvolumenstrom nicht zusätzlich verschlechtert und auch mit einer zusätzlichen Bebauung erhalten bleibt (2 Wertpunkte).

Das Plangebiet kann sowohl im Bestand als auch bei der Planung hinsichtlich poröser Strukturen bewertet werden. Die im Bestand festgestellte Frischluftschneise wird erhalten. Der Bebauungsplan setzt hierfür innerhalb dieser Schneise die Gebäudehöhen auf maximal 2,50 m fest. Der Zuschlag wird erneut vergeben.

Werträger - Stadtklimatische Funktion

Für den Werträger „Stadtklimatische Funktion“ ergeben sich die folgenden Bewertungen für den Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand.

Vor-Eingriffs-Zustand

Der Vor-Eingriffs-Zustand wird für die stadtklimatische Funktion auf Grundlage der Biotopkartierung ermittelt.

Als klimatisch stark entlastend sind sämtliche Gehölzbestände über 2,0 m und auch Wasserflächen anzusehen (10 Wertpunkte). Klimatisch entlastend sind Gehölzbestände, deren Höhe zwischen 1,00 und 2,00 m liegt. Hier wurden sämtlich Ziergehölzflächen eingestuft (8 Wertpunkte).

Bei allen weiteren Vegetationsstrukturen handelt es sich um Zierrasen bzw. Wiesenvegetation, die mit einer mittleren Werteinstufung von 6 Punkten berechnet werden.

Die wasser- und luftdurchlässigen Beläge wirken nur noch klimatisch entlastend (3 Wertpunkte), während voll versiegelte Flächen eher als klimatisch belastend einzustufen sind und dementsprechend keine Wertpunkte erhalten (0 Wertpunkte).

Ein Zuschlag zur Verschattung des Gesamtgeländes wird nicht vergeben, da sich die Gehölzflächen vor allem an den Grenzen entlangziehen.

Nach-Eingriffs-Zustand

Für die Planungssituation sind insbesondere bei der Versiegelung die Kennwerte entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes anzusetzen. Vollversiegelte Bereiche sind der Einstufung „nicht vorhanden“ zuzuordnen.

Die gärtnerisch angelegten Freiflächen in den Baugebieten werden mit der Einstufung mittel beurteilt, die für Rasen und niedrigere Gehölze vergeben wird (6 Wertpunkte).

Die innerhalb der Fläche mit Bindung und Erhalt für Bepflanzung festgesetzten mehrschichtigen Gehölzbestände bekommen aufgrund ihrer stadtklimatisch entlastenden Funktion 10 Wertpunkte.

Auch die extensive Dachbegrünung ist stadtklimatisch als positiv wirksam zu bewerten (3 Wertpunkte).

Bedingt klimatisch entlastend wirken sich ebenfalls Flächen aus, die zwar befestigt, aber noch einen hohen Anteil an offenem Boden aufweisen wie z. B. Rasengitter. Hier können ebenfalls 3 Wertpunkte angesetzt werden.

Trotz festgesetzter Baumpflanzungen wird kein Zuschlag vergeben, da sich die Verschattung auf das gesamte Baugebiet auswirken muss. Dies wird mit der festgesetzten Anzahl an Bäumen nicht vollständig, sondern lediglich partiell (wie auf den Stellplatzflächen) erreicht.

3.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird gemäß des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen anhand der Wertträger „Biotoptypen (einschließlich national geschützter Arten)“ und „Biotopverbund“ bewertet.

Wertträger - Biotoptypen

Für den Wertträger „Biotoptypen“ ergeben sich die folgenden Bewertungen für den Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand.

Vor-Eingriffs-Zustand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Biotoptypenkartierung erarbeitet, die die Grundlage für die aktuelle Bilanzierung darstellt (eine detaillierte Beschreibung findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht in Kapitel 2.1.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt).

Ein Großteil des Geländes ist mit verschiedenen Gebäuden wie Laboren und Büros, technischen Anlagen und einer Vielzahl an Erschließungswegen versiegelt bzw. teilversiegelt. Die Freiflächen sind mit Zierrasen und Ziersträuchern gärtnerisch angelegt. Zu den im Gebiet naturschutzfachlich hochwertigsten Vegetationsbeständen zählen die artenreichen Frischwiesen und die mehrschichtigen Gehölzbestände.

Im Plangebiet sind mit der artenreichen Frischwiese nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln geschützte Biotope vorhanden. Weitere in der Begründung genannte geschützte Biotope wie der Sandtrockenrasen als Nebenbiotop und der Schilfröhrichtbestand werden in der Eingriffsbilanzierung nicht betrachtet, da sie mit dem Erhalt der Speicherteichanlage erhalten bleiben und nicht betroffen sind.

Als Wertpunkte pro 1.000 m² wurden die Biotopwerte des jeweiligen Biotoptyps (Anhang 1 des Leitfadens 2020) eingesetzt. Für den Vor-Eingriffs-Zustand wird die Gesamtpunktzahl angesetzt, die eine Summe aus Grund- und Risikowert darstellt.

Tabelle 1: Biotoptypen – Bestand (Fläche 2.1)

Biotopcode	Biotoptyp (Bestandskartierung 2016, Quelle: Dr. Szamatolski + Partner und Bestandsplan 2020 Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten)	Bewertung gemäß Anhang 1 Leitfaden zum ausführlichen Bilanzierungsverfahren		
		Grundwert	Risikowert	Biotopwert
02 Standgewässer				
02153	Versuchsgewässer, Ufer überwiegend verbaut Sohle vollständig abgedichtet	1	0	1
05 Rasengesellschaften				
051121	Frischwiese, typische Ausprägung	16	10	36
051122	Frischwiese, verarmte Ausprägung	5	2	7
05162	artenarmer Zierrasen	1	1	2
07 Gehölzflächen				
07321	mehrschichtige Gehölzbestände (aus überwiegend heimischen Arten, alt)	5	15	20
082816	Birken-Vorwald, trockener Standorte	13	12	25

Biotopcode	Biotoptyp (Bestandskartierung 2016, Quelle: Dr. Szamatolski + Partner und Bestandsplan 2020 Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten)	Bewertung gemäß Anhang 1 Leitfaden zum ausführlichen Bilanzierungsverfahren		
		Grundwert	Risikowert	Biotopwert
10 Grün- und Freiflächen				
10201	Spielplatz	1	1	2
10272	Strauchpflanzung	1	1	2
102731	Hecke, Formschnitt	2	2	4
10276	Anpflanzung von Stauden, Gräsern, versuchspflanzen	2	1	3
Bebaute Gebiete, Verkehrsflächen und Sonderflächen				
	Gebäude / sonstige Bauwerke	0	0	0
12612	Straße mit Asphaltdecke	0	0	0
12642 / 12653	teilversiegelte Flächen (Parkplatz und Wege)	0	0	0
12654	versiegelter Weg	0	0	0

Auf dem Gelände verteilt befinden sich solitäre Einzelbäume. Davon stehen diverse innerhalb von baumgeprägten Biotopen. Gemäß Leitfaden ist keine Differenzierung notwendig, sofern diese als Flächenbiotop definiert und bewertet werden.

Zusätzlich befindet sich jedoch auch Baumbestand außerhalb von geschlossenen Gehölzbeständen. Hierbei handelt es sich auch um nach Berliner Baumschutzverordnung geschützte Einzelbäume. Diese wurden nicht in die Bilanzierung aufgenommen. Für die Fällung geschützter Bäume ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Fällgenehmigung zu beantragen. Für die geplante Fällung sind dann die Vorgaben zum Ausgleich gemäß BaumSchVO zu beachten. Die Ersatzbäume nach BaumSchVO können mit den Bäumen, die nach den Festsetzungen gepflanzt werden, verrechnet werden.

Solitäre Einzelbäume, die nicht der Baumschutzverordnung unterliegen, werden entsprechend den Angaben zum ausführlichen Verfahren berechnet. Hier kommt nicht der Flächenansatz, sondern die Ermittlung eines Punktwertes pro Baum zum Einsatz. Der Wert eines Einzelbaums errechnet sich aus dem Wert des Biotoptyps, welcher mit dem Stammumfang in Zentimeter multipliziert und anschließend durch 1.000 dividiert wird.

Gemäß Biotoptypenkartierung befinden sich 33 untermaßige Bäume außerhalb von geschlossenen Gehölzbeständen. Dabei handelt es sich um 28 heimische und 5 nicht heimische Arten.

Tabelle 2: Berechnung der Wertpunkte für die Entnahme von solitären Einzelbäume, die nicht unter Baum-
 schutzVO fallen

Baum-Nr.	Stammumf. in cm	Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Biotopcode	Biotopwert			Stammumfang x Biotopwert	:1000
					Grundwert	Risikowert	Biotopwert		
1	56	Betula pendula	Birke	0715212	10	10	20	1.120	1,12
2	70	Betula pendula	Birke	0715212	10	10	20	1.400	1,40
3	50	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.000	1,00
4	50	Robinia pseudoacacia	Robinie	0715222	2	5	7	350	0,35
5	63	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.260	1,26
6	56	Fagus sylvatica	Hain-Buche	0715212	10	10	20	1.120	1,12
7	71	Acer negundo	Eschen-Ahorn	0715222	2	5	7	497	0,50
8	72	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.440	1,44
9	74	Fagus sylvatica	Hain-Buche	0715212	10	10	20	1.480	1,48
10	50	Fagus sylvatica	Hain-Buche	0715212	10	10	20	1.000	1,00
11	56	Fagus sylvatica	Hain-Buche	0715212	10	10	20	1.120	1,12
12	54	Acer negundo	Eschen-Ahorn	0715222	2	5	7	378	0,38
13	58	Acer negundo	Eschen-Ahorn	0715222	2	5	7	406	0,41
14	78	Acer platanoides	Ahorn	0715212	10	10	20	1.560	1,56
15	15	Acer platanoides	Ahorn	0715212	10	10	20	300	0,30
16	16	Acer platanoides	Ahorn	0715212	10	10	20	320	0,32
17	76	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.520	1,52
18	78	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.560	1,56
19	50	Crataegus monogyna	Weißdorn	0715212	10	10	20	1.000	1,00
20	69	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.380	1,38
21	78	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.560	1,56
22	65	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.300	1,30
23	69	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.380	1,38
24	49	Populus tremula	Zitterpappel	0715212	10	10	20	980	0,98
25	48	Prunus padus	Pflaume	0715212	10	10	20	969	0,97
26	50	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.000	1,00
27	50	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.000	1,00
28	50	Acer platanoides	Ahorn	0715212	10	10	20	1.000	1,00
29	67	Robinia pseudoacacia	Robinie	0715222	2	5	7	469	0,47
30	30	Betula pendula	Birke	0715212	10	10	20	600	0,60
31	25	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	500	0,50
32	72	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.440	1,44
33	78	Quercus robur	Eiche	0715212	10	10	20	1.560	1,56
Summe									33,97

Bei einem Ergebnis unter einem halben Wertpunkt wird auf 0,5 aufgerundet, so dass insgesamt 34 Wert-
 punkte eingestellt werden.

Nach-Eingriffs-Zustand

Für die Bewertung der Nach-Eingriffs-Situation werden die städtebaulichen Kennzahlen der Festsetzungen
 des Bebauungsplanes zugrunde gelegt und daraus entsprechende Biotopstrukturen abgeleitet.

Diese Grünstrukturen werden ebenfalls gemäß Anhang 1 des Leitfadens 2020 als Biotoptypen eingestuft und die entsprechenden Wertpunkte vergeben.

Für den Vor-Eingriffs-Zustand wird die Gesamtpunktzahl angesetzt, die eine Summe aus Grund- und Risikowert darstellt. Für den Planfall ist lediglich der Grundwert der Biotoptypen heranzuziehen. Bei Bestandserhalt wird weiterhin die volle Punktzahl aus Grund- und Risikowert angesetzt.

Bei den vollversiegelten Haupt- und Nebenanlagen ist keine Wertigkeit zu erkennen. Sie erhalten dementsprechend keine Wertpunkte. Bei der Beurteilung der Biotoptypen sind auch teilversiegelte Flächen mit 0 Wertpunkten einzustellen.

Die nicht überbauten Flächenanteile erhalten eine gärtnerische Begrünung, für die eine Punktzahl aus Rasen (Biotop Code 05162: Grundwert 1) und Anpflanzung von Sträuchern (Biotop-Code 10272: Grundwert 1) angesetzt wird.

Mit der textlichen Festsetzung werden die westlich und südlich im Geltungsbereich befindlichen mehrschichtigen Gehölzbestände erhalten. Es wird erneut der Biotopwert bestehend aus Grund- und Risikowert angesetzt (27 Wertpunkte). Dies gilt ebenso für die öffentliche naturnahe Parkanlage, wo der Bestand aus Birken-Vorwald erhalten bleibt (25 Wertpunkte).

Gemäß einer weiteren textlichen Festsetzung ist in den Flächen zum Anpflanzen ein mehrschichtiger Gehölzbestand zu entwickeln. Hier wird der Grundwert von 12 Wertpunkten für eine Neupflanzung aus überwiegend heimischen Arten (Biotop-Code 07312) angesetzt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, auf der eine artenreiche Frischwiese ausgebracht werden soll. Hier kann ebenfalls der Verlust der Bestandsfrischwiesen (geschütztes Biotop) kompensiert werden. Für die Frischwiese wird der Grundwert von 16 Wertpunkten vergeben.

50 % der Dachflächen der Baugebiete sind gemäß der Festsetzung extensiv zu begrünen und mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen. Entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsbilanzierung (Tabelle 12) ist hierfür ein Grundwert von 6 Punkten zu veranschlagen. Da aber eine Kombination mit Solaranlagen angestrebt wird, wird aufgrund der intensiven Nutzung die Wertpunktezahl auf 3 begrenzt.

Zuschlag - National geschützte Arten

Als „national geschützte Arten“ werden gemäß Leitfaden die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG bezeichnet, die bundes-, landesweit oder regional gefährdet sind und nicht gleichzeitig gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind. Zudem fallen Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie, die nicht gleichzeitig gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie geschützt sind, unter diesen Begriff.

Bei den faunistischen Erfassungen liegen vorerst Ergebnisse einer Potenzialanalyse vor (eine detaillierte Beschreibung findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht in Kapitel 2.1.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt). Als streng geschützte Tierart konnte im Gelände die Zauneidechse festgestellt werden. Auch die unter Schutz stehenden Rauchschwalben haben ihre Nester an einem Bestandsgebäude. Des Weiteren werden vor allem eher allgemein weit verbreitete Arten erwartet.

Eine „weit überdurchschnittliche“ Dichte gefährdeter Arten oder eine hohe Vielfalt unterschiedlicher europäischer oder national geschützter Arten, die einen Zuschlag begründen würden, liegt nicht vor und lässt sich aufgrund der Biotopausstattung auch nicht erwarten. Ein Zuschlag wird nicht vergeben.

Wertträger - Biotopverbund

Für den Wertträger „Biotopverbund“ ergeben sich die folgenden Bewertungen für den Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand.

Vor-Eingriffs-Zustand

Der gesamte Geltungsbereich wird für den lokalen Biotopverbund als bedeutsam eingeordnet. Im Zusammenhang mit dem Freizeitpark Marienfelde, anschließenden Kleingärten und den angrenzenden Offenlandflächen stellt er einen wichtigen Lebensraumkomplex und einen Trittbaustein dar. Es erfolgt die Einstufung der Bedeutung für den lokalen Biotopverbund mit 6 Wertpunkten.

Nach-Eingriffs-Zustand

Nicht alle begrünten Flächen eines Plangebietes können pauschal für den Biotopverbund bilanziert werden. Hier ist zu prüfen, ob die bewerteten Flächen einen Beitrag zum Biotopverbund leisten können. Das bedeutet, sie müssen eine für den lokalen Biotopverbund wirksame Größe, Ausprägung und Vernetzung aufweisen.

Im Geltungsbereich kommt es mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Nutzungsintensivierung. Mit verschiedenen Grünfestsetzungen soll dennoch eine hohe Durchgrünung im Gebiet erreicht werden.

Besonders hervorzuheben sind für den Biotopverbund die zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzten mehrschichtigen Gehölzbestände. Auch die festgesetzte artenreiche Frischwiese wird den Biotopverbund auf der Fläche erhalten und stützen. Gleiches gilt für die extensive Dachbegrünung, die dauerhaft neue Lebensräume für Insekten ermöglicht und somit auch als Nahrungsgrundlage für die Avifauna dient.

Der zentrale Bereich, der ebenfalls als Frischluftschneise dient, bleibt mit seinen Wasserflächen und Vegetationsstrukturen (z. B. geschützte Röhrichtbestände) erhalten und dient weiterhin dem Biotopverbund.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich keine Verschlechterung der Situation einstellt.

3.2.5 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird gemäß des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen anhand der Wertträger „Qualität des Landschafts- und Stadtbildes“ sowie „Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung“ bewertet. Die Bewertung erfolgt jeweils für das Gesamtgebiet zusammenfassend.

Wertträger - Qualität des Landschafts- und Stadtbildes

Der Geltungsbereich wird als „städtisch“ geprägt eingestuft. Demzufolge ergeben sich für den Wertträger „Qualität des Landschafts- und Stadtbildes“ die Grundlagen der Kriterien Anteil „quartierstypischer Freiraumstrukturen“ und / oder „störende Elemente“.

Vor-Eingriffs-Zustand

Der Geltungsbereich wird entsprechend dem LaPro als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ eingestuft. Diesbezüglich erfolgt die Einstufung bei Tabelle 21 (ausführliches Verfahren) zur Qualität des Stadtbildes.

Rund 50 % der Flächen sind im Bestand versiegelt, die restlichen Flächen sind mit quartierstypischen Bepflanzungen gärtnerisch angelegt. Insbesondere der westliche Bereich ist durch seine hohe Versiegelung und die rein technische Ausrichtung als störend zu empfinden, während die weiteren Grundstücksteile mit einer ansprechenden gärtnerischen Gestaltung als bereichsweise naturnah wahrgenommen werden können.

Insgesamt wird von einer mittleren Einstufung mit 4 Wertpunkten ausgegangen.

Nach-Eingriffs-Zustand

Bewertet wird die Plansituation erneut über die Kennzahlen der verbindlichen Bauleitplanung, die sich aus der Differenz zwischen Freiflächen und den Flächen, die maximal durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden dürfen, ableitet.

Mit einer maximal zulässigen Versiegelung abgeleitet aus einer GRZ von 0,8 können mehr oder weniger quartierstypische Elemente eingebracht werden. Die Planung ermöglicht eine Bebauung, die sich in Art und Maß in die bereits in der Umgebung vorzufindenden Strukturen einfügt.

Mit verschiedenen Grünfestsetzungen kann weiterhin eine ansprechende Durchgrünung erreicht werden, so dass der Nach-Eingriffs-Zustand dem Vor-Eingriffs-Zustand gleichgesetzt wird.

Wertträger - Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung

Für den Wertträger „Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung“ ergeben sich die folgenden Bewertungen für den Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand.

Vor-Eingriffs-Zustand

Das Gelände des UBA ist umzäunt. Ein Zutritt wird nur mit Genehmigung gestattet, insofern kann das Gelände nicht für die Erholung genutzt werden.

Die Außenanlagen der Wohnbebauung werden zwar von den Bewohnern zur Erholung genutzt, für die Öffentlichkeit ist dies allerdings nicht möglich. Als nicht nutzbarer Freiraum ist die Einstufung sehr gering (0 Wertpunkte).

Lediglich die öffentlichen Grünflächen am Schichauweg sind frei zugänglich und nutzbar.

Nach-Eingriffs-Zustand

Das UBA-Gelände wird auch zukünftig umzäunt bleiben und ist auch weiterhin nicht öffentlich nutzbar.

Die öffentlich zugängliche Grünfläche wird als solche festgesetzt und steht weiterhin für die Erholung zur Verfügung.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Weg, der derzeit nicht durchgängig genutzt werden kann, weil er durch ein Tor verschlossen ist. Dieser Weg soll zukünftig rad- und fußläufig nutzbar sein. Es wird also eine verbesserte Zugänglichkeit der Öffentlichkeit zum Freizeitpark Marienfelde und zu weiteren Grünflächen hergestellt, so dass hier ein Zuschlag von einem Punkt für die verbesserte Durchwegung vergeben wird.

4 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG - FAZIT

Anhand der vergebenen Wertpunkte zusammen mit der plangraphischen Darstellung und der Bilanzierung in den jeweiligen Berechnungstabellen ergibt sich in der folgenden Tabelle dargestelltes Ergebnis.

Anzumerken ist, dass die Wertpunktbilanz der Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht mit der von Landschaftsbild und Erholung verrechnet werden können. Sie sind getrennt voneinander zu bilanzieren.

Demzufolge sind die jeweiligen Wertpunkte für die jeweiligen Eingriffsbereiche getrennt darzustellen.

Mit einer Neubebauung wird die Fläche im Gegensatz zum Bestand wesentlich stärker versiegelt. Dies wirkt sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Biotoptypen negativ aus.

Eine vollständigen Niederschlagsversickerung im Gelände wirkt sich auf das Schutzgut Wasser sehr positiv aus.

Durch die Ausweisung von Flächen für Erhalt und Anpflanzungen in Zusammenhang mit den verschiedenen Festsetzungen zu Mindest- und Dachbegrünung sowie Niederschlagsversickerung kann die Fläche zwar aufgewertet werden, es verbleibt dennoch ein Defizit von 344,97 Wertpunkten.

Für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungsnutzung kann eine Wertpunktezunahme von 3,36 Wertpunkten verzeichnet werden, die aus der Herstellung des Verbindungsweges resultiert.

	Vor-Eingriff-Zustand		Nach-Eingriff-Zustand		Differenz	
Schutzgut Boden	186,55		84,62		-101,93	
Schutzgut Wasser	530,82		641,54		+110,72	
Schutzgut Klima	427,24		318,96		-108,28	
Biotoptypen	404,99		159,51		- 245,48	
Biotopverbund	389,40		389,40		0,00	
Summe Schutzgüter Naturhaushalt		1.939,00		1.594,03		-344,97
Summe Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung		264,12		267,48		+3,36

Es ist ein Defizit von 344,97 Wertpunkten auszugleichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gäbe es die Möglichkeit mit einem Vegetationserhalt entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Festsetzen einer Vegetationsflächen zum Erhalt) das Defizit zu verringern. Auch die Gestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit wasserdurchlässigen Materialien, könnte das Defizit verkleinern.

Zu überprüfen wäre ebenfalls die Möglichkeiten die Ufer des zentral gelegenen Versuchsgewässer Ufer- und Langsandsandfiltration (SIMULAF) naturnah zu gestalten und hier für eine ökologische Auswertung weiteres Aufwertungspotenzial zu generieren.

Das dann noch verbleibenden Defizit muss extern kompensiert werden. Zu prüfen ist, ob Möglichkeiten innerhalb der Flächenkulisse des Bebauungsplanes 7-96 genutzt werden können, der sich in direkter räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet. Hier sollen auf dem Gelände der ehemaligen Bezirksgärtnerei Flächen für natur- und artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

-
-
-

EINGRIFFSBEWERTUNG / BILANZIERUNG
7-103 UBA LABORSTANDORT MARIENFELDE
BERLIN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG

Da die Wertpunktedifferenz überwiegend durch die Erhöhung der Versiegelung zustande kommt, sollten möglichst Maßnahmen für das Schutzgut Boden zur Kompensation herangezogen werden, wie z. B. Entsiegelung mit anschließender Biotopentwicklung. Aber auch Maßnahme zum Erosionsschutz durch Bepflanzung oder Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch Extensivierung sind möglich.

Eine Maßnahmenkulisse steht derzeit noch nicht fest und ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Möglich ist ebenfalls einen monetären Kompensationsausgleich zu schaffen. Auf der Grundlage der Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskosten von Kompensationsmaßnahmen können Kosten pro Wertpunkt ermittelt werden. Die durchschnittlichen Kosten für einen Wertpunkt liegen auf Grund dieses Ansatzes bei 1.274 Euro.