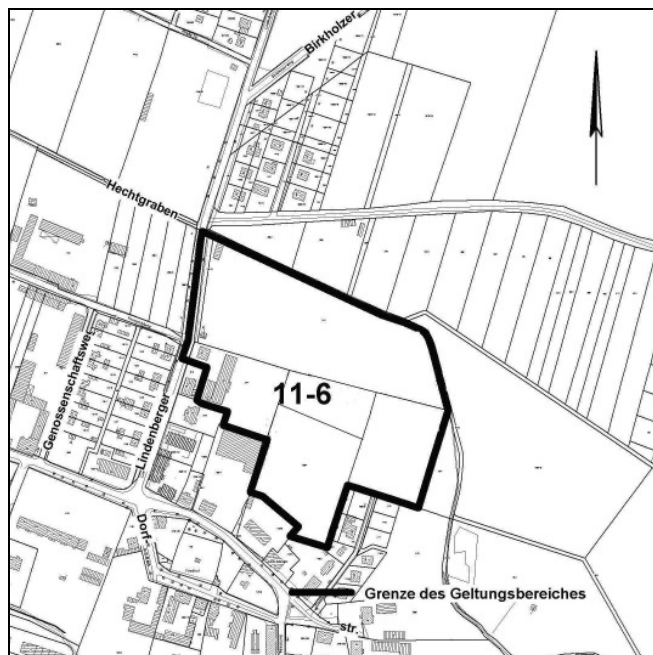


Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN 11-6
„Am Wartenberger Luch“
gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs



für das Gelände
zwischen dem Hechtgraben, dem Wartenberger Luch, den rückwärtigen Grenzen der
Grundstücke Dorfstraße 19 F-H bis 22, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Lindenber-
ger Straße 10, 12, 14 und der Lindenberger Straße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Wartenberg

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-6 vom 18. November 2008 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 15. Februar 2011 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-6 als Rechtsverordnung beschlossen. Die Verordnung vom 15. Februar 2011 ist am 5. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 68 verkündet worden.

Berlin, den 23. März 2011

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	4
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
I.2	Plangebiet	4
I.3	Planerische Ausgangssituation	5
I.3.1	Flächennutzungsplan/ Raumordnung	5
I.3.2	Landschaftsprogramm	7
I.3.3	Landschaftsplanentwurf	7
I.3.4	Dorfentwicklungsplanung	7
I.3.5	Altlasten	7
II.	Planinhalt	8
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
II.2	Intention des Planes	8
II.3	Umweltbericht	8
II.3.1	Einleitung	8
II.3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	8
II.3.1.2	Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	10
II.3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
II.3.2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	13
II.3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	23
II.3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
II.3.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
II.3.3	Zusätzliche Angaben	34
II.3.3.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	34
II.3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes auf die Umwelt	35
II.3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben im Umweltbericht	36
II.4	Wesentlicher Planinhalt	37
II.4.1	Festsetzungen	37
II.4.1.1	Art der baulichen Nutzung	38
II.4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	38
II.4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	39
II.4.1.4	Verkehr und Erschließung	40
II.4.1.5	Öffentliche Grünflächen	42
II.4.1.6	Private Freiflächen	42
II.4.2	Ergänzende Regelungen aus dem Städtebaulichen Vertrag	43
II.4.3	Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen	44
II.4.4	Abwägung	45
II.4.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	45
II.4.4.3	Beteiligung der Behörden	49
II.4.4.4	Weitere Überarbeitungen nach der Behördenbeteiligung	52
II.4.4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung)	53
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	60
III.1	Flächenmäßige Auswirkungen	60
III.2	Städtebauliche Auswirkungen	60
III.3	Auswirkungen auf die Erschließung	60

III.4	Auswirkungen auf die Umwelt	61
III.4.1	Bewertung des Eingriffes	61
III.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	61
III.5	Finanzielle und personelle Auswirkungen.....	61
IV.	Verfahren	62
IV.1	Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Vorhabenträger und Zustimmung der zuständigen Senatsverwaltung	62
IV.2	Aufstellungsbeschluss.....	62
IV.3	Änderung des Geltungsbereiches	62
IV.4	Umstellung auf „neues“ Recht.....	62
IV.5	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	62
IV.6	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	62
IV.7	Behördenbeteiligung und Verfahrensumstellung.....	62
IV.8	Städtebaulicher Vertrag	62
IV.9	Öffentliche Auslegung	63
IV.10	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	63
IV.11	Festsetzung des Bebauungsplans und Veröffentlichung im GVBl.....	63
V.	Rechtsgrundlagen.....	64

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Unmittelbarer Anlass für die Planaufstellung war ein Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Datum vom 20. März 2001 vom Vorhabenträgers LPG „1. Mai“, Berlin-Wartenberg i.L. Es war die Absicht des Vorhabenträgers, auf den überwiegend in seinem Eigentum befindlichen Flächen an der Lindenberger Str. 24 eine Wohnbaufläche einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen zu entwickeln und zu bebauen. Die Flächen, die im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Wartenberg standen, sollten im Zusammenhang mit § 14 Abs. 4 BauGB ebenso entwickelt und bebaut werden. Hierzu erlangte die LPG rechtliche Verfügungsgewalt über die Grundstücke der Kirche. Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stimmte der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Schreiben vom 19.06.01 zu.

Dem Bezirk wurde ein Baukonzept vorgelegt, das die Parzellierung des Geländes für den Bau von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern vorsieht und Angaben zur Erschließung über eine öffentliche Straße, über private Wohnstraßen sowie zur Herstellung eines Grünstreifens am Hechtgraben als Teil eines späteren öffentlichen Grünzugs sowie einen öffentlichen Spielplatz enthält. Für die inmitten des Plangebiets gelegenen Flurstücke 955 und 956 (ursprünglich im Eigentum der ev. Kirchengemeinde Wartenberg) wurde gleichfalls eine Parzellierung vorgeschlagen. Das Flurstück 955 ist von der LPG im Laufe des Verfahrens erworben worden, das Flurstück 956 wurde teilweise erworben und über die restliche im Eigentum der Kirche befindliche Fläche dieses Flurstückes ist die LPG Verfügungsberechtigt.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan Berlin als Wohnbaufläche (W4 = bis 0,4) mit überwiegend landschaftlicher Prägung dargestellt. Da es jedoch keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne des § 30 BauGB gibt und das Gebiet aufgrund des Fehlens eines Bebauungszusammenhanges zurzeit planungsrechtlich vornehmlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, bedarf es einer verbindlichen Regelung der Bebaubarkeit über einen Bebauungsplan. Das vorgelegte Konzept sollte ursprünglich als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB die Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

Da jedoch die LPG zu einem späteren Zeitpunkt erklärte, dass sie für die privaten Wohnbauflächen selbst keine Bauverpflichtung übernehmen kann, wurde das Bebauungsplanverfahren nicht mehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern in Form eines herkömmlichen qualifizierten Bebauungsplans weitergeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da keine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet vorliegt und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich ist. Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, für die geplante Bebauung eine Rechtsgrundlage herzustellen und gleichzeitig für die zu berücksichtigenden öffentlichen Belange, insbesondere hinsichtlich der Schaffung eines öffentlichen Grünzugs, eines öffentlichen Spielplatzes und der öffentlichen Erschließung der Baulandflächen, verbindliche Regelungen zu treffen, die zugleich auch Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Bilanz bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB beinhalten.

I.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Lichtenberg von Berlin, Ortsteil Wartenberg, am nordöstlichen Dorfrand von Wartenberg. Es erstreckt sich über eine Größe von ca. 5,2 ha und wird im Norden durch den Hechtgraben, im Osten durch das Wartenberger Luch, im Süden durch

die rückwärtigen Grenzen der Dorfstraße und im Westen durch die Lindenberger Straße begrenzt. Die Erschließung erfolgt von der Lindenberger Straße aus.

Bis Anfang der Neunziger Jahre wurde das Plangebiet sowohl landwirtschaftlich, als auch gewerblich genutzt. Gegenwärtig wird es noch in geringem Umfang als gewerbliche Fläche genutzt; die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben. Der überwiegende Teil des Geländes war mit teilweise im Verfall befindlichen Gebäuden bebaut, die nicht mehr genutzt wurden. Der Anteil der versiegelten Flächen war erheblich.

Im Gebiet befinden sich der Hechtgraben sowie diverser alter Baumbestand.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der Erhaltungsverordnung für das Dorf Wartenberg.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der LPG bzw. in ihrer Verfügungsgewalt (s. nachfolgende Aufstellung)

Eigentümer	Flur	Flurstück	Blattnummer	Größe/m²
1. LPG i.L.	2	119/13	5874 N	564
2. LPG i.L.	2	14/1	1444 N	23.212
3. LPG i.L.	2	829	1445 N	7.756
4. LPG i.L.	2	955	10930 N	4.000
5. LPG i.L.	2	954	1444 N	6.297
6. ev. Kirche	2	956	1576 N	10.411
Gesamt:				52.240

Die LPG „1. Mai“ Berlin-Wartenberg i.L. wurde gemäß notarieller Urkunde M 193/2007 vom 16. Juli 2007 des Notariats Merleker & Mielke, geschäftsansässig Hardenbergstraße 10 in 10623 Berlin, vom Grundstück Blatt 1576N, Flur 2, Flurstück 956 Eigentümer einer Teilfläche mit einer Größe von 6.155 m² und ist Verfügungsberechtigter der verbleibenden Teilfläche der Evangelischen Kirchengemeinde Wartenberg, mit einer Größe von 4.256 m².

Inzwischen ist das Gelände parzelliert und einzelne Flächen sind bereits an private Bauherren verkauft worden.

I.3 Planerische Ausgangssituation

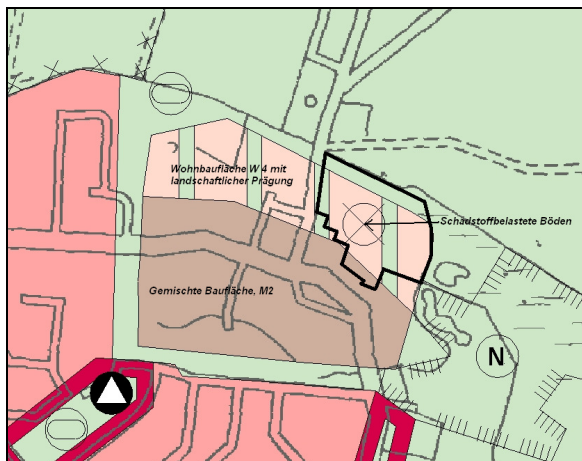
Da es keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne des § 30 BauGB gibt und das Gebiet aufgrund des Fehlens eines Bebauungszusammenhanges zurzeit planungsrechtlich zu einem großen Teil dem Außenbereich zuzuordnen ist, bedarf es einer verbindlichen Regelung der Bebaubarkeit über einen Bebauungsplan. Mit der Aufgabe der ehemaligen Nutzung und der zunehmenden Verwahrlosung des Gebietes ergab sich das Erfordernis nach einer grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung des Gebietes, die nur über ein Bebauungsplanverfahren möglich ist. Da sich im Geltungsbereich zusammenhängende Grünflächen sowie wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen befinden und eine Wohnbebauung auf den Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB nicht möglich ist, war davon auszugehen, dass Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, die ausgleichspflichtig sind.

I.3.1 Flächennutzungsplan/ Raumordnung

Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin (FNP). Die Fläche ist im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) überwiegend als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Ein kleiner Bereich des südlichen Plangebietes ist als gemischte Baufläche M 2 (Bereiche mit mittlerer Nut-

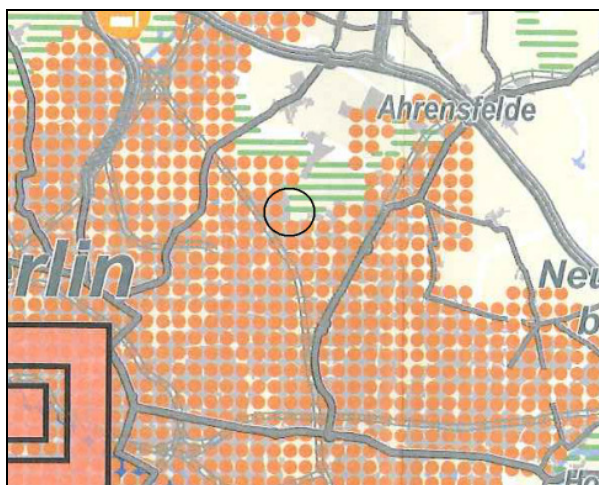
zungsintensität und -dichte sowie überwiegendem Mischgebietscharakter) dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Grünverbindung mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Gemäß den Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin und dem Entwicklungsgrundsatz 1 können allgemeine Wohngebiete aus den Wohnbauflächen W 1 - W 4 des FNP im Regelfall und ohne Größenbegrenzung entwickelt werden. Das Gleiche gilt analog für Grünflächen. Die Fläche für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Trafostation) ist zwar nicht aus der Darstellung als Grünfläche entwickelbar, jedoch handelt es sich hier um eine Bestandsanlage, die bestehen bleiben muss. Der Grünzug wird entsprechend um diese Anlage herumgeführt.

Des Weiteren informiert der FNP über das Vorhandensein von schadstoffbelasteten Böden (siehe nachstehende Abbildung).



FNP Berlin

Zwischenzeitlich ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 per Verordnung vom 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182) und hat die bisher geltenden Regelungen des LEP eV abgelöst. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte des LEP B-B im Übergangsbereich zwischen „Gestaltungsraum Siedlung“, wo gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs.1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen möglich ist, und dem „Freiraumverbund“, wo gemäß Ziel 5.2 (Z) hochwertige Freiräume mit besonders bedeutsamen Funktionen gesichert und in ihrer Funktionsfähigkeit entwickelt werden sollen.



Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

I.3.2 Landschaftsprogramm

Das Plangebiet ist als Parkbaumsiedlungsbereich, als Bereich zur Verbesserung der Freiraumversorgung sowie als Bereich mit Schwerpunkt Entsiegelung dargestellt. Zielstellungen sind u.a.: Erhalt und Entwicklung der standörtlichen Prägung der öffentlichen Grün- und Freiflächen (z.B. Renaturierung von Pfuhlen), Ergänzung des Parkbaumbestandes in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen, Vermeidung baulicher Verdichtung, Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, dezentrale Regenwasserversickerung (ausführlicher s. unter Pkt. II.3.1.2 des Umweltberichtes).

I.3.3 Landschaftsplanentwurf

Eine weitere wichtige planungsrechtliche Grundlage, die das Landschaftsprogramm untersetzt, ist der Landschaftsplanentwurf XXII-L-3. Hier wird die Sensibilität insbesondere des östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsraumes unterstrichen und der behutsame Umgang mit Natur und Landschaft gefordert. Der Hechtgraben und seine Uferbereiche, die im Geltungsbereich des B-Planes 11-6 enthalten sind, sind auch Bestandteil des Geltungsbereiches des L-Planentwurfs. Es besteht die Zielstellung, einen Fuß- und Radwegeverbund herzustellen, der an vorhandene Wege im näheren Umfeld des Wartenberger/ Falkenberger Luchs anknüpft. Der Hechtgraben als wichtigste Biotopverbindung zwischen den Naturschutzgebieten Wartenberger/ Falkenberger Luch und Malchower Aue und Malchower See soll erhalten und gesichert werden.

I.3.4 Dorfentwicklungsplanung

Im Dorfentwicklungsplan für Wartenberg, der am 15. Dezember 1998 (Beschl.-Nr. 752/ III) im Bezirksamt beschlossen wurde (BVV nur zur Kenntnisnahme), ist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche mit vorwiegend landschaftlicher Prägung und mit öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie einem öffentlichen Spielplatz dargestellt.

I.3.5 Altlasten

Aufgrund der historischen Nutzungen waren schädliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht auszuschließen. Das geplante Projekt liegt auf der im Bodenbelastungskataster unter Nr. 9393 registrierten altlastenverdächtigen Fläche. Aufgrund des ausgesprochenen Altlastenverdacht wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, um zu beurteilen, ob von den Bodenbelastungen Gefahren für die geplante Nutzung ausgehen. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen werden im Umweltbericht näher erläutert.

Mit Schreiben vom 19. November 2007 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr die Befreiung von Altlastenverdacht für den Pfad Boden – Grundwasser und für den Pfad Boden - Mensch ausgesprochen.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohnungsbaustandort ergibt sich sowohl aus den stadtplanerischen Zielen als auch aus der Notwendigkeit, den Zustand des am Dorfrand gelegenen Gebietes nachhaltig in seiner städtebaulichen Qualität zu verbessern. Die gegenwärtige Nutzung entspricht nicht der im Flächennutzungsplan und im Dorfentwicklungsplan dargestellten Nutzung.

Bis Anfang der Neunziger Jahre wurde ein großer Teil der Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt (u.a. Gewächshäuser), der südliche Bereich wurde hauptsächlich gewerblich genutzt. Die landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen wurden inzwischen aufgegeben.

Im Flächennutzungsplan 1998 war der Bereich am nordöstlichen Dorfrand von Wartenberg ursprünglich als gemischte Baufläche und Grünfläche ausgewiesen. Mit der zunehmenden Stilllegung der Nutzung und Verwahrlosung des Gebietes ergab sich das städtebauliche Erfordernis nach einer Neuordnung des Gebietes. Die städtebaulichen Ziele dieser Neuordnung wurden in der Dorfentwicklungsplanung dokumentiert, die am 15. Dezember 1998 im Bezirksamt beschlossen wurde. Da sich die Zielstellung einer Wohnbaufläche für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes nicht aus dem damaligen Flächennutzungsplan entwickeln ließ, wurde ein FNP-Änderungsverfahren (Nr. 6/98) eingeleitet, das mit der Darstellung einer Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung für den gesamten nördlichen Randbereich des Dorfes Wartenberg im Jahr 2000 abgeschlossen wurde.

II.2 Intention des Planes

Die städtebauliche Neuordnung des Gebietes zu einem Wohnungsbaustandort mit landschaftlicher Prägung und die Schaffung von öffentlichen Grünflächen sowie der erforderlichen Verkehrserschließung sollen Ergebnisse der Bebauungsplanung sein, die damit den Zielen des Flächennutzungsplanes sowie der Dorfentwicklungsplanung entsprechen.

II.3 Umweltbericht

II.3.1 Einleitung

II.3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes 11-6 ist die Schaffung einer rechtsverbindlichen Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen mit dazugehöriger Infrastruktur. Es sollen außerdem eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünanlage sowie ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt werden. Damit werden verwahrloste und brachliegende Flächen in der Randlage des Dorfes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität geschaffen. Die detaillierten Planungsziele sind unter II.4. näher beschrieben.

Es wurden 4 die Umwelt betreffende textliche Festsetzungen getroffen.

Die TF Nr. 2 schließt Carports, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen aus, um damit zu Gunsten einer zusammenhängenden Begrünung die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten. Dadurch wird der landschaftliche Charakter des Gebietes be-

tont und der Biotopwert durch die Vernetzung privater Gärten erhöht.

Die TF Nr. 3 legt fest, dass eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist und dass auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig sind. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Gleichzeitig wird eine Verbesserung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität erreicht. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden auch positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

Die TF Nr. 4 bestimmt, dass in den allgemeinen Wohngebieten je angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mit der Festsetzung wird der Ersatz von zu fällenden Bäumen sowie die stärkere Durchgrünung hinsichtlich des Planungszieles eines Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung erreicht.

Die TF Nr. 5 beinhaltet die Festsetzung, dass die Fläche zum Anpflanzen dicht mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dadurch wird eine optische und funktionale Verbreiterung des öffentlichen Grünzuges in die Privatflächen hinein erreicht; eine Bebauung mit Nebenanlagen ist damit ausgeschlossen.

Hinweise zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB)

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag als Grundlage für den Umweltbericht wurde in seiner ersten Fassung vom 19. November 2002 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirkes Lichtenberg von Berlin zur fachbehördlichen Stellungnahme eingereicht. In einem darauf folgenden Prüfgespräch wurden u.a. Hinweise zur Bewertungsmethode, zur tieferen Auswertung des Landschaftsprogramms und zur faunistischen Beurteilung des Gebietes gegeben. Auch aufgrund von Änderungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und des damit veränderten städtebaulichen Entwurfes musste der Landschaftspflegerische Fachbeitrag weit reichend überarbeitet werden. Diese Überarbeitung konnte erst mit Vorliegen des neuen B-Plan-Entwurfes erfolgen. Die überarbeitete Fassung vom 29. April 2005 wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirkes Lichtenberg erneut eingereicht. In einem darauf folgenden weiteren Prüfgespräch am 21. Juli 2005 wurden weitere Hinweise zu inzwischen im Auftrage des Senates weiter entwickelten Bewertungsmethoden von Eingriff und Ausgleich gegeben, die nunmehr eingearbeitet waren. Dazu lag die Zustimmung des Amtes für Umwelt und Natur vom 08. November 2005 vor.

Inzwischen erfolgten weitere Überarbeitungen des Bebauungsplans, die im Oktober 2006 auch in die zeichnerische Darstellung des Maßnahmenplanes des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) übernommen wurden.

Die aktuelle Fassung des LFB berücksichtigt jedoch nicht die nach der Bestandserfassung im September 2002 überwiegend durch Abriss von Gebäuden und Hofflächen erfolgten Veränderungen im Plangebiet, da die Bilanz von Eingriff und Ausgleich auf dieser Zeitachse basiert. Die nach Abriss und Beräumung veränderte Ausgangssituation wird jedoch nunmehr in der jetzigen Fassung des Umweltberichtes bei der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft berücksichtigt. Die neue Bewertung von Eingriff und Ausgleich wurde auch aufgrund der neuen planungsrechtlichen Beurteilung des Baugebietes erforderlich (s. auch Pkt. IV.7 Verfahrensschritte/ Behördenbeteiligung).

II.3.1.2 Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z. B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit den Festsetzungen des Nutzungsmaßes, das sich weitgehend an der vorhandenen Bebauung orientiert und den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 hinsichtlich der Versiegelung und des Befestigungsaufbaus von Wegen und Zufahrten sowie Festsetzungen zu einer öffentlichen Grünfläche, einem Spielplatz und einer Fläche zum Anpflanzen werden diese Forderungen berücksichtigt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit der Festsetzung eines Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung, der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, eines Spielplatzes und einer Fläche zum Anpflanzen, der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 werden diese Forderungen berücksichtigt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt den nördlichen, überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung (GRZ 0,2) und den südlichen, geringeren Bereich als gemischte Baufläche M 2 dar. Entlang des Hechtgrabens, am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes, ist eine Grünverbindung dargestellt. Ebenfalls enthält der FNP einen nachrichtlichen Hinweis auf das Vorhandensein von schadstoffbelasteten Böden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan werden die Darstellungen durch die Festsetzung einer Wohnbaufläche -Allgemeines Wohngebiet- mit einer GRZ von 0,22 bei maximal 2 Geschossen und einer GRZ bis 0,44 berücksichtigt. Die GRZ von 0,22 ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept für den Geltungsbereich sowie aus der Größe der geplanten Grundstückspartellen. Aufgrund der hohen Grundstückspreise werden zunehmend kleinere Grundstücke auf dem Immobilienmarkt nachgefragt. Um dennoch eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Bungalow etc.) gewährleisten zu können, wurde das Maß der Nutzung aus dem städtebaulichen Konzept hergeleitet. Es ist zwar um 0,02 höher als das im Flächennutzungsplan dargestellte, dennoch kann die Entwicklung der Planung aus dem FNP insgesamt als gegeben ange-

sehen werden. Aufgrund seiner Lage neben einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche M2 (GRZ bis 0,6/ GFZ bis 1,2) ist das Plangebiet als Übergangsbereich zu betrachten und seine Bedeutung im Rahmen der überörtlichen Planung als so gering einzustufen, dass das im FNP dargestellte Gefüge gewahrt bleibt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der südliche Bereich des Geltungsbereiches im FNP nicht wie im B-Plan geplant als Wohnbaufläche, sondern als gemischte Baufläche mit deutlich höherem Nutzungsmaß (GRZ bis 0,6/ GFZ bis 1,2) dargestellt ist. Da jedoch dieses Nutzungsmaß nicht ausgeschöpft wird, indem allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,22 und einer GFZ von 0,44 festgesetzt wird, bleiben bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulichen Ziele des FNP auch hinsichtlich des Nutzungsmaßes gewahrt. Die landschaftliche Prägung des Wohngebietes wird zudem durch textliche Festsetzungen (vgl. TF 2 bis 5) ergänzt und sichergestellt.

Das geplante Projekt liegt auf der im Bodenbelastungskataster unter Nr. 9393 registrierten altlastenverdächtigen Fläche. Es wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, um zu beurteilen, ob von den Bodenbelastungen Gefahren für die geplante Nutzung ausgehen. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen werden in den nachfolgenden Abschnitten bezüglich aller Schutzgüter (Mensch, Boden, Pflanze und Grundwasser) aufgezeigt. Mit Schreiben vom 19.11.2007 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr die Befreiung von Altlastenverdacht für den Pfad Boden – Grundwasser und für den Pfad Boden - Mensch ausgesprochen.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet auf den einzelnen Teilplänen nachfolgend aufgeführte, übergeordnete Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

In der Karte *Naturhaushalt/ Umweltschutz* wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung, teilweise als nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet dargestellt. Als Entwicklungsziele werden genannt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Kanalisierung des Schmutzwassers
- Versickerung des Regenwassers
- Kanalisierung des Regenwassers nur in begründeten Einzelfällen

In der Karte *Biotop- und Artenschutz* wird das Plangebiet als Parkbaumsiedlungsbereich charakterisiert. Als Entwicklungsziele werden genannt:

- Erhalt und Entwicklung der natürlichen standörtlichen Prägungen der öffentlichen Grün- und Freiflächen (z.B. Entwicklung von Feuchtwiesen in Rinnen, Renaturierung von Pfuhlen)
- Ergänzung des Parkbaumbestandes in Hausgärten, Straßen und Siedlungsfreiräumen, Vermeidung baulicher Verdichtung, ökologische Gartenpflege
- Erhalt typischer Strukturelemente wie Mauern und Remisen in alten Gärten

In der Karte *Erholung und Freiraumnutzung* wird das Plangebiet in die Dringlichkeitsstufe IV (nicht versorgt – versorgt) zur Verbesserung der Freiraumversorgung eingestuft. Als Entwicklungsziele werden genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilenbauten und Großformbebauung durch Mietergärten.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Der nördlich an den Hechtgraben angrenzende Teil des Plangebietes wird in die *Freiraumkategorie Grünfläche / Parkanlage* eingestuft. Als Entwicklungsziele werden genannt:

- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

In der Karte *Landschaftsbild* wird das Plangebiet als Parkbaumsiedlungsbereich mit dem übergeordneten Strukturelement „Landschafts- oder siedlungstypische Grün- und Freifläche/ Vegetationsbestand“ bezeichnet. Als Entwicklungsziele werden u.a. genannt:

- Erhalt und Ergänzung des Parkbaumbestandes in den Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen
- Erhalt und Wiederherstellung von Schmuckplätzen, Vorgärten und siedlungstypischen Elementen der Straßenraumgestaltung

Direkt angrenzend liegt der historische Siedlungskern des Dorfes Wartenberg, der zu erhalten und zu entwickeln ist.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit den geplanten Zielen des Bebauungsplans können die Ansprüche aus vorgenannten Zielen im Wesentlichen realisiert werden. Entgegenlaufende Entwicklungen werden nicht befürchtet. Besondere Schwerpunkte der Neugestaltung des Gebietes sind

- die umfangreiche Entsiegelung von Lagerflächen und der Abriss von gewerblich genutzten Gebäuden (bereits vollständig erfolgt)
- die Anlage von neuen Grünflächen parallel zum Hechtgraben mit hoher ökologischer und gestalterischer Wirksamkeit
- die straßenbegleitende Pflanzung von heimischen Laubbäumen
- die Pflanzung von heimischen Bäumen und Laubholzhecken innerhalb der neuen Wohngebiete
- die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken

Verordnung vom 07. März 1995 über das NSG Wartenberger/Falkenberger Luch

Der diesbezügliche Pflege- und Entwicklungsplan beinhaltet wichtige Forderungen für die Verbesserung der Situation im Naturschutzgebiet und den angrenzenden Übergangsbereichen. In der Verordnung vom 07. März 1995 wurde das Wartenberger/Falkenberger Luch unter Schutz gestellt. Als Schutzzweck wurde festgelegt, die strukturreiche Luchlandschaft mit ihren Feuchtwiesen, Pfuhlen, Gräben, Brachflächen sowie Hochstauden- und Waldsaumgesellschaften als Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten und seine Seltenheit, besondere Eigenart und hervorragende landschaftliche Schönheit zu erhalten. Weiterhin wird festgestellt, dass das Umfeld des NSG langfristig die Funktion einer Pufferzone übernehmen muss. Als notwendige Maßnahmen werden genannt:

- Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes entlang des Hechtgrabens
- Aufbau eines Biotopverbundes zum NSG Falkenberger Rieselfelder
- Rückbau des Hauptweges und Einbau eines großzügig dimensionierten Grabendurchlasses für den Hechtgraben
- Erhalt bzw. Wiederherstellung von Kleingewässern im weiteren Umfeld des NSG.
- Naturnahe Umwandlung der Aufforstungen nördlich des Hechtgrabens und nördlich des Falkenberger Luches

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Funktionen des Biotopverbundes werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Hechtgrabens gesichert. Die hier durchzuführenden Maßnahmen sind über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Textliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie zu dichten Gehölzpflanzungen in Randlage der öffentlichen Grünanlage (als Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen) unterstützen diese Funktion. Der durch die Bebauungsplangrenzen definierte 40 bis 200 m tiefe Raum zwischen östlicher Plangebietsgrenze und NSG bietet zudem als Pufferzone eine Reihe Möglichkeiten o.g. Maßnahmen sinngemäß zu befördern.

II.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Unter diesem Aspekt werden die Grunddaseinsfunktionen des Menschen wie Wohnen, Arbeiten und Erholen auf die Möglichkeit ihrer Beeinträchtigung durch das Vorhaben erfasst und bewertet.

Lärm

Verkehrslärm wird im Wesentlichen durch die Dorfstraße mit 65 – 70 dB in der Zeit von 6 – 22 Uhr laut Umweltatlas verursacht. Durch die Einflugschneise zum Airport Tegel ist ein Fluglärm-dauerschallpegel von 60 dB(A) lt. Umweltatlas zu verzeichnen. Laut der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) ist in allgemeinen Wohngebieten ein Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) zulässig. In den „Vorläufigen Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm“ ist für Wohngebiete ein Richtwert von 70 dB(A) von 6-22 Uhr angegeben. Der Verkehrslärm von der Dorfstraße wird in Bezug auf das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung, die als Lärmschutz fungiert, gemindert.

Lufthygiene

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt laut FNP nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Ferner liegt er auch außerhalb der Umweltzone. Lufthygienische Belastungen sind für das Gebiet daher nicht zu erwarten.

Freiraumstruktur/ Freiflächenversorgung

Die städtebauliche Struktur des gesamten Gebietes stellt sich als offene Bebauung dar. Das Plangebiet ist derzeit mit anderen erholungsrelevanten Freiräumen nicht direkt verbunden und besitzt derzeit selbst keine Verbindungsfunktionen. Vor allem Wegeverbindungen in das Umland fehlen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Landschaft

Pflanzen

Als potentiell-natürliche Vegetation des Raumes Wartenberg ist aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse Eichen-Hainbuchenwald der Geschiebemergel-Verwitterungsböden des Barnim anzunehmen. Nach HUECK, K. liegt im nördlich tangierenden Raum des Plangebietes etwa im Verlauf des Hechtgrabens ein schmales und lang gestrecktes ehemaliges Flachmoorgebiet. Danach sind dort Erlenbrüche typisch. Die Biotopansprache und -bewertung erfolgte nach der Biotoptypenliste Berlin. In Auswertung der Kartierung im September 2002 wurden nachstehende Biotope ermittelt.

Der ehemals vorhandene Pfuhl im nördlichen Bereich des Plangebietes war von beiden Längsseiten von Wirtschaftsgebäuden begrenzt. Er wurde künstlich angelegt (ca. 1948) und dann für die Ackerbewässerung genutzt. Ab 1965 diente er als Regenwasserauffangbecken. Die Ufer waren teilweise mit Faschinen befestigt. Einseitig grenzte ein Gebäude direkt an. Die freien Ufer waren mit Gehölzen wie Holunder, Weide, Schneebeere, Wilder Wein u.a. bestanden. Eine typische krautartige Ufervegetation war nicht entwickelt. Es dominierten Solidago, Große Brennnessel, Ackerwinde u.a. Eine Schwimmblattvegetation (Entengrütze) war vorhanden. Der künstliche Pfuhl ist vor geraumer Zeit vom Eigentümer der Fläche beseitigt worden.

Im nordöstlichen Bereich befanden sich einige Schuttberge auf Betonflächen mit ruderalem Aufwuchs, wie Robinie, Holunder, Eschenahorn, Pappel, Weide, Solidago u.a. Diese Ablagerungen sind nach 1990 erfolgt. Sie bestanden überwiegend aus Baumischabfällen, die von der Fa. Eurecycling GmbH abgelagert wurden. Nach der Berliner Biotoptypenliste erhalten Ablagerungen keine Wertpunkte. Aufgrund der inzwischen erfolgten ruderalen Ansiedlungen wird den Ablagerungen jedoch ein geringerer Wert zugerechnet. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde in Abstimmung und mit Genehmigung des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin der Abriss der Gebäude und die ordnungsgemäße Entsorgung durch einen zertifizierten Entsorgungsbetrieb durchgeführt.

Nördlich der Grundstücke Dorfstraße 19 h und f befindet sich Dauergrünland. Der Grünlandbewuchs ist annähernd geschlossen.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung hat sich auf unversiegelten Teilen des Plangebietes eine geschlossene, artenarme ruderale Staudenflur (Solidago-Flur) entwickeln können. Teilweise waren gruppenweise Verbuschungen überwiegend aus Birke und Weide festzustellen. Dies betraf vor allem den Bereich der ehemaligen Gewächshausanlage. Nur vereinzelt waren Gebüsche aus ehemaligen Anpflanzungen der Vorgärten oder Grenzhecken anzutreffen. Es dominierten Liguster, Felsenmispel, Holunder, Weide, Tamarix, Hartriegel.

Die Altbaumgruppe im südlichen Planbereich mit Gehölzaufwuchs besteht überwiegend aus Holunder. Die Bäume sind in der Baumliste erfasst.

Werkstraßen und Lagerflächen aus Beton, die nicht mehr genutzt werden, wie die große Betonfläche im nördlichen Bereich, waren zu etwa 15% ruderal überwachsen. Der Aufwuchs aus Gräsern und Kräutern, aber auch Gehölzen beginnt in den verwitternden Betonfugen und breitet sich auch auf der Oberfläche des Betons aus. Diese Flächen wurden etwas höher bewertet als versiegelte Flächen ohne Aufwuchs. Umfangreiche Lagerflächen im mittleren Bereich des Plangebietes sind mit einer Schotterdecke befestigt worden. Teilweise sind dort zeitweilig Container abgestellt. Aufgrund der Befahrung mit

Lastkraftwagen entstand hier eine nur sehr spärliche Spontanvegetation. Auch diese Flächen wurden etwas höher bewertet als versiegelte Flächen ohne Aufwuchs. An der Nordwestecke gibt es ein Trafogebäude, an der Zufahrt Lindenberger Straße ein Pförtnergebäude. Alle Gebäude gelten als vollversiegelte Flächen.

Etwa die Hälfte des Gebäudebestandes war in den letzten Jahren zu Ruinen verfallen. Das betrifft insbesondere den nördlichen Teil des Plangebietes, der zwischenzeitlich geräumt wurde. Ruinen werden nach Berliner Biotoptypenliste relativ hoch bewertet, da sie z.B. auch Lebensraum mit vielfältigen Versteck- und Nistmöglichkeiten für Vogelarten und andere Tierarten sind. Da diese verfallenen bzw. teilweise demontierten Gebäude keine typische Ausprägung als „Ruinen“ aufweisen, wurde ein Abschlag vom Biotopwert vorgenommen.

Eine bis vor Kurzem noch vorhandene Bodenplatte der ehemaligen Gewächshausanlage wies inzwischen vermehrt ruderalen Aufwuchs auf. An Arten dominieren Solidago, Beifuß, Robinien, Birken u. a. Diese Fläche wurde aufgrund ihrer durchbrochenen Struktur daher lediglich wie eine zu 40% halboffene Fläche (18.1.3) bewertet. An Arten dominierten Solidago, Beifuß, Robinien, Birken.

Die Einzelbäume werden nach Berliner Baumschutzverordnung bewertet, da nach dieser Methode eine genauere Ermittlung der Ersatzpflanzungen möglich ist. Der Baumbestand konzentriert sich auf den südlichen Teil des Plangebietes. Dominant ist eine Gruppe von Eichen, Weiden und Ulmen im jüngeren bis mittleren Alter (Baum-Nr. 20 bis 31, s. Tabelle aktueller Baumbestand. Aufgrund des Engstandes ist jedoch eine Einzelkronenentwicklung kaum gegeben. Hier sollte behutsam selektierend eingegriffen werden. Die Baumgruppe ist unbedingt erhaltenswert. Hervorhebenswert sind auch ein Esche und eine Ulme (Baum-Nr. 39, 40) fast auf der Plangebietsgrenze stehend. 6 Bäume haben einen Stammumfang kleiner als 80 cm und sind daher nach der Berliner Baumschutzverordnung nicht geschützt. Die Vitalität der Bäume wird nach Schadstufenbestimmung der FFL im Wesentlichen als gesund bis leicht geschädigt bewertet. Einige Weiden am Rande der erwähnten Baumgruppe weisen jedoch bereits stärkere Kronenschäden auf. Aufgrund der bereits erfolgten Abbruch- und Beräumungsarbeiten sind Veränderungen im Baumbestand und der Biotopstruktur eingetreten.

Eine Übersicht zum derzeitigen Baumbestand im Plangebiet geht aus nachstehender Tabelle hervor:

Tabelle aktueller Baumbestand

Baum-Nr.	Baumart	StU	Vitalität
11	Populus x berolinensis (Berliner Lorbeer-Pappel)	40	1
12	Populus x berolinensis (Berliner Lorbeer-Pappel)	90	1
13	Populus x berolinensis (Berliner Lorbeer-Pappel)	60	1
14	Acer pseudoplatanoides (Berg-Ahorn)	40	1
15	Prunus domestica (Haus-Pflaume)	70	1
16	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	50	1
17	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	50	1
18	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	40	1
19	Acer pseudoplatanoides (Berg-Ahorn)	60	1
20.1	Quercus robur (Stieleiche)	120	0
20.2	Quercus robur (Stieleiche)	112	0
20.3	Quercus robur (Stieleiche)	108	0
20.4	Quercus robur (Stieleiche)	100	0
21	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	60	2
21a	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	48	2
22	Quercus robur (Stieleiche)	84	1
23	Quercus robur (Stieleiche)	145	1
23a	Quercus robur (Stieleiche)	82	3
24.1	Quercus robur (Stieleiche)	102	1
24.2	Quercus robur (Stieleiche)	115	1
25.1	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	70	4
25.2	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	62	4
26.1	Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)	27	2
26.2	Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)	63	2
26.3	Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)	70	2
27	Quercus robur (Stieleiche)	128	1
28	Quercus robur (Stieleiche)	94	1
29.1	Quercus robur (Stieleiche)	93	1
29.2	Quercus robur (Stieleiche)	94	1
30.1	Quercus robur (Stieleiche)	112	1
30.2	Quercus robur (Stieleiche)	115	1
30.3	Quercus robur (Stieleiche)	116	1
30.4	Quercus robur (Stieleiche)	52	1
31	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	80	2
32.1	Salix alba (Silber-Weide)	135	2
32.2	Salix alba (Silber-Weide)	110	2
33.1	Salix alba (Silber-Weide)	108	2
33.2	Salix alba (Silber-Weide)	96	2
33.3	Salix alba (Silber-Weide)	68	2
34.1	Salix alba (Silber-Weide)	85	2
34.2	Salix alba (Silber-Weide)	91	2
35	Quercus robur (Stieleiche)	80	0
36	Betula pendula (Weiß-Birke)	60	0
37	Betula pendula (Weiß-Birke)	70	0
38	Salix alba (Silber-Weide)	50	1
39	Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)	180	0
40	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	240	0

Summe: 30 Bäume mit insgesamt 43 Stämmlingen
(Baumnummern mit Dezimalstelle (z.B. 20.1) = mehrstämmige Bäume)

Flächenbiotope

Die Flächenbiotope sind mit den inzwischen erfolgten Abbruch- und Beräumungsarbeiten, insbesondere im für die Eingriffsbewertung relevanten Außenbereich des Plangebietes stark verändert. Nach Gebäude- und Lagerflächenabbruch sowie Schutthaldenbeseitigung ist eine planierte Bodenfläche zurückgeblieben, auf der sich eine ruderale Vegetation vom Typ der Artemisia /Solidago- Fluren anzusiedeln beginnt, sofern sie nicht inzwischen bebaut wurde. Der gesamte überplante Außenbereich ist nach der Biotoptypenliste Berlins als mehrjährige Ruderalflur einzustufen.

Tiere

Vorgenannte Biotope stellen in ihrer Typik einer Gewerbebrache entsprechend teilweise auch wertvollen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar. Dies gilt besonders für die nach Anlage 1 Bundesartenschutzverordnung hier möglicherweise vorkommenden, geschützten Vogelarten.

So stellen die krautartigen ruderalen Fluren der ehemaligen Gewerbeflächen insbesondere wertvollen Lebensraum für Schmetterlinge, Insekten u.ä. dar. Vorkommen von Kleinsäugern ist wahrscheinlich. Für die vielfältige Fauna der derzeit teilweise relativ beruhigten Gewerbefläche des Plangebietes kann das Umland aufgrund der vielfältigen Biotopstruktur der an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume mit Siedlungsgärten, Waldflecken und offener Wiesenflur als nahe liegender Rückzugsraum für diverse Tierarten gewertet werden.

Landschaft - Landschaftliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Dorfrand von Wartenberg im Bezirk Lichtenberg von Berlin. Im Süden und Westen grenzt es an die Bebauung der Ortslage. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaft des Nordraumes von Berlin. Besonders die Nähe des Wartenberger Luches macht den hohen Wert des angrenzenden Naturraumes deutlich. Das Gebiet ist der naturräumlichen Landschaftseinheit der Barnim-Hochfläche zuzuordnen. Eingelagert sind Rinnen und Fließtäler. Das Plangebiet war bis zum Zeitpunkt der erfolgten Abriss- und Beräumungsarbeiten als überwiegend verfallene Gewerbeansiedlung ein stark störendes Element im Siedlungsraum. Zu diesem störenden Eindruck trugen auch verwahrloste Lagerhallen und Lagerflächen mit Schuttablagerungen bei. Wenige einzeln stehende Bäume und Gehölzgruppen milderten den negativen Eindruck jedoch ein wenig. Mit der vorgesehenen einfügsamen Bebauung und bei entsprechender Durchgrünung ist eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes möglich.

Schutzgebiet nach § 19 NatSchGBln

Das Plangebiet wird von keinen Schutzgebieten direkt berührt. Jedoch bereits in östlicher ca. 40 m Entfernung beginnt das NSG Wartenberger / Falkenberger Luch.

Wanderwege und Erholungsflächen

Das Plangebiet bettet sich ein in ein vorhandenes und weiter im Ausbau befindliches Netz für Freizeit und Erholung. Unter Leitung der Senatsverwaltung werden derzeit für Berlin „20 grüne Hauptwege“ entwickelt, von denen der „Lindenberger Korridor“ (Weg Nr. 6) das Plangebiet im Raum Dorfstraße / Lindenberger Straße tangiert und in Richtung Lindenbergl, Ortsteil Klarahöh sich nordwärts fortsetzt. Tangential zu diesem Hauptwanderweg ist die den Hechtgraben von Malchow über Wartenberg bis Falkenberg begleitende Wegeverbindung von Bedeutung. Sie soll mit der Realisierung des Plangebietes mit einem Grünzug am Hechtgraben weiter ausgebaut werden. Das Berliner Netz der ausgewiesenen und geplanten Radwege berührt die Ortslage Wartenberg nur tangential.

In der näheren Umgebung des Plangebietes kann das NSG Wartenberg / Falkenberger

Luch als Potential für eine behutsame Erholungsnutzung bezeichnet werden. Nach dem vorliegendem Pflege- und Entwicklungsplan Karte 4 soll die Wegeführung jedoch nicht in das innere Gebiet der ungestört zu belassenden Bereiche des NSG führen. Vielmehr sieht das Wegekonzept eine an den Rändern verlaufende Wegeführung vor.

Vorbelastungen

Aus den vorliegenden 1., 2. und 4.“Umweltgeologischen Gutachten“ des BRB Prüflabors Bernau ergibt sich, dass mit Ausnahme einer Bodenmischprobe bei allen untersuchten Oberbodenproben die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze in Hinblick auf die Pflanzenqualität eingehalten werden. Da davon auszugehen ist, dass bei der Anlegung der Nutzergärten eine Mutterbodenschicht neu aufgetragen werden muss, besteht keine Gefährdung für Nutzpflanzen. Die aufzubringende Mutterbodenschicht darf mit seinen Schadstoffgehalten die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreiten.

Aufgrund der ermittelten Untersuchungsergebnisse an den Grundwasserproben vom 25. und 26. September 2007 im Grund- und Schichtwasser ergab sich keine Überschreitung der jeweiligen sanierungsbedürftigen Schadenswerte (SSW) nach Berliner Liste 2005.

Schutzgut Boden

Bodenarten und Bodentypen

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch im südlichen Randbereich der Barnim-Hochfläche, einer Grundmoräne des Eisvorstoßes im Brandenburger Stadium der Weichsel-Eiszeit. Die relevante Fläche ist ca. 7 km vom nördlichen Talrand des Berliner Urstromtals entfernt. Nach der Geologischen Karte von Preußen liegen im Plangebiet und dem angrenzenden Raum Bildungen der Hochflächen wie Grundmoränenbildung mit den Bodenarten Geschiebemergel, lehmiger Sand und Lehm auf schwer durchlässigem Lehm und Mergel, aber auch Bereiche mit anmoorigen Bildungen, wie Moorerde auf sandigen Humus auf schwer durchlässigem Lehm und Mergel an. Die anmoorigen Bildungen liegen auf einem etwa 100 m breiten Streifen südlich des Hechtgrabens an. Der Boden besteht aus Schluff, sowie glazifluviale Fein- und Mittelsande, kiesig, wechselnd steinig bzw. im nördlichen Streifen mit Einschlüssen aus sandigen Torf- und Humusböden, wobei die Sandmächtigkeiten in Richtung des Hechtgrabens zunehmen. Unter den sandigen Böden stehen glazigene Sedimente der Weichsel-Kaltzeit in Form von ca. 5 m bis 7 m mächtigen Geschiebelehm /-mergel an. In die unter den oberen Sanden anstehenden bindigen Bodenschichten sind Schichtenwasser führende Sandhorizonte mit Mächtigkeiten von wenigen dm eingeschaltet. In Annäherung an den Hechtgraben sowie an die östlich gelegen Feuchtwiesen des NSG Wartenberger / Falkenberger Luch sind in den oberen Sanden bzw. deren Basis Verlandungssedimente, wie Torf, Wiesenkaulk und Mudde, wie sie in den Sondierungsbohrungen mit geringen Mächtigkeiten festgestellt worden. Hinzu kommen flächendeckend Auffüllböden mit einer Mächtigkeit von 0,5 m bis 2,5 m, die größtenteils der Stabilisierung des Untergrundes für die Errichtung der Verkehrs- und Standflächen im Rahmen der gewerblichen Nutzung des Geländes dienen.

Dem Bodentyp nach herrschen Braunerden und Podsole, aber auch Torf- und Humusböden im Gebiet vor. Als Vegetationstragschicht geeigneter Oberboden steht nur auf den unversiegelten Flächen an. Für Anpflanzungen sind Bodenverbesserungen erforderlich.

Ein geotechnisches Standortgutachten zur genaueren Bewertung der Bodenschichten vom 18. November 2003 liegt vor. Es wurden 20 Sondierungsbohrungen und Rammkernsondierungen zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse nieder-

gebracht. Davon erfolgten acht Sondierungsbohrungen bis zu einer Tiefe von 5,0 m unter Gelände-Oberkante. Die Bodenproben wurden entsprechend DIN 4022 Teil 1 und DIN 18 196 nach visuellen und manuellen Verfahren angesprochen und beurteilt. Aus den Sondierungsbohrungen wurden 3 Bodenproben aus der oberen Bodenzone zur Bestimmung der Korngrößenverteilung und des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes und eine Sickerwasserprobe zur Bestimmung des Beton angreifenden Charakters des an den künftigen Fundamenten anstehenden Wassers entnommen und labortechnisch untersucht. Zur Bestimmung der Lagerungsdichte des Bodens erfolgten in unmittelbarer Nähe zu allen niedergebrachten 20 Sondierungsbohrungen noch Sondierungen mit der leichten Rammsonde DPL-5 (DIN 4094) bis in Tiefen von 3,0 m unter Geländeoberkante.

Morphologie

Das Plangebiet ist kaum wellig oder geböscht, also relativ eben. Der südliche Teil in Richtung Dorfstraße liegt bis zu 4,50 Meter höher als der Bereich am Hechtgraben. Während die Höhen am Hechtgraben um 54,00 m liegen, gibt es im Süden Höhen bis zu 58,22 m. Weiträumige Veränderungen der ursprünglichen Morphologie durch Aufschüttungen oder Abtragungen sind nicht festzustellen. Hervorzuheben ist jedoch der Profileinschnitt am Hechtgraben sowie ein Geländeabtrag bis zu 1,50 m im südlichen Bereich der ehemaligen Gewächshausfläche.

Das angrenzende Gelände ist ebenfalls relativ eben, d.h. ohne markante Senken oder Geländeerhebungen.

Bodenkontamination

Zur Aufklärung des Altlastenverdacht wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die untersuchten Oberbodenproben überschritten flächendeckend die Vorsorgewerte der BBodSchV. Dies bedeutet, dass anfallender Bodenaushub zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nicht wieder verwendet werden darf. Die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist nur mit Boden/Mutterboden zulässig, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält. Entsprechende Zertifikate sind der Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Die untersuchten Oberbodenproben halten die Prüfwerte der BBodSchV für den Pfad Boden – Mensch für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Parkanlagen ein.

Die im Zuge der durchgeführten Untersuchungen festgestellten Schadstoffbelastungen im Schicht- und Grundwasser scheinen nicht durch Bodenverunreinigungen verursacht worden zu sein. Es wurden keine „Eintragsstellen“ bei der Schadstoffuntersuchung des Bodens bis max. 1,80 unter Geländeoberkante erkundet.

Vorbelastung des Bodens durch Versiegelung

Die Versiegelung im Plangebiet war nach dem Umweltatlas Berlin 2001 mit 91 bis 100 % je nach baulicher Nutzung ausgewiesen. Mit dem jahrelangen Brachliegen großer Teile des Gebietes, dem Zerfall von Gebäuden und der ruderalen Besiedlung von versiegelten Flächen mit Vegetation ist der Biotopwert der versiegelten Flächen eher gestiegen. Mit der nunmehr erfolgten Entsorgung von Abraumhalden, Ruinen und Betonflächen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde die Vorbelastung des Bodens durch Versiegelung deutlich reduziert. Die wenigen zur Zeit des Gutachtens noch vorhandenen Erschließungsstraßen und Lagerplätze bestanden aus Straßenbeton, zum Teil auch aus Asphaltdecken (12612). Große Teile dieser besonders im Norden des Plangebietes um 2002 noch vorhandenen Lagerflächen sind nach Jahren des Brachliegens beginnend an den Dehnungsfugen verwittert und haben somit einen Teil ihrer Undurchlässigkeit für Luft und Wasser verloren (12740a). Größere Lagerflächen im mittleren Planbereich (12740b) wurden aufgrund der Schotterdecken mit teilweisem Bewuchs

als halboffene Flächen bewertet. Alle Gebäude, überwiegend ehemalige Wirtschaftsgebäude, wurden als Vollversiegelung bewertet (12400 a), ebenso alle bereits verfallenen und teilweise eingestürzten, zwischenzeitlich beräumten Lagerhallen (12400 b). In diese Kategorie wurde auch eine ehemalige Gewächshausfläche eingeordnet, auf deren versiegeltem Betonboden bereits vielfältiger ruderaler krautartiger und Gehölzaufwuchs vorzufinden war.

Der Vollständigkeit halber wurde die im Plangebiet bis etwa zur Straßenmitte liegende Lindenberger Straße mit aufgenommen. Sie wird jedoch eingriffsneutral bewertet, da keine Baumaßnahmen geplant sind.

Der Anteil der versiegelten Flächen an der Gesamtfläche betrug vor Durchführung der Entsorgungsmaßnahmen 65%, unter Einbeziehung des Versiegelungswertes der jeweiligen Flächen 60%.

Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Wasservorbehaltsgebieten. Bei Wartenberg befindet sich jedoch eine Eigenwasserversorgungsanlage ohne Anspruch auf Trinkwasserqualität. Schutzzonen sind im Umweltatlas Berlin nicht ausgewiesen.

Oberflächengewässer

Der direkt nördlich angrenzende und bis zum Malchower See verlaufende Hechtgraben ist Bestandteil des diesbezüglichen Landschaftsplanverfahrens XXII-L 3, wonach eine Renaturierung des Grabens und ein begleitender Grünzug geplant und die Renaturierung zwischenzeitlich realisiert wurde.

Grundwasser

Der erste Grundwasserleiter der Saale-/Weichsel-Zwischenschüttungen steht in gespannter Form unterhalb des Geschiebemergels in Tiefen zwischen 5 – 10 m unter GOK an. Dieser Grundwasserleiter ist im Bereich der Barnimhochfläche mit unterschiedlicher Mächtigkeit und nicht flächendeckend ausgebildet. Er stellt somit am Standort nicht den Hauptgrundwasserleiter dar, dieser wird durch die Saale- Elster –Schüttungen gebildet. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist nach Umweltatlas Berlin aufgrund der Bodenarten und des Flurabstandes gering. Der Geschützttheitsgrad des Grundwassers ist als „geschützt“ bezeichnet. Zu beachten ist jedoch, dass hier lokal begrenzt in sandig kiesigen Einlagerungen schwebendes Grundwasser (Schichtwasser) mit geringem Flurabstand auftritt.

Grundwasserbelastung

Nach den „Bewertungskriterien der für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin (Berliner Liste 2005)“ vom 22.07.2005 wurden bei den im 1. und 2. „Umweltgeologischen Gutachten“ 2002 und 2003 untersuchten Schichtwasserproben Schadstoffgehalte ermittelt, die die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) und den sanierungsbedürftigen Schadenswert (SSW) überschreiten. Wegen dieser Überschreitungen war einzelfallbezogen zu prüfen, ob diese schädliche Grundwasserverunreinigung ein Eingreifen erforderlich macht. Deshalb wurden weitere Grundwasseruntersuchungen im Schichtenwasser und ersten Grundwasserleiter sowohl im An- als auch im Abstrom vorgenommen. Die Analysen ergaben bei keinem Parameter eine Überschreitung der jeweiligen sanierungsbedürftigen Schadenswerte (SSW) nach Berliner Liste 2005.

Die am 20.08.2007 durchgeführte Untersuchung von zwei Schöpfproben aus dem Schichtwasser belegt Belastungen mit Schwermetallen, Sulfat und PAK. Lediglich für

Kupfer und Zink wurden Konzentrationen gemessen, die den sanierungsbedürftigen Schadenswert (SSW) überschreiten. Da die Untersuchung von Schöpfproben in der Regel höhere Konzentrationen von Inhaltsstoffen ergeben als die von repräsentativen Grundwasserproben, sind diese Ergebnisse nur bedingt belastbar. Die nachgewiesenen Belastungen sind ursächlich wahrscheinlich auf entsprechende lokale Bodenbelastungen zurückzuführen, die aber mit den bisherigen Untersuchungen nicht lokalisiert werden konnten und mit vertretbarem Aufwand auch nicht lokalisierbar sind.

Bei dem untersuchten 1. Grundwasserleiter handelt es sich um die Saale/Weichsel-Zwischenschüttungen. Dieser GW Leiter ist im Bereich der Barnimhochfläche mit unterschiedlicher Mächtigkeit und nicht flächenmäßig ausgebildet. Er stellt somit am Standort nicht den Hauptgrundwasserleiter dar, dieser wird durch die Saale – Elster – Schüttungen gebildet und ist vom untersuchten GW – Leiter durch die etwa 7 m mächtigen Ablagerungen der Saale I und II Grundmoräne abgetrennt. Der erste Grundwasserleiter führt gespanntes Grundwasser, das am Standort bei etwa 52,75 mNHN (2.7 m u. GOK) entlastet.

Hinsichtlich der Grundwasserdynamik sind nur die Stichtagsmessungen 20.8.07 und 6.11.07 als belastbar einzuschätzen. Die Stichtagsmessungen belegen eine grundlegend südliche Orientierung der Grundwasserfließrichtung.

Die Grundwasseruntersuchungen belegen erhöhte Hintergrundbelastungen mit Sulfat und Nitrat. Die Untersuchung der Proben vom 20.8.07 haben darüber hinaus Belastungen mit Cu oberhalb des SSW ergeben. In dieser Untersuchungskampagne wurden darüber hinaus in der GWM 3 erhöhte Blei und in der GWM 1 geringfügig erhöhte Quecksilber Konzentrationen gemessen, die den Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS) überschritten. In allen nachfolgenden Untersuchungskampagnen wurden bei teilweise reduziertem Analysenprogramm, das aber generell Kupfer beinhaltet, keinerlei erhöhte Schwermetallkonzentrationen oberhalb GFS ermittelt.

Ausschließlich in der GWM 3 wurde in allen Messkampagnen Vinylchlorid (VC) in Konzentrationen zwischen 1,34 und 5,59 µg/l nachgewiesen. Der alleinige Nachweis von VC als letztes Abbauprodukt in den Ketten von TRI und PER deutet auf einen entsprechenden Schaden im weiteren Anstrombereich des Grundstücks hin. Deswegen ist eine nochmalige Grundwasseruntersuchung der 4 vorhandenen GWM im Jahr 2009 in einer Frühjahrs- und Herbstkampagne durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG erforderlich. Untersucht werden sollen auf Grundwasserstände, Vor-Ort-Parameter (pH-Wert, Leitfähigkeit, Redoxpotential, Sauerstoff), Schwermetalle (Blei, Cu, Hg), LHKW, Nitrat und Sulfat. Der Sachverständige hat zu der Kampagne eine kurze vollständige Dokumentation als Zwischenbericht beim Fachbereich Umwelt einzureichen und am Ende der Kampagne eine zusammenfassende gutachterliche Bewertung unter Berücksichtigung der bisher vorliegenden Ergebnisse vorzulegen.

Aufgrund der Tatsache, dass die durchgeführten Untersuchungen keinen Hinweis auf einen vom Grundstück ausgehenden Schadstoffeintrag in den ersten Grundwasserleiter erkennen lassen sowie des Geschützteitsgrades des Hauptgrundwasserleiters wird eine Befreiung vom Altlastenverdacht für den Pfad – Boden - Grundwasser vorbehaltlich des Ergebnisses der nochmaligen Grundwasseruntersuchung in 2009 vorgenommen.

Entsorgung von Regen- und Abwasser

Nach Umweltatlas Berlin gehört das Gebiet derzeit zur Kategorie der Gebiete mit Einleitung des Regenwassers in Gewässer, hier in den Hechtgraben. Das Gebiet ist ohne Schmutzwasserkanalisation, die aber zurzeit in Arbeit ist.

Schutzgut Luft (Immissionen)

Wie schon unter Abschnitt Schutzgut Mensch, angrenzende Siedlungsflächen dargelegt, unterliegt das Plangebiet nur mäßigen Immissionen. Es gelten in Bezug auf Verkehrslärm (Straßenlärm Dorfstraße/ Lindenberger Straße die gleichen Werte von 65 – 70 dB am Tage, Fluglärm von 60 dB(A) laut Umweltatlas), für Sport- und Schüllärm liegen keine Messwerte vor.

Auf Grundlage des am 29.06.2005 in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der EU-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm sind die zuständigen Behörden in Berlin verpflichtet, die durch Umgebungslärm hervorgerufenen Belastungen und ihre Quellen zu ermitteln, zu kartieren sowie Lärmaktionspläne für geeignete Abwehrmaßnahmen der Umwelteinwirkungen zu erstellen.

Bezogen auf die Luft wird auf die folgenden Messwerte des Berliner Luftgüte-Messnetzes Blume, Messstation Berlin-Buch, verwiesen:

<u>Komponente</u>	<u>Messwerte</u>	<u>Grenzwerte</u>
Schwebstaub	36 µg/m ³	50 µg/m ³
Stickstoffmonoxid (NO)	12 µg/m ³	500 µg/m ³
Stickstoffdioxid (NO ₂)	38 µg/m ³	200 µg/m ³
Stickoxide (NO _x)	51 µg/m ³	---
Ozon (O ₃)	130 µg/m ³	180 µg/m ³

Eine punktuelle Quantifizierung dieser Faktoren konnte nicht vorgenommen werden, weil entsprechende Messwerte für das Plangebiet nicht vorliegen. Erschütterungen und Strahlungsimmissionen sind nicht bekannt.

Schutzgut Klima

Nach Umweltatlas Berlin liegt das langjährige Mittel der Lufttemperatur zwischen 9,0° bis 9,5 °C. Damit zeigt sich im Plangebiet gegenüber den Zentrumslagen ein nur geringer städtischer Aufheizeffekt. Analog liegt die Luftfeuchte in mäßig austauscharmen Strahlungsnächten mit 70%-75% bereits relativ hoch. Der Kaltluftmassenstrom wird als sehr hoch ausgewiesen.

Die jährliche Niederschlagsmenge von 555 bis 570 mm ordnet das Plangebiet den mäßig niederschlagsreichen Stadtgebieten zu. Die Abflussbildung (Differenz aus Niederschlag und Verdunstung) liegt bei 175 mm/a. Der Raum Wartenberg weist nur geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Es besteht eine nur geringe Schwülegefährdung. Das Vorhandensein von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsherden war im Plangebiet bis zum jetzt erfolgten Abriss von Gebäuden, Ruinen und Halden durch zahlreiche abriegelnde Gebäude und Betonflächen teilweise stark beeinträchtigt. Die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungen weisen eine gute Durchlüftung auf, die mit einer überwiegend geringen bioklimatischen Belastung einhergeht. Aufgrund der günstigen Umlandverhältnisse sind daher die Auswirkungen auf das Gebiet gering. Der Stadtklimatische Funktionsbereich ist dem Übergangsbereich mit sehr unterschiedlichem Anteil an Versiegelungsgrad und Vegetationsanteil zuzuordnen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Denkmalliste des Landes Berlin sind keine im Plangebiet gelegenen Bau-, Garten- oder Bodendenkmale aufgeführt. Für den beplanten Bereich nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin keine Bodendenkmale. Mit Hinweis des Fachgebietes Archäologische Denkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin befinden sich jedoch im Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplanentwurf 11-6 ur- und frühgeschichtliche Fundstellen. Es handelt sich um ein archäologisches Verdachtsgebiet. Das Archäologische Verdachtsgebiet umfasst die ehemalige Dorflage Wartenberg, VD 22/3.

II.3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Generelle Prognose

Mit dem Vorhaben wird durch den flächenhaften Neubau von Wohngebieten und Verkehrsflächen sowie 2 öffentlichen Grünflächen (Grünzug am Hechtgraben und Kinderspielplatz) eine inzwischen ungenutzte Gewerbefläche mit hohem Versiegelungsgrad beseitigt. Mit der Baumaßnahme ist jedoch auch der Verlust von unversiegelten oder teilversiegelten Ruderalflächen, von Bäumen und Strauchbeständen sowie von Grasland und Gärten verbunden. Auch der Abriss einiger seit Jahren verfallener Gebäude (z.B. ehemalige Gewächshausanlagen mit ruderalem Bewuchs) ist, soweit diese Flächen im überplanten Außenbereich liegen, als Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu werten.

Aufgrund der nach vorliegendem Bebauungsplanentwurf gestiegenen städtebaulichen Belastung, insbesondere durch eine Bebauung in dem nördlichen Randbereich am Hechtgraben und dem Bau von Wohnstraßen und der damit verbundenen Beeinträchtigung aller Schutzgüter ist trotz der Flächenentsiegelungen von einem Eingriff in Natur und Umwelt auszugehen.

Da jedoch das Plangebiet südlich der alten Zufahrt und deren Verlängerung städtebaulich als Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft ist und darüber hinaus keine weitere Ausweitung des bisher zulässigen Nutzungsmaßes und der bisher zulässigen überbaubaren Fläche erfolgt (s. nachstehende Abbildung Innenbereich - Außenbereich), kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf diesem Teil des Plangebietes nicht zur Anwendung.

Die Definition des Innen- und Außenbereiches ergab sich aus der ehemals vorhandenen Bauungs- sowie Nutzungsstruktur. Die ehemaligen gewerblichen Flächen mit ihren Gebäuden bildeten in ihrer nördlichen Begrenzung die bauliche Grenze zum Außenbereich, die sich zudem durch eine Zufahrt von der Lindenberger Straße aus als Zäsur im Gelände darstellte. Die nördlich davon liegenden Flächen wurden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und sind dem Außenbereich zuzuordnen.



Schutzgut Mensch

Bei der Fokussierung auf den Schutz des Menschen steht die Sicherung einer intakten Umwelt als Lebensgrundlage im Vordergrund. Die wesentlichsten Elemente zum Schutz des Menschen sind hierbei Gesundheit, Wohnqualität, Freizeit und Erholung. Die Beurteilung der Umweltver-

träglichkeit des Vorhabens in Hinblick auf das Schutzgut Mensch wird in Bezug auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden charakterisiert durch eine geplante Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit landschaftlicher Prägung. Mit dem im näheren Umfeld liegenden NSG Wartenberger Luch und Biotopen ist den Menschen eine relativ intakte Umwelt als Lebensgrundlage mit vielfältigen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung (großer landwirtschaftlicher Naherholungsraum) gegeben. Die geplante Wohnsiedlung hat durch ihre dörfliche Randlage einerseits geringere Lärm- sowie Luftbelastungen und andererseits aber durch die unmittelbare Nähe zum Neubauwohngelände Hohenschönhausen den Nutzen aus den dort vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Hervorzuheben sind hierbei besonders die sozialen Komponenten, wie Ärztehaus, Kitas, Schulen und Sporteinrichtungen sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Die Planung der Wohnbebauung soll auf die Besonderheit der dörflichen Randlage einerseits und auf die landschaftlichen Gegebenheiten mit Hechtgraben, dem angrenzenden Landschaftsraum sowie dem Wartenberger Luch andererseits abgestimmt werden. Entlang des Hechtgrabens bis zum Wartenberger Luch soll eine öffentliche Parkanlage entwickelt werden. Das entspricht den Zielen des Landschaftsplanverfahrens XXII-L 3, der die Teilflächen am Hechtgraben beinhaltet. Es ist geplant, das Plangebiet über Fuß- und Radwege, z.B. am Hechtgraben innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den angrenzenden Erholungsflächen der Wartenberger Feldmark zu vernetzen.

Erhebliche zusätzliche Belastungen der Lindenberger Straße werden durch die Realisierung von ca. 80 Wohneinheiten nicht ausgelöst. Der fließende Verkehr auf der Lindenberger Straße wird durch eine zusätzliche Einmündung nicht wesentlich eingeschränkt. Wesentliche Lärmbelastungen oder Luftverunreinigungen sind nicht zu erwarten

Aus den vorliegenden 1., 2. und 4. "Umweltgeologischen Gutachten" des BRB Prüflabors Bernau ergibt sich, dass bei allen untersuchten Oberbodenproben die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Parkanlagen eingehalten werden. Somit besteht keine Gefährdung für das Schutzgut Mensch, der Altlastenverdacht bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch ist damit ausgeräumt.

Auf Grund der ermittelten Schadstoffgehalte im Grund- und Schichtwasser ist die Errichtung von Eigenwasserversorgungsanlagen nicht zulässig, um eine Schadstoffanreicherung im Boden und den Pflanzen zu vermeiden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Landschaft

Pflanzen

Flächenbiotope

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens wird eine bislang zum großen Teil gewerblich genutzte Fläche sowie der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche baulich grundlegend erneuert. Das geht mit dem Verlust fast aller Biotope der Gewerbeansiedlung einher. Von der Umsetzung des Bauvorhabens sind insbesondere die zwischen den Versiegelungsflächen gelegenen unversiegelten Ruderalflächen, Gärten, Gartenbrachen und Grünflächen mit Ziersträuchern und Rasen betroffen. Ein künstlich angelegtes Kleingewässer, teilweise verbaut, aber teilweise auch mit Ufervegetation, wurde beseitigt. Ruderal überformte Lagerflächen und Ruinen der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude, die als wertvoller Lebensraum für Flora, aber auch Fauna gelten, gehen mit dem Abriss verloren bzw. sind im Zuge der erfolgten Beräumungsarbeiten bereits beseitigt worden. Eingriffsmindernd wirkt, wenn es gelingt, einige der Strauchbestände, besonders in den Randbereichen zu erhalten. Der Teil von Strauchbeständen,

der beseitigt werden muss, soll durch die Neupflanzung von Laubholzhecken heimischer Arten ersetzt werden. Weitere flächenhafte Biotope können aufgrund der vollständigen Neubebauung des Plangebietes nicht erhalten werden. Nur die derzeitige plangebietsseitige Rasenböschung des Hechtgrabens kann als Erhalt angerechnet werden. Die für die Eingriffsregelung relevanten Biotopverluste im Außenbereich sind nach erfolgten Beräumungsarbeiten im Wesentlichen weitflächige ruderale *Solidago-canadensis*-Bestände in einer Größenordnung von ca. 23.200 m².

Baumbestand

Nicht unerheblich ist der Eingriff in den Baumbestand. So kann der derzeitige Bestand von 30 Laubbäumen mit insgesamt 43 Stämmlingen nur teilweise erhalten bleiben. 11 Bäume mit zusammen 19 Stämmlingen müssen aufgrund der geplanten Bebauung beseitigt werden. Davon sind 4 Bäume mit 7 Stämmlingen nach BaumschVO geschützt. Dabei muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass bei den meisten Weiden Astbruchgefahr besteht und für eine Wohnbebauung die notwendige Standsicherheit nicht mehr gegeben ist. Eine weitgehende Berücksichtigung des Erhaltes des Baumbestandes ist in den Planentwurf eingeflossen. So wird eine wertvolle Baumgruppe aus überwiegend Eichen im südlichen Wohngebiet durch entsprechende Festsetzung der Baugrenzen erhalten. Einzelne Herausnahmen von Weiden sind jedoch erforderlich. Vor der Beseitigung von geschützten Bäumen ist beim Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes ein Fällantrag zu stellen. Anzahl und Arten der Ersatzpflanzungen werden mit dem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Tabelle Baumverluste und Ersatzpflanzungen

Nr.	Baumart	Fällung	StU	Vitalität 1)		Ersatzbäume 2)	
11	Populus x berolinensis (Berliner Lorbeer-Pappel)	1	40	1	90%	untermaßig	
12	Populus x berolinensis (Berliner Lorbeer-Pappel)	1	90	1	90%		1
13	Populus x berolinensis (Berliner Lorbeer-Pappel)	1	60	1	90%	untermaßig	
21	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	1	60	2	75%	untermaßig	
21a	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	1	48	2	75%	untermaßig	
25.1	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	1	70	4	0%	untermaßig	
25.2	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	1	62	4	0%	untermaßig	
26.1	Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)	1	27	2	75%	untermaßig	
26.2	Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)	1	63	2	75%	untermaßig	
26.3	Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)	1	70	2	75%	untermaßig	
32.1	Salix alba (Silber-Weide)	1	135	2	75%		2
32.2	Salix alba (Silber-Weide)	1	110	2	75%		1
33.1	Salix alba (Silber-Weide)	1	108	2	75%		1
33.2	Salix alba (Silber-Weide)	1	96	2	75%		1
33.3	Salix alba (Silber-Weide)	1	68	2	75%	untermaßig	

34.1	Salix alba (Silber-Weide)	1	85	2	75%		1
34.2	Salix alba (Silber-Weide)	1	91	2	75%		1
38	Salix alba (Silber-Weide)	1	50	1	90%	untermaßig	
11	Stämme mit 19 Stämmlingen	19				8	
4	davon geschtzt nach BaumschVO: Stämme mit 7 Stämmlingen	7					

1) nach FLL Richtlinie, 2) nach § 6 BaumschVO StU 14-16 cm 3x Verpflanzt mit Drahtballen

Tiere

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden durch die geplante Bautätigkeit derart beeinträchtigt, dass sie für die Fauna längere Zeit nur noch eingeschränkt als Lebensraum in Frage kamen. Auch der Abriss der Ruinen hat zu starken Eingriffen in die Lebensgewohnheiten der dort Schutz suchenden Tierarten geführt. Daher mussten die Belange des Artenschutzes bei der Baudurchführung, insbesondere beim Gebudeabbriss und bei Vegetationsbeseitigungen unbedingt beachtet werden (gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG).

Konflikt mindernd wirkt sich die Lage des Plangebietes in umgebender Offenlandschaft mit Wiesen und Waldflecken sowie Gärten der Dorflage aus, wodurch Rückzugsmöglichkeiten ausreichend gegeben sind. Erst mit der Anlage der Grünflächen, Wohngärten und Hecken werden neue Lebensräume geschaffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Flora und Fauna

Betriebsbedingte Auswirkungen, wie Pkw-Verkehr oder Abgase von Heizungsanlagen auf die Schutzgüter Flora und Fauna werden als nicht erheblich eingeschätzt. Die angrenzenden Biotope, insbesondere der Hechtgraben sind vor bauzeitlichen Beeinträchtigungen zu schtzen (DIN 18920). Generell ist die Eingriffsschwere hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes nur in versiegelten Bereichen als gering, im übrigen aber als mittel bis hoch zu bezeichnen.

Landschaft

Die geplante überwiegend ein- bis zweigeschossige, zu einem geringeren Anteil auch dreigeschossige Bebauung passt sich in Verbindung mit den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und weiteren Gehölzpflanzungen in den gegebenen Landschaftsraum gut ein. Bauliche Abstufungen zur Offenlandschaft ermöglichen in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche am Hechtgraben eine naturnahe Ausbildung des Ortsrandes von Wartenberg. Die geplante Bepflanzung des erschließenden Straßenzuges mit einer Baumreihe trägt zu seiner landschaftlichen Eingliederung bei. Durch die geplante Transparenz des neuen Siedlungskörpers nach Norden und Osten bleiben Ausblicke in die angrenzende Siedlungs-Landschaft erhalten

Generell wird eine vorteilhafte Entwicklung des bestehenden Siedlungsbildes erwartet.

Der Anteil naturräumlich geprägter Landschaftsbestandteile an der Gesamtfläche des Eingriffsraumes wird sich aufgrund der Beseitigung von störenden Gebäudekomplexen erhöhen. Der Anteil landschaftstypischer und/ oder gestalterisch wertvoller Elemente wird sich ebenfalls erhöhen. Kleinräumige, Identität stiftende Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft der Wiesen, Baumreihen, Baumgruppen und Hausgärten werden sich verbessern, da die Einschränkungen durch Gewerbegebäude beseitigt werden.

Für die Freiflächenversorgung der Ortslage Wartenberg hat die Baumaßnahme insofern eine Bedeutung, als dass der Grünzug am Hechtgraben Bestandteil der Planung ist. Damit werden die fußläufigen Beziehungen in das Umland verbessert. Das Gebiet erhält damit eine höhere Wertigkeit für die Freiflächenversorgung. Die Erschließung des Freiraumes wird sich besonders aus zuvor genannten Gründen deutlich verbessern. Das gesamte Gebiet war bislang nicht öffentlich betretbar, wird aber als Wohnanlage mit öffentlicher Erschließung und öffentlicher Durchwegung zum Hechtgraben einen öffentlichen Charakter erhalten. Die starke großräumige visuelle Beeinträchtigung durch die Gewerbebrache wird nicht mehr vorhanden und das Siedlungsbild frei von großräumigen visuellen Störungen sein. Die Freiheit von akustischen und /oder geruchlichen Beeinträchtigungen wird nicht oder nur in geringem Maße und soweit sie mit der Garten- und Wohnnutzung im Zusammenhang steht, beeinträchtigt sein. Die Verbindungsfunktion der zukünftigen Wohnbaufläche sowohl im Inneren als auch in das Umland wird deutlich verbessert.

Wanderwege und Erholungsflächen

Mit dem Planvorhaben werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die touristische Infrastruktur erkannt. Vielmehr sollen durch den Bau eines Grünstreifens mit Fuß-, Rad- und Wanderweg am Hechtgraben die vorliegenden übergeordneten und tangierenden Planungen unterstützt werden. Generell ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in das Schutzgut Landschaft vorbereitet wird.

Schutzgut Boden

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens werden neue Wohngebiete mit Einzel-, Doppel und Reihenhäusern und private Erschließungsflächen errichtet, eine öffentliche Erschließungsstraße gebaut sowie ein öffentlicher Grünzug und ein Kinderspielplatz errichtet. Die Folge sind Neuversiegelungen des Bodens in großem Umfang, die der vorgesehenen Entsiegelung gegenüber zu stellen sind. Generell ist festzustellen, dass der anthropogene Einfluss auf den Boden und Wasserhaushalt aufgrund der Neubaumaßnahmen nicht unerheblich ist. Die Entsiegelungsbilanz fällt jedoch deutlich positiv aus. Der Versiegelungsgrad betrug vor Beginn der Bäumungsarbeiten rund 60% des Baugebietes und wird nach Realisierung der Maßnahme nur noch rund 44% betragen.

Eingriffe in das Relief sind nicht vorgesehen. Archivfunktionen des Bodens für die Naturgeschichte sind von den Baumaßnahmen nicht betroffen. Generell ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet wird.

Schutzgut Wasser

In den versiegelten Bereichen kann der Boden seine vielfältigen Funktionen bezüglich des Schutzgutes Wasser nicht voll wahrnehmen. Damit im Zusammenhang steht, dass im Bereich der Vollversiegelungen eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr möglich ist. Als Minderungsmaßnahme ist die weit reichende Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen auf den Grundstücken vorgesehen. Dazu werden flächige Sicker- und Verdunstungsmöglichkeiten innerhalb der Grundstücke vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellflächen kann teilweise versickern, da Rasen- bzw. Drainpflaster vorgesehen ist. Die Erschließungsstraße wird mit Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe entwässert. Durch genannte Minderungsmaßnahmen kann der Eingriff in den Wasserhaushalt als ausgeglichen betrachtet werden. Nach Neubebauung verbessern sich aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades die Abflussbildung von Niederschlagswasser und der Wasserhaushalt. Generell ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in das Schutzgut Wasser vorbereitet wird.

Schutzgut Luft

Die betriebsbedingte Luft- und Lärmbelastung durch Pkw-Verkehr der Anlieger und den Betrieb von Heizungsanlagen wird als nicht erheblich betrachtet, zumal während der ehemaligen ge-

werblichen Nutzung bedeutend ungünstigere Verhältnisse herrschten.

Schutzgut Klima

Da die hohen Entsiegelungspotentiale die Neuversiegelung übersteigen werden, gehen mit der Neubebauung des Gebietes und der Anlage von Verkehrsflächen Verbesserungen im mikroklimatischen Bereich einher. Mit der vorgesehenen umfangreichen Durchgrünung der Wohngebiete wird eine Verbesserung der bisherigen mikroklimatischen Verhältnisse eintreten. Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsherde werden durch lockere Anordnung der Baukörper gefördert. Nach Neubebauung verbessert sich aufgrund des Abrisses von abriegelnden Gebäuden, des geringeren Versiegelungsgrades und einer lockeren Anordnung der Baukörper die Entstehung von Luftleitbahnen zwischen der Ortslage und dem Umland. Die Entstehung von Kaltluft im Gebiet wird mit der reduzierten Baukörpermasse ebenfalls verbessert. Hinsichtlich der stadtklimatischen Funktionsbereiche kann das Gebiet nach behutsamer Neubebauung den stadtklimatisch günstigen Siedlungsräumen zugeordnet werden. Es entsteht ein klimatisch günstiger Siedlungsraum. Generell ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in die Schutzgüter Klima und Luft vorbereitet wird.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von besonderer kultureller Bedeutung ist der auf der Denkmalliste stehende historische Dorfkern von Wartenberg. Eine nachteilige Auswirkung durch das Bauvorhaben ist jedoch nicht erkennbar, auch da nunmehr die in der anfänglichen Planungsphase vorgesehene Erschließung des Plangebietes zusätzlich von der Dorfstraße her, wieder aufgegeben wurde. Somit sind städtebaulich räumliche Differenzen auch aufgrund der angepassten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Das auf der Denkmalliste stehende Dorfensemble von Wartenberg mit dem Dorfanger, Kirchhof und Kirchhofmauer sowie die Gebäude des ehemaligen Gutes Wartenberg wird somit durch die vorgesehene Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassung der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit dem Vorhaben geht die Beseitigung einer teilweise bereits ruderal überformten und weitflächig versiegelten Fläche einher. Vor allem der Verlust der inzwischen unterschiedlich entwickelten ruderalen Bereiche, einschließlich der ruderal überformten Lagerflächen und Ruinen muss als bedeutender Eingriff in den Naturhaushalt gewertet werden. Auch die nach den bereits erfolgten Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten wieder entstehende ruderale Hochstaudenflur ist als wertvoll einzustufen. Da jedoch wie bereits dargelegt, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden ist, relativieren sich die Eingriffsfolgen entsprechend.

Zusätzlich werden nach aktuellem Stand 4 nach BaumSchVO geschützte Laubbäume und einige Laubholzhecken und Laubgebüschse beseitigt. Mit dem Städtebaulichen Vertrag und dem Erschließungsvertrag werden jedoch bereits Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes geregelt, die in Anzahl und Qualität über der Ersatzpflicht nach Baumschutzverordnung liegen.

Da das Niederschlagswasser im Plangebiet weitgehend zur Versickerung gelangt, wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgleichbar angesehen. Die bleibende Bodenversiegelung durch Bebauung wird ebenfalls als ausgleichbar betrachtet, da weitflächige Entsiegelungen erfolgen und die Versiegelungsbilanz positiv ist. Bezüglich der Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild werden sich im Verhältnis zur vormaligen Gewerbefläche ebenfalls deutliche Verbesserungen ergeben. Generell ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft vorbereitet wird.

Insgesamt ist der mit dem Bauvorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft in ruderal geprägte Flächen voll ausgleichbar.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein weitaus höherer Versiegelungsgrad durch die ehemals vorhandenen Gebäude und großflächig befestigten Flächen bestehen bleiben. Die als Außenbereich definierten Flächen wären für eine Wohnbebauung planungsrechtlich nicht nutzbar.

Der Grünzug am Hechtgraben, der sich auf privaten Flächen des Bauträgers befindet, wäre nicht klar abgegrenzt, die Flächen ungestaltet sowie der Benutzbarkeit der Bevölkerung als Fuß- und Radweg entzogen. Die Biotopvernetzung und Wegeverbindung, deren Intention im FNP dargestellt ist, könnte nicht umgesetzt werden, da dem Bezirk hierfür langfristig keine Mittel zur Verfügung stehen. Diese Mittel stellt der Bauträger. Er übernimmt die Herstellung der Grünanlage und übergibt diese kostenfrei an das Land Berlin (geregelt im städtebaulichen Vertrag). Dies gilt ebenso für die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes, der auch den Bedarf der umliegenden Bebauung deckt, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Der durch die Planung entstehende zusammenhängende Vegetationsbereich am Hechtgraben wird durch die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Gestaltung/ Bepflanzung und die Festsetzungen im B-Plan eine höhere ökologische Qualität erreichen als bisher.

II.3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Mit der geplanten Baumaßnahme treten keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die in Wartenberg lebende Bevölkerung auf. Wie weiter vorn bereits dargelegt, werden nachteilige Auswirkungen durch Luftverschmutzungen und durch Lärm von Anliegerverkehr eher geringer sein als zu Zeiten des laufenden landwirtschaftlichen Betriebes und der gewerblichen Nutzungen. Ebenso werden nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild durch die behutsame Wohnbebauung eher zu einer Verbesserung gegenüber der vormaligen Gewerbebrache führen. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Landschaft

Pflanzen

Bereits vor Vertragsabschluss und Beginn der Baumaßnahmen erfolgten Flächenentsiegelungen und Wiederbegrünungen (4.900m²) östlich des Plangebietes auf landeseigenen Flächen, die aber nicht Vertragsbestandteil waren. Durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen können die Biotopverluste im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden. Es werden für den Verlust von Ruderalfluren im bisherigen Außenbereich des Plangebietes die Anlage von Grün- und Gartenflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Anpflanzen von standortgerechten Laub- und Obstbäumen angerechnet. Im Allgemeinen Wohngebiet soll je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Für die privaten Erschließungsflächen als Teil der Wohngebiete gilt somit die gleiche Festlegung. Insgesamt sind folglich im Allgemeinen Wohngebiet 163 Bäume zu pflanzen. Auf die geplanten 74 Grundstücke entfallen 148 Bäume (Stammumfang 14-16cm). Auf den privaten Erschließungsflächen sind demnach 15 Bäume zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume sind angerechnet worden. Als Ersatz gemäß Baumschutzverordnung für die Beseitigung von 4 geschützten Laubbäumen wird auf den öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Erschließungsflächen die Pflanzung von 8 Laubbäumen angerechnet (gepflanzt werden jedoch aus gestalterischen Gründen insgesamt 20). Die Baumpflanzungen auf den privaten Flächen werden über das Baugenehmigungsverfahren überwacht.

Generell entsprechen Anzahl und Art der zu pflanzenden Bäume auf den öffentlichen

und privaten Flächen dem Ausstattungsstandard und sind erforderlich, um das Planungsziel des Flächennutzungsplans „Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung“ zu erreichen.

Entsprechend der Darstellung des Flächenutzungsplanes soll hier in Wartenberg ein Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung entstehen. Dies soll auch durch die Pflanzung neuer Laubholzhecken standortgerechter Arten unterstützt werden. Die Hecken werden als 3 m breite Begrenzungshecken zur öffentlichen Grünfläche am Hechtgraben auf Privatland gepflanzt (990 m²) (TF 5). Die Hecken sollen auch wichtigen faunistischen Lebensraum ersetzen, der durch die Beseitigung von vereinzelt Strauchbeständen und die generelle Neubebauung zunächst teilweise verloren geht.

Tiere

Bei der Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen, wie Gebäudeabriss, Gebäudesanierung, Baumfällungen und Vegetationsbeseitigungen waren die Zugriffs- und Störverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes durch den Bauherren zu beachten gewesen. Gebäude wurden rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Vögel oder Fledermäuse durch eine nachweislich fachkundige Person überprüft. Die Beseitigung von Bäumen und anderer Vegetation durfte nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Es musste gewährleistet werden, dass freibrütende Vögel nicht verletzt oder deren Gehege zerstört werden und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbstständigkeit der Jungvögel ablaufen konnte.

Baumhöhlen als dauerhaft geschützte Lebensstätten unterliegen dem Zugriffsverbot nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz. Für solche Bäume, die beseitigt werden mussten hat die Untere Naturschutzbehörde Befreiungen mit Auflagen erteilt. Der Investor muss 3 Ersatzniststätten am vorhandenen Baumbestand anbringen. Die Ausgleichsmaßnahme ist noch nicht erfüllt. Soweit sich während der Bauzeit in wassergefüllten Fahrrinnen oder Mulden Amphibien oder deren Entwicklungsformen einfinden, ist umgehend das Amt für Umwelt und Natur zu verständigen.

Für den generellen Verlust von faunistischem Lebensraum, insbesondere von Nistmöglichkeiten für Vögel wurde die Pflanzung vorstehend beschriebener Laubholzhecken mit angerechnet.

Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich mit der Bebauung des Geltungsbereiches und der Herstellung von öffentlichen Grünflächen deutlich verbessern, da die störende Gewerbebrache durch eine geordnete kleinteilige Wohnbebauung ersetzt wird.

Schutzgut Boden

Für die Überbauung des Plangebietes mit Wohngebäuden und Nebenanlagen sowie für den Bau von Verkehrsflächen wurden Entsiegelungen (Gebäude, Lagerflächen mit Betonplatten und Asphaltdecken, Portablen u.ä.) in mehr als gleicher Flächengröße vorgenommen. Die Eingriffsbilanz in das Schutzgut Boden fällt daher deutlich positiv aus. Die Stellflächen und deren Zufahrten werden nur teilversiegelt. Diese und andere Befestigungen dürfen nur luft- und wasserdurchlässig hergestellt werden (siehe TF 3).

Schutzgut Wasser

Aufgrund der großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen wird wie für das Schutzgut Boden auch für das Schutzgut Wasser eine positive Bilanz eintreten.

Schutzgut Luft

Die betriebsbedingte Luft- und Lärmbelastung durch Pkw-Verkehr der Anlieger und den Betrieb von Heizungsanlagen wird als nicht erheblich betrachtet. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Klima

Da die hohen Entsiegelungspotentiale die Neuversiegelung übersteigen werden, gehen mit der Neubebauung des Gebietes und der Anlage von Grünflächen Verbesserungen im mikroklimatischen Bereich einher. Mit der vorgesehenen umfangreichen Durchgrünung der Wohngebiete wird eine weitere Verbesserung der bisherigen mikroklimatischen Verhältnisse eintreten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen

Die planungsrechtliche Umsetzung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 (alte Fassung) bzw. § 18 (neu Fassung) BNatSchG erfolgt durch die Aufnahme der entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan und durch die Regelungen des städtebaulichen Vertrages. Grundlage der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind die aus dem Landschaftsprogramm Berlin abgeleiteten allgemeinen Entwicklungsziele und die ermittelten Kompensationserfordernisse für das Plangebiet. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird mit der geplanten Bebauung ein Fremdkörper im Dorfgebiet von Wartenberg beseitigt und damit das Siedlungsgebiet insgesamt aufgewertet. Die hohe Vorbelastung des Gebietes durch Flächenversiegelungen, eine ungeordnete Bebauung, teilweise eingesetzter Verfall von Gewerbebereichen und landwirtschaftlich brachliegenden Flächen bietet nunmehr die Chance für eine geordnete Siedlungsentwicklung. Generell wird das Plangebiet den Charakter eines Parkbaumsiedlungsgebietes mit Ergänzung des Parkbaumbestandes und der Anlage artenreicher Gartenstrukturen wie Laubholzhecken, Obstbäumen und Wiesen erhalten. Das neue Wohngebiet soll sich in die im Osten und Norden angrenzende Offenlandschaft und die im Süden und Westen angrenzende Siedlungslage gut einfügen. Baumpflanzungen an Straßen, sowie Strauchpflanzungen in Gärten und öffentlichen Grünanlagen sollen die neue Bebauung landschaftlich vorteilhaft einbinden. Die vorgenannten Maßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu realisieren und sind teilweise bereits erfolgt. Die Ermittlung der o.g. Maßnahmen erfolgte methodisch verbal-argumentativ, d.h. die Berechnung nach Wertpunkten wurde nicht weiter verfolgt, insbesondere da durch die bereits erfolgten Beräumungsarbeiten die ursprüngliche Berechnungsbasis gegenstandslos geworden ist.

Empfohlene Pflanzlisten

Pflanzliste A) Straßenbegleitende Bäume

Pyrus communis 'Beech Hill' (Wildbirne)

Pflanzliste B) Bäume der Wohnbauflächen

Acer campestre (Feldahorn)

Betula pendula (Weiß-Birke)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume verschiedener Sorten als Hochstamm

Pflanzliste C) Bäume für den Uferbereich der Öffentlichen Grünflächen

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)

Fraxinus exelsior (Gemeine-Esche)

Populus tremula (Zitter-Pappel)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Rhamnus catharticus (Faulbaum)

Salix alba (Silberweide)

sowie andere Weidenarten
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzliste D) Sträucher

Colutea arborescens (Gemeiner Blasenstrauch)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera (Heckenrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix cineria (Grau-Weide)
Salix repens (Kriech-Weide)
Salix viminalis (Korb-Weide)
Viburnum opulus (Gemeiner-Schneeball)

Pflanzliste E) Klettergehölze

Hedera helix (Efeu)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
Lonicera x tellmanniana (Goldgeißblatt)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
Rosa in Sorten (Kletterrose)
Vitis vinifera (Echter Wein)
Das Pflanzen von Koniferen, die als Zwischenwirt für den Birnengitterrost gelten, ist nicht gestattet.

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung war Grundlage für die Höhe der erforderlichen Bankbürgschaft für die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen. Die Höhe der Bürgschaften sind im städtebaulichen Vertrag vom 06.10.08 konkretisiert und festgelegt worden.

Tabelle Kostenschätzung der Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und den privaten Erschließungsflächen als Grundlage für die Bankbürgschaften

Pos.	Titel/ Leistung	Menge	ME	EP (Euro)	GP (Euro)
1.	Ausgleichsmaßnahmen private Erschließungsflächen				
FS-1	Laubbäume der privaten Erschließungsflächen	15	Stück	280,00 €	4.200,00 €
	Pflanzgrube vorbehalten, StU 14-16 cm				
	Pflanzgut liefern, Baum pflanzen,				
	Fertigstellungs- u. 3 Jahre Entwick-				

	lungspflege				
	(Bäume der Wohngrundstücke hier nicht aufgeführt)				
	Zwischensumme Ausgleichsmaßnahmen			netto	4.200,00 €
2.	Festlegungen nach § 127 BauGB				
FS-1	Alleebäume der öffentlichen Straße StU 18-20 cm, Pflanzgrube vorbereiten, Pflanzgut liefern, Baum pflanzen, Dreibock setzen, Fertigstellungs- u. 3 Jahre Entwicklungspflege	20	Stück	520,00 €	10.400,00 €
FS-2	Öffentliche Grünfläche am Hechtgraben mit Bäumen StU 18-20 cm, Sträuchern, Rasenflächen, Fuß- und Radweg, Pflanzgut liefern, Sträucher u. Bäume pflanzen, Bäume verankern, Fertigstellungs- u. 3 Jahre Entwicklungspflege Ohne Fläche am alten Trafo	3.600	m ²	10,75 €	38.700,00 €
FS-3	Öffentlicher Kinderspielplatz (Bruttofläche) mit Spielgeräten, 3 Bäumen, StU 18-20 cm, Sträuchern, Rasen, Zuwegung, Sitzplatz und Einzäunung Pflanzgut liefern, Gehölze pflanzen, Fertigstellungs- u. 3 Jahre Entwicklungspflege	1.120	m ²	23,60 €	26.432,00 €
	Zwischensumme Festlegungen nach § 127 BauGB			netto	75.532,00 €
	Netto				79.732,00 €
	Mehrwertsteuer			19%	15.149,08 €
	Brutto				94.881,08 €

II.3.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungen für den Geltungsbereich hat es vor Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Die Planungen des Bauträgers/ Eigentümers und der Gemeinde entsprechen voll und ganz den Zielen des FNP.

II.3.3 Zusätzliche Angaben

II.3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 11-6 umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebietes
- Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
- Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet
- Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Digitalen Umweltatlas Berlin;
- Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag),
- Biotopbewertung in Anlehnung an AUHAGEN 1994, verbal-argumentative Bewertung, Wiederherstellungskostenansatz (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)
- Oberflächenabfluss, Infiltration Niederschlagswasser mit rechnergestütztem Abflussmodell (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)
- Durchführung mechanischer, chemisch-analytischer Untersuchungen (Boden, Bodenwasser)
- historische Recherche (Altlasten, Baugrund).

Folgende Untersuchungen wurden veranlasst:

„Ermittlung des Handlungsbedarfs zur altlastenbezogenen Absicherung der baurechtlichen Umwidmung der LPG Projektfläche Lindenberger-/Dorfstraße in Berlin-Wartenberg“ der Fa. BFUB Berlin vom 31.10.2000

Umweltgeologisches Gutachten zum Bauvorhaben: Rückbau des Gärtneriegeländes der LPG „1.Mai“ Berlin-Wartenberg i.L. Projekt-Nr.: 343/02Z vom 04.07.2002 der Fa. BRB Prüflabor Bernau

Zweites Umweltgeologisches Gutachten zum Bauvorhaben: Rückbau des Gärtneriegeländes der LPG „1.Mai“ Berlin-Wartenberg i.L., Projekt-Nr.: 055/03Z vom 20.02.2003 der Fa. BRB Prüflabor Bernau

Geotechnisches Standortgutachten zum Bebauungsplan 11 – 6 Projekt-Nr.: 663/03Z vom 18.11.2003 der Fa. BRB Prüflabor Bernau

Viertes Umweltgeologisches Gutachten zum Bauvorhaben: Erschließung für Wohnbebauung des ehem. Gärtneriegeländes der LPG „1.Mai“ Berlin-Wartenberg i.L. Projekt-Nr.:524/07 vom 18.10.2007 der Fa. BRB Prüflabor Bernau

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von 2005.

II.3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes auf die Umwelt

Hinsichtlich der gesetzlich vorgeschriebenen Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die einzelnen Umweltbelange gibt es derzeit in Berlin nur partielle Erfahrungen, wie beispielsweise das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgebaute „Monitoringprogramm Naturhaushalt“, das auf 3 Waldflächen mit seinen Umweltbelangen fokussiert ist. Es bietet aber einen Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung eines Monitoringprogramms, das auch die gesetzlichen Erfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Daraus ergibt sich für das Plangebiet die Schlussfolgerung, ein eigenständiges Monitoringprogramm zu entwickeln, das sowohl den lokalen als auch den gesetzlichen Erfordernissen entspricht. Hierfür ist der Beginn des Monitorings, die erforderlichen Intervalle und das Ende der Überwachung zwischen der LPG und den Amt für Umwelt und Natur beim Bezirksamt Lichtenberg von Berlin festgelegt worden.

Die Überwachung selbst richtet sich auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere.

Die Wasserüberwachung umfasste eine nochmalige Grundwasseruntersuchung der 4 vorhandenen GWM (Grundwassermessstellen) im Jahr 2009 durch die LPG 1. Mai in einer Frühjahrs- und Herbstkampagne durch einen Sachverständigen nach § 18 BbodSchG. Untersucht wurden auf Grundwasserstände, Vor-Ort-Parameter (pH-Wert, Leitfähigkeit, Redoxpotential, Sauerstoff), Schwermetalle (Blei, Cu, Hg), LHKW, Nitrat und Sulfat. Der Sachverständige hat zu der Kampagne eine kurze vollständige Dokumentation als Zwischenbericht beim Fachbereich Umwelt beim Bezirksamt Lichtenberg von Berlin eingereicht und hat am Ende der Kampagne eine zusammenfassende gutachterliche Bewertung unter Berücksichtigung der bisher vorliegenden Ergebnisse vorgelegt. Diese Vereinbarung war zwischen dem Fachbereich Umwelt und der LPG 1. Mai getroffen worden.

Die Überwachung des Bodens ist aufgrund der vorgesehenen Baumaßnahmen und des notwendigen Aufbringens einer Mutterbodenschicht nur eingeschränkt möglich. Um eine nachhaltige Entwicklung zu belegen, ist nach zwei Jahren eine stichprobenartige Oberbodenbeprobung vorzunehmen und nach den Festlegungen BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze zu untersuchen. Dabei sind Proben aus den Hausgärten, den Grünflächen und dem Kinderspielbereich zu untersuchen. Die Beprobungsstellen und deren Anzahl sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dieses Erfordernis ist über den Erschließungsvertrag als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages in § 2 Abs. 1 geregelt.

Die festgelegten Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen sind entsprechend der Pflanzenlisten am jeweiligen Standort mit dem Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auf eine artengerechte Entwicklung hin zu überprüfen. Eine erste Überprüfung der Pflanzungen bereits nach einer Vegetationsperiode wird empfohlen. Im Städtebaulichen Vertrag wurde entsprechend eine einjährige Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege vereinbart. Die Herstellung der Hecken- und Baumpflanzungen auf den privaten Flächen wird über die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren kontrolliert. Pflege und Ersatz von Pflanzungen sind über die textlichen Festsetzungen 4 und 5 geregelt.

Bezüglich der Tiervorkommen sind bei der Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen wie Gebäudeabriss, Gebäudesanierung, Baumfällungen und Vegetationsbeseitigungen die Zugriffs- und Störverbote des § 42 Abs. 1 Nr.1 und Nr.3 des Bundesnaturschutzgesetzes durch den Bauherren zu beachten.

II.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben im Umweltbericht

Der vorliegende Umweltbericht soll Auskunft darüber geben, inwieweit das Bauvorhaben mit der bestehenden Umweltgesetzgebung übereinstimmt oder wo Konflikte zu den Schutzgütern bestehen und wenn ja, wie diese Konflikte bewältigt werden.

Wegen der festgestellten Grundwasserbelastungen im Schichtwasser und 1. Grundwasserleiter ist die Errichtung von Brunnen und die Entnahme von Grundwasser den Grundstücken nicht gestattet.

Die untersuchten Oberbodenproben überschreiten flächendeckend die Vorsorgewerte der BBodSchV. Dies bedeutet, dass anfallender Bodenaushub zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nicht wieder verwendet werden darf. Anfallender Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist nur mit Boden/Mutterboden zulässig, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird mit der geplanten Bebauung ein Fremdkörper im Dorfgebiet von Wartenberg beseitigt und damit das Siedlungsgebiet insgesamt aufgewertet. Die hohe Vorbelastung des Gebietes durch Flächenversiegelungen, eine ungeordnete Bebauung und teilweise eingesetzter Verfall von Gewerbe- und Landwirtschaftsbereichen bietet nunmehr die Chance für eine geordnete Siedlungsentwicklung. Die Überbauung des Plangebietes mit Wohngebäuden und Nebenanlagen sowie für den Bau von Verkehrsflächen ruft keine zusätzlichen Versiegelungen hervor.

Als Ersatz für die Beseitigung von geschützten Laubbäumen werden an der Erschließungsstraße und den Stellplätzen Laubbäume gepflanzt. Auf den Baugrundstücken sind Baumpflanzungen über textliche Festsetzung geregelt.

Für den Verlust von wertvollen Ruderalfluren wird die Anlage von Gartenflächen mit Laub- und Obstbäumen und 990 m² Heckenpflanzungen an der Grenze zum Grünzug am Hechtgraben erfolgen. Die Hecken sollen auch wichtigen faunistischen Lebensraum ersetzen, der durch die Neubebauung zunächst teilweise verloren geht. Für den Verlust von weiteren Ruderalfluren wurden auf den östlich angrenzenden Flurstücken Entsiegelungsmaßnahmen von Lagerflächen und Wirtschaftswegen in einem Umfang von ca. 4.900 m² durchgeführt. Die entsiegelten Flächen werden anschließend durch Ansaat begrünt. Mit diesen externen Maßnahmen kann die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz insgesamt bei den biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als ausgeglichen betrachtet werden.

Es erfolgt die Anlage von 2 öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ mit entsprechenden Pflanzgeboten wie der Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern. Insgesamt werden im Plangebiet rund 200 Bäume gepflanzt (auf öffentlichen und privaten Flächen).

Der Zustand der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie des Landschaftsbildes wird sich mit der weitflächigen Entsiegelung des Gebietes und der Beseitigung störender, gewerblich genutzter Baukörper nach Realisierung des Bauvorhabens, insbesondere mit der Anlage der Öffentlichen Grünflächen, Baumpflanzungen und Gärten überwiegend deutlich verbessern.

II.4 Wesentlicher Planinhalt

Die Planung der Wohnbebauung basiert auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, das die Besonderheit der dörflichen Randlage einerseits und die landschaftlichen Gegebenheiten mit Hechtgraben, dem angrenzenden Landschaftsraum sowie dem Wartenberger Luch andererseits berücksichtigt.

Die Wohnformen im überwiegenden Teil des Plangebietes sollen vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum Doppelhaus reichen. In einem kleineren Bereich an der Lindenberger Straße sollen zwei- bis dreigeschossige Einzel- oder Reihenhäuser in Fortsetzung der bereits vorhandenen Bebauung errichtet werden.

Entlang des Hechtgrabens bis zum Wartenberger Luch soll eine öffentliche Grünfläche entwickelt werden. Dies entspricht den Zielen des Landschaftsplanverfahrens XXII-L 3, das die Teilflächen am Hechtgraben beinhaltet.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll von der Lindenberger Straße über eine neu zu planende öffentliche Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen; die Feinerschließung soll über private Erschließungsflächen erfolgen.

Ein öffentlicher Spielplatz mit einer Bruttofläche von 1.152 m² soll im Geltungsbereich errichtet werden. Der Spielplatz soll über private Erschließungsflächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger erschlossen werden.

II.4.1 Festsetzungen

Den städtebaulichen Zielen folgend, sollen die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird dabei eine Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung vorgenommen, indem bestimmte sonst ausnahmsweise zulässige Anlagen ausgeschlossen werden sollen.

Die vorhandene und geplante Fläche für einen neuen Trafo soll als Versorgungsfläche - Trafostation - festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze sowie der zulässigen Geschosshöhe als Höchstgrenze bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung in der Versorgungsfläche wird durch straßenseitige Baugrenze, Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Geschosshöhe bestimmt.

Weitere Planungsinhalte sind die Festsetzungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, von öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des Umweltberichts sowie eines öffentlichen Spielplatzes.

Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, der öffentlichen Grünflächen und Pflanzflächen sowie der Baugrenzen sollen durch die Zeichnung, die übrigen Festsetzungen durch den Text erfolgen.

II.4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Bebauungskonzepts und in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen die Baulandflächen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt werden.

Um ein konfliktfreies Wohnen im Plangebiet zu ermöglichen und im Interesse von Kindern und älteren Menschen die Belastung durch Verkehr im Inneren des Gebiets auf den Ziel- und Quellverkehr der Anwohner zu beschränken sollen bestimmte, sonst nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen, ausgeschlossen werden (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Beherbergungsbetriebe sollen ausnahmsweise zulässig bleiben, da sie in ihrer Nutzungsart am ehesten der Wohnnutzung gleichkommen und eine Überdimensionierung im Verhältnis zur Wohnnutzung schon dadurch ausgeschlossen ist, weil die Grundstücksausnutzung durch die Festsetzung von GRZ und GFZ (0,22/ 0,44) für eine derartige Nutzung eingeschränkt ist. Die ausgeschlossenen sonst ausnahmsweise zulässigen o.g. Anlagen sind im angrenzenden Dorfgebiet, das überwiegend durch eine mischgebietstypische Nutzung geprägt ist, im Rahmen des § 34 BauGB integrierbar.

Der von der LPG 1. Mai i.L. geplante Trafoneubau soll räumlich der bestehenden Trafofläche zugeordnet werden. Sie soll als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Festsetzungen:

Die Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet bzw. als Versorgungsfläche erfolgt durch die Planzeichnung gemäß PlanzV.

Die Einschränkung der zulässigen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet erfolgt durch textliche Festsetzung:

Nr. 1:

„In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

II.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Bauflächen in den allgemeinen Wohngebieten (**WA 1 bis 9**) wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der zulässigen GRZ (Grundflächenzahl), der GFZ (Geschossflächenzahl) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Hierbei soll im überwiegenden Teil der Bauflächen (**WA 3 bis 9**) die **GRZ** mit **0,22** geringfügig über den in den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsumfang sowie zu Änderungen des FNP (AV-FNP) genannten Hinweisen für Gebiete mit landschaftlicher Prägung liegen. Die GRZ von 0,22 ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept für den Geltungsbereich sowie aus der Größe der geplanten Grundstücksparzellen. Aufgrund der hohen Grundstückspreise werden zunehmend kleinere Grundstücke auf dem Immobilienmarkt nachgefragt. Um dennoch eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Hausformen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Bungalow etc.) gewährleisten zu können, wurde das Maß der Nutzung aus dem städtebaulichen Konzept hergeleitet. Um die städtebauliche Zielsetzung des FNP trotz der geringfügigen GRZ-Überschreitung zu sichern, erfolgen besondere Festsetzungen zur Grünordnung auf der Grundlage des Umweltberichts und seiner Maßnahmevorschläge. Die **GFZ** soll mit **0,44** als Obergrenze festgesetzt werden, dies entspricht einer Bebauung mit max. **2 Vollgeschossen**, die Bezug auf die vorhandenen baulichen Strukturen im Dorf Wartenberg nimmt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kann als Regelfall aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Das geplante Maß der Nutzung ist zwar etwas höher als das im Flächennutzungsplan dargestellte, dennoch kann die Entwicklung der Planung aus dem FNP insgesamt als gegeben angesehen werden. Aufgrund seiner Lage neben einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche M2 (GRZ bis 0,6/ GFZ bis 1,2) ist das Plangebiet als Übergangsbereich zu betrachten und seine Bedeutung im Rahmen der überörtlichen Planung als so gering einzustufen, dass das im FNP dargestellte Gefüge gewahrt bleibt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der südliche Bereich des Geltungsbereiches im FNP nicht wie im B-Plan geplant als Wohnbaufläche, sondern als gemischte Baufläche mit deutlich höherem Nutzungsmaß (GRZ bis 0,6/ GFZ bis 1,2) dargestellt ist. Da jedoch dieses Nutzungsmaß nicht ausgeschöpft wird, indem allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,22 und einer GFZ von 0,44 festgesetzt wird, bleiben bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebauliche Ziele des FNP auch hinsichtlich des Nutzungsmaßes gewahrt. Die landschaftliche Prägung des Wohngebietes wird zudem durch textliche Festsetzungen (vgl. TF 2 bis 5) ergänzt und sichergestellt.

Für die Bauflächen, die direkt an der Lindenberger Straße liegen (**WA 1 und 2**), soll ein höheres Nutzungsmaß - **GRZ 0,4, GFZ 1,2** und **3 Vollgeschosse** - als im übrigen Teil des Plangebietes festgesetzt werden. Hierdurch wird der städtebaulichen Bedeutung der Lindenberger Straße als Teil der Dorfmitte sowie dem vorhandenen, höheren Nutzungsmaß an dieser Straße Rechnung getragen.

Für die **Versorgungsfläche** (Trafostation) werden ebenfalls Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sich an den Obergrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete orientieren. Die **GRZ** soll **0,4** betragen. Da nur **ein Vollgeschoss** festgesetzt werden soll (das vorhandene Trafogebäude ist eingeschossig; die neue Trafostation wird ebenfalls nur eine Höhe von 2,53 erreichen), erübrigt sich eine GFZ - Festsetzung.

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 17 BauNVO werden für das Plangebiet somit eingehalten.

Festsetzungen:

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe, zur GRZ und zur GFZ erfolgen durch zeichnerische Darstellung (Nutzungskreuz) in der Planzeichnung.

II.4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das der Planung zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht für die Wohnbebauung den Bau von Einzelhäusern vor. Im Bebauungsplan soll für die Bauweise jedoch ein gewisser Spielraum eröffnet werden, indem als zulässige Bauform im überwiegenden Planbereich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise soll hier nicht gewählt werden, da sie aufgrund der Längenbeschränkung der Einzelhäuser bis zu 50 m die Errichtung von Reihenhäusern ermöglichen würde, was hier wegen der Dorfrandlage und der Anpassung an die dorftypische Struktur nicht beabsichtigt ist. Eine Ausnahme hierbei bilden die Bauflächen WA 1 und 2 an der Lindenberger Straße, auf denen die offene Bauweise festgesetzt werden soll. Dadurch und im Zusammenhang mit dem festgesetzten Nutzungsmaß sind größer dimensionierte Gebäude möglich, die der bestehenden Bebauung östlich der Lindenberger Straße entsprechen und diese ergänzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baufelder in Form von Baugrenzen geregelt werden. Die Größe der einzelnen Baufelder soll einen Spielraum hinsichtlich der konkreten Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken beinhalten. Damit wird eine individuelle Anord-

nung auch im Hinblick auf die Himmelsrichtung und Anlage der Gartenbereiche ermöglicht.

Im Einzelnen sollen neun Baufelder festgesetzt werden, die sich nördlich und südlich der geplanten öffentlichen Straße gruppieren. Hierdurch werden die Lage der privaten Verkehrsfläche, des öffentlichen Spielplatzes sowie einer Durchwegung von den Wohngebieten zur öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes berücksichtigt.

Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen im Wesentlichen 5 m, im Bereich der Wendefläche 4 m betragen. Die Abstände zu den privaten Verkehrsflächen sollen 4 m betragen.

Die Versorgungsfläche (Trafostation) erhält eine straßenseitige Baugrenze mit 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Lindenberger Straße. Weitergehende Lösung der überbaubaren Grundstücksfläche ist über die Abstandsregelung der Bauordnung Berlin hinreichend gedeckt.

Des Weiteren werden Regelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Städtebauliches Ziel ist die Freihaltung der Vorgartenbereiche entlang der öffentlichen und privaten Straßen von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und Müllboxen. Davon ausgenommen ist die als Stellplatzfläche festgesetzter Bereich am öffentlichen Spielplatz.

Festsetzungen:

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt durch Planzeichen. Die Festsetzung der offenen sowie abweichenden Bauweise („Einzel- und Doppelhäuser“) erfolgt durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung, deren Zeichen in der Zeichenerklärung erläutert sind.

Textliche Festsetzung:

Nr. 2:

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der festgesetzten Stellplatzflächen sind Carports, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Müllboxen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

II.4.1.4 Verkehr und Erschließung

Erschließung für PKW

Die Bauflächen werden über eine neu zu errichtende öffentliche Straße an die Lindenberger Straße angebunden. Die Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet und endet in einer Wendefläche. Die einzelnen Baugrundstücke werden von dieser öffentlichen Verkehrsfläche durch private Erschließungsflächen erschlossen. Die Erschließung des öffentlichen Spielplatzes und seiner festgesetzten Stellplatzanlage erfolgt über eine private Erschließungsfläche, auf der ein öffentliches Geh- und Fahrrecht festgesetzt wird.

Fußgänger- und Radfahrer

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage südlich des Hechtgrabens am Nordrand des Plangebiets ist eine 3 m breite Rad- und Fußwegverbindung als Teil einer überörtlichen, verkehrsfernen Verbindung vorgesehen. Ein zusätzlicher Zugang zur Parkanlage erfolgt über ein Gehrecht auf Baulandflächen vom Wendebereich der öffentlichen Straße aus, um eine optimierte Zugänglichkeit der öffentlichen Grünverbindung am Hechtgraben sicherzustellen. Die öffentliche Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich (öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) angelegt, so dass separate Radwege nicht erforderlich sind.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auf den einzelnen Baugrundstücken errichtet werden. Hierzu regelt die textliche Festsetzung Nr. 2, welche Flächen dafür in Frage bzw. nicht in Frage kommen. An der öffentlichen Straße werden 20 öffentliche Stellplätze angelegt, die durch Flächen für Straßenbegleitgrün, Bäume und Grundstückszufahrten gegliedert sind. In Randlage des öffentlichen Spielplatzes wird auf privatem Straßenland eine Stellplatzfläche festgesetzt, die durch ein öffentliches Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit nutzbar ist.

Straßenbegrenzungslinien

In der Lindenberger Straße wird die östliche Straßengrenze (gleichzeitig Flurstücksgrenze) in Abstimmung mit dem Amt für Bauen und Verkehr beibehalten. Die Straßenfläche der neuen öffentlichen Straße mit einer Gesamtbreite von 10 m wird durch farbige Flächendarstellung festgesetzt. Straßenbegrenzungslinien werden nicht festgesetzt, da es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt.

Technische Infrastruktur

Aus der Behördenbeteiligung ergeben sich folgende Hinweise:

Berliner Wasserbetriebe: Leitungen zur Wasserversorgung sind in der Lindenberger Straße sowie Dorfstraße vorhanden. Entwässerungsanlagen sind in diesen Straßen (Regenwasserkanal zur Straßenentwässerung) ebenfalls vorhanden. In der geplanten öffentlichen Straße sowie in den private Erschließungsflächen ist der Neubau von Ver- und Entsorgungsanlagen geplant und mit der LPG vertraglich vereinbart worden.

Vattenfall: Anlagen zur Fernwärmeversorgung sind nicht vorhanden. Im Gebiet befinden sich Vattenfall-Kabelanlagen sowie eine Trafostation. Für die Realisierung der Bauvorhaben ist der Neubau einer weiteren Trafostation erforderlich. Hierfür wird im Bebauungsplan eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt.

WGI im Auftrag der GASAG: Leitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Die Verlegung diverser Leitungen in den Privatstraßen ist durch entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Unternehmensträger im Bebauungsplan gesichert.

Festsetzungen:

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgt durch Planzeichen.

Regelungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen durch zusätzliche textliche Festsetzungen:

Nr. 6:

„Die Fläche mit der Bezeichnung ABCDEFGHIJKLMNOPA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nr. 7:

„Die Fläche mit der Bezeichnung QRSTQ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Aufgrund der im Bestandsplan dargestellten gegenwärtigen Fahrbahnkanten erfolgt eine Textli-

che Festsetzung, die klarstellt, dass die aus der Planunterlage herauszulesenden Fahrbahnbegrenzungen und Ähnliches keine Bebauungsplanfestsetzungen sind. Für eine planungsrechtliche Regelung der Einteilung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist weder ein städtebauliches Erfordernis noch eine Rechtsgrundlage erkennbar:

Nr. 8:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und des öffentlichen verkehrsberuhigten Bereiches ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

II.4.1.5 Öffentliche Grünflächen

Die südlich des Hechtgrabens geplante Grünfläche mit integriertem 3 m breitem Rad- und Fußweg soll als öffentliche Parkanlage und Teil einer späteren durchgehenden Uferpromenade festgesetzt werden. Sie erhält eine Breite von etwa 15 m und wird durch einen zusätzlichen Pflanzstreifen von 3 m Breite innerhalb der angrenzenden Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet eingefasst. Im südlichen Plangebiet wird aufgrund des Bedarfs an öffentlichen Spielplätzen im Raum Wartenberg ein öffentlicher Spielplatz errichtet.

Weitere Einzelheiten zur Bepflanzung und Gestaltung der Parkanlage und des Spielplatzes sind durch den am 06.10.08 geschlossenen städtebaulichen Vertrag entsprechend den Abstimmlungen mit dem Amt für Umwelt und Natur, FB Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt worden. Der Bauträger übernimmt darin die Verpflichtung zur Anlegung und Bepflanzung dieser Flächen.

Festsetzungen:

Die Festsetzung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sowie „Öffentlicher Spielplatz“ erfolgt durch Planzeichen.

II.4.1.6 Private Freiflächen

Ausgehend von der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (überwiegend landschaftliche Prägung) und unter Berücksichtigung der offenen, stark durchgrüneten Baustruktur der Umgebung werden auf der Grundlage der Maßnahmenvorschläge aus dem Umweltbericht (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) weitere Regelungen zur Grünordnung getroffen. Dies betrifft einen 3 m breiten Streifen im allgemeinen Wohngebiet entlang der Grenze zur öffentlichen Parkanlage am Nordrand des Plangebiets als optische Erweiterung der Uferpromenade, für den eine dichte heckenartige Bepflanzung vorgesehen ist. Des Weiteren werden Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet und die Versiegelungsminimierung für Wege, Stellplätze und Zufahrten in Form von Anforderungen an die Befestigungsart festgesetzt. Durch diese Regelungen wird der landschaftliche Charakter des Gebiets betont und der Biotopwert durch die Vernetzung privater Gärten erhöht.

Festsetzungen:

Der 3 m breite Pflanzstreifen im Allgemeinen Wohngebiet an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche ist durch Planzeichen als Fläche zum Anpflanzen gekennzeichnet.

Textliche Festsetzungen:

Nr. 3:

„In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und

***Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenver-
guss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.***

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn

Nr. 4:

***„In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 250m² nicht überbaubarer
Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei der Er-
mittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Be-
pflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“***

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Nr. 5:

***„Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die
Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“***

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Hinweis zu den Pflanzgeboten:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste aus dem Umweltbericht empfohlen.

II.4.2 Ergänzende Regelungen aus dem Städtebaulichen Vertrag

Der städtebauliche Vertrag für das Plangebiet wurde am 06.10.2008 geschlossen. Die baulichen Maßnahmen sind in diesem Vertrag inhaltlich und kostenmäßig geregelt. Sämtliche anfallenden Kosten werden von der LPG getragen. Die wesentlichen Regelungen sind:

- Herstellung einer öffentlichen Straße als verkehrsberuhigter Bereich (bereits erfolgt),
- Herstellung einer öffentlichen Grünanlage,
- Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes sowie die
- Übertragung dieser Flächen in öffentliches Eigentum.

II.4.3 Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen und privaten Straßen mit Ausnahme der festgesetzten Stellplatzflächen sind Carports, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Müllboxen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)
4. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 250m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
5. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
6. Die Fläche mit der Bezeichnung ABCDEFGHIJKLMNOPA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7. Die Fläche mit der Bezeichnung QRSTQ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und des öffentlichen verkehrsberuhigten Bereiches ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

II.4.4 Abwägung

II.4.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch möglichst frühzeitig über die allgemeinen Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Sie fand in der Zeit vom 29. März bis einschließlich 29. April 2005 statt. Die Öffentlichkeit wurde am 24. März 2005 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplanvorentwurfs und der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. 14 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es werden in der Begründung zum Bebauungsplan nur abwägungsrelevante Änderungen wiedergegeben.

Von einem Bürger wurde fernmündlich folgende Anregung geäußert:

Anregung: Die Durchwegung am Hechtgraben solle gewährleistet sein.

Auswertung Stapl: Die Anregung ist bereits durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Hechtgrabens berücksichtigt worden. Die Herstellung von Wegen innerhalb dieser Grünfläche wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages (zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen noch Durchführungsvertrag) geregelt.

Schriftliche Anregung von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN):

Anregung: Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde gefordert. Zu betrachten seien die Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen im Bereich des Hechtgrabens erfolgen. Es wird die Kartierung des Brutvogelbestandes gefordert sowie die Prüfung, ob das Gelände als Sommer- und Winterquartier von Amphibien genutzt wird. Die Öffentliche Grünfläche im Bereich des Hechtgrabens solle eine Mindestbreite von 10 m haben. Eine Altlastenuntersuchung besonders im Bereich der Mischmülldeponie wurde gefordert.

Auswertung Stapl: Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag lag zur Beteiligung der Behörden vor und berücksichtigte die o.g. Belange. Eine Umweltprüfung (auch für Altlasten) wurde durchgeführt; die Ergebnisse haben sich im Umweltbericht niedergeschlagen.

Die Öffentliche Grünfläche im Bereich des Hechtgrabens ist mit einer Breite von 15 m geplant. Zusätzlich soll im angrenzenden Bereich auf den Bauflächen ein 3 m breiter Streifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden.

Ergebnis:

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Inhalte des B-Planvorentwurfs beibehalten. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

II.4.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß 4 Absatz 1 Baugesetzbuch zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Baugesetzbuch aufzufordern. Die Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben

- Stapl A 4 - vom 05. April 2005 über die Planung unterrichtet. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt. Es werden in der Begründung zum Bebauungsplan nur abwägungsrelevante Äußerungen wiedergegeben. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

Berliner Feuerwehr, SE BG HG

Anregung: Es sei sicherzustellen, dass alle Grundstücke eine öffentliche Zuwegung erhalten. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung der für den Grundschutz vorgesehenen Löschwassermenge gewährleistet wird.

Auswertung Stapl: Die Zuwegung der Grundstücke erfolgt sowohl über öffentliche als auch private Straßen, die so ausgelegt sein werden, dass sie auch den Belangen der Feuerwehr entsprechen. Die Klärung der Bereitstellung der Löschwassermenge ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Berliner Wasserbetriebe, Abt. Netzbau (TNB-PD)

Anregung: Den Berliner Wasserbetrieben seien zur Berechnung des Trinkwasserbedarfs die Bedarfswerte mitzuteilen. Für die Schmutzwasserentwässerung seien ein Abwasserpumpwerk und Schmutzwasserkanäle erforderlich. Für die Regenentwässerung sei die Erarbeitung eines Regenwasserkonzeptes erforderlich. Für die innere und äußere Erschließung sei eine Vereinbarung zwischen der LPG und den Berliner Wasserbetrieben abzuschließen, in der die Finanzierung, die Planung, der Bau und der Betrieb geregelt werden.

Auswertung Stapl: Nach den Hinweisen der Berliner Wasserbetriebe wird bei der weiteren Planung verfahren. Über die Ableitung des Regenwassers wird der noch zu erstellende Umweltbericht Aussagen treffen. Konsultationen über die Realisierbarkeit des Bebauungskonzeptes und Möglichkeiten der Durchführung wurden bereits von der LPG geführt.

Amt Ahrensfelde/Blumberg, Dorfstraße 49,16356 Ahrensfelde

Anregung: Die Lindenberger Straße fungiere als Zubringer zur B2 über die Ortslage Lindenberg, die durch den Neubau von ca. 80 Wohneinheiten erheblich mehr belastet würde. Das Bebauungsplanverfahren sei bis zur Realisierung der Tangentialverbindung (Ausbau der Egon-Erwin-Kisch-Straße bis zur B2) zurückzustellen.

Auswertung Stapl: Die Bebauungsplanung erfolgte auf Antrag des Grundstückseigentümers und in Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplans für Berlin, in dem der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt ist und kann nicht aus Gründen der zwar geplanten, jedoch noch fehlenden überörtlichen Verkehrsplanung zurückgestellt werden. Die Bebauung der geplanten Wohnbaufläche mit ca. 80 Wohneinheiten stellt keine bemerkenswerte Erweiterung des Zubringerverkehrs zur B2 dar, da davon ausgegangen werden kann, dass nicht alle aus dem Gebiet resultierenden Fahrzeuge zur gleichen Zeit das gleiche Fahrziel haben werden. Nach Fertigstellung der geplanten Tangentialverbindung wird sich das bereits bestehende Verkehrsproblem im Bereich Lindenberg ohnehin minimieren.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B

Anregung: Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt die betreffende Fläche überwiegend als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dar. Ein sensibler Umgang mit der baulichen Dichte im Übergang zum Landschaftsraum Berliner Barnim sei erforderlich.

Auswertung Stapl: Die LPG plant überwiegend eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern. Das Maß der Bebauung ist mit einer maximalen GRZ von 0,22 und einer GFZ von 0,44 in der Planung vorgesehen (siehe auch II.4.1.2) . Es sollen eine öffentliche Grünanlage in Begleitung des Hechtgrabens sowie ein öffentlicher Spielplatz angelegt werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E

Anregung: Der im Landschaftsprogramm (LaPro) und Artenschutzprogramm enthaltene Grünzug solle als deutliche Zäsur zur offenen Landschaft erhalten bleiben. Der Schutz von Brutvögeln in vorhandenen Ruinen und der Erhalt von besonders wertvollen Altbäumen sei im Rahmen der Umweltprüfung zu prüfen; Auswirkungen der Bebauung auf die gewässerbegleitenden Biotopseien darzustellen, die Entwicklungsziele und Maßnahmen des LaPro sind zu beachten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im nahen Umfeld des „Eingriffs“, im Berliner Barnim, umzusetzen. Des Weiteren wurden detaillierte Hinweise für den Inhalt und Umfang des zu erstellenden Umweltberichtes abgegeben.

Auswertung Stapl: Der im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitete landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie die erfolgte Umweltprüfung haben diese Aspekte analysiert, ausgewertet und abgewogen. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte im Umweltbericht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VIII D

Anregung: An den Gräben sei grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite von baulichen Anlagen freizuhalten; die Belange der Gewässerunterhaltung seien zu beachten. Die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes wurde vorgeschlagen. Für die Realisierung der Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers habe die erforderliche Flächenvorsorge zu erfolgen. Einleitungen von Niederschlagswasser in die Gräben könne nur zugelassen werden, wenn diese gereinigt seien. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Gewässergüteentwicklung in Abhängigkeit von der Art und Weise der Niederschlagsentwässerung des Plangebietes zu bewerten.

Auswertung Stapl: Der zur Unterhaltung des Hechtgrabens erforderliche Randstreifen ist in der Planung vorgesehen und bereits in die Festlegung der erforderlichen Mindestbreite für die öffentliche Grünanlage entlang des Hechtgrabens eingeflossen. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken verbleiben. Detaillierte Untersuchungen erfolgten im Rahmen der Umweltprüfung; die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dargelegt.

Bezirk Lichtenberg, Abt. Wirtschaft und Immobilien, Fachbereich Immobilienservice

Anregung: Es wird um Prüfung gebeten, ob die Flurstücke 87.2, 85.1 und 119/13 miteinbezogen werden müssen.

Auswertung Stapl: Die Flurstücke 87/2 und 85/1 sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und müssen nicht zwangsläufig einbezogen werden, da sie sich im Eigentum des Landes Berlin befinden. Sie gehören zum Hechtgraben, der bereits renaturiert wurde. Eine Selbstbindung des Landes Berlin ist nicht erforderlich. Das Flurstück 119/13 wurde von der LPG erworben und soll Bestandteil des Plangebietes bleiben. Eine Inanspruchnahme für Straßenland ist nicht erforderlich.

Bezirk Lichtenberg, Abt. Umwelt und Gesundheit, Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege

Anregung: Die Planung einer öffentlichen Grünanlage entlang des Hechtgrabens sei Ziel des FNP, Landschaftsprogramms (LAPRO) und des Landschaftsplanes XXII-L-3 „Wartenberger – Falkenberger Luch“. Lt. LAPRO sollten Grünzüge mindestens 30 - 40m breit sein, um sowohl Biotopverbindungs- als auch klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen und ein Fuß- und Radwegesystem zu integrieren. Das Amt für Umwelt und Natur stimme jedoch der vorliegenden Dimensionierung des Grünzuges von 15 m unter der Voraussetzung zu, dass ein 3m breiter durchgehender Streifen zum Anpflanzen mit heimischen Gehölzen entlang der öffentlichen Grünfläche, innerhalb der Bauflächen ausgewiesen wird. Im städtebaulichen Vertrag müsse die Gestaltung, Pflege und Unterhaltung beschrieben und festgelegt werden. Die in den überbezirklichen Planungen benannten abzudeckenden Funktionen

können zum Teil die angrenzenden landschaftlich geprägten Gebiete und das NSG übernehmen. Die Funktion des Biotopverbundes und der regionalen Wegeverbindung ist in der dargestellten öffentlichen Grünfläche umsetzbar. Der Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes – 400m² Nettospielfläche und 200m² Rahmengrün – wird zugestimmt. Eine öffentliche Erschließung müsse gewährleistet werden. Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen alle Schutzgüter bewertet werden: Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft und ihre gegenseitige Wechselwirkungen.

Auswertung Stapl: Der geplante Grünzug entlang des Hechtgrabens wird in der vom Fachbereich Naturschutz- und Landschaftspflege zugestimmten Breite von 15 + 3 m im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein an die 15 m Grünfläche angrenzender 3 m breiter Streifen soll als „Fläche zum Anpflanzen.“ festgesetzt werden. Weiterführende Bestimmungen sollen im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Die Erschließung des öffentlichen Spielplatzes erfolgt über private Erschließungsflächen, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und die zuständigen Unternehmensträger per Festsetzung im B-Plan gesichert werden soll.

Sämtliche zu prüfenden Schutzgüter sind im Umweltbericht bewertet worden.

Bezirk Lichtenberg, Abt. Umwelt und Gesundheit, Fachbereich Umwelt

Anregung: Der Bebauungsplan 11-6 liege fast vollständig auf der im Bodenbelastungskataster unter Nr. 9393 registrierten altlastenverdächtigen Fläche. Wegen der geplanten Wohnnutzung wurden auf dem ehemaligen Gelände der LPG "1.Mai" orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung in den Medien Boden und Wasser durchgeführt. Es sei Folgendes festgestellt worden: Auf dem gesamten Gelände wurden im untersuchten Boden keine Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für den Pfad Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze festgestellt. Nach erfolgter Beräumung der Bauschuttalagerungen, Abbruch der Gebäude und Entsiegelung des Geländes sind die bisher nicht untersuchten Bodenbereiche organoleptisch zu beurteilen und ggf. zu untersuchen. Die im Grundwasser, hier Schichtwasser, festgestellten Belastungen mit Schadstoffen PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), As und Pb liegen geringfügig oberhalb der Schadenswerte der Berliner Liste. Eine Ursache für diese Schadstoffbelastungen kann in den Abfallablagerungen und insbesondere der Lagerung der Brandabfälle gesehen werden. Ein akuter Handlungsbedarf sei nicht gegeben, jedoch ist nach Beräumung der Bauschuttalagerungen und Abschluss der Bautätigkeit der Zustand des Grundwassers erneut zu überprüfen.

Bei Bauarbeiten auf dem Gelände anfallender Bauschutt und Bodenaushub sei nach einer Deklarationsanalytik einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Entgegen den Aussagen im Gutachten sei ein Wiedereinbau im Bereich der Hausgärten, Kinderspielbereiche und Grünflächen unzulässig, da die Schadstoffbelastungen flächendeckend im Bereich der Zuordnungswerte Z.1.1 der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) ermittelt wurden. In diesen Bereichen dürfe zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterial verwendet werden, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält. Eine Verwertung des anfallenden Bodenaushubs in andere Grundstücksbereiche (z.B. Straßen, Wege) dürfe nur nach behördlicher Zustimmung erfolgen.

Neben den o.g. Nachuntersuchungen im Boden und Grundwasser seien keine weiteren Umweltuntersuchungen erforderlich. Gegen die geplante Nutzung des Geländes bestünden keine Bedenken.

Auswertung Stapl: Nachuntersuchungen zur Grundwasseranalyse und zum Bodenaushub sind erfolgt. Die Untersuchungen und deren Ergebnisse sind Bestandteil des Umweltberichtes und somit der Begründung zum Bebauungsplan.

Ergebnis:

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Inhalte des B-Planvorentwurfs beibehalten; die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend

ergänzt.

II.4.4.3 Beteiligung der Behörden

Gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein. 37 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben - Stapl A 4 - vom 16.04.07 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs, der Begründung und zum Entwurf des Durchführungsvertrages aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt. Es werden in der Begründung zum Bebauungsplan nur abwägungsrelevante Äußerungen wiedergegeben:

Berliner Wasserbetriebe

Anregung:

Für alle Anlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen, sind Leitungsrechte vorzusehen.

Auswertung Stapl:

Entsprechende Leitungsrechte auf privaten Straßen werden im B-Plangebiet durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin (Stellungnahme nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 22.08.05 (Posteingang))

Anregung:

Für die bestehenden Gewerbebetriebe, die noch im Plangebiet existieren, müssen nach den §§ 180 u. 181 BauGB die erforderlichen Hilfsmaßnahmen bei der Verlagerung durchgeführt werden.

Auswertung Stapl:

Die gewerblich genutzten Gebäude sind inzwischen geräumt, abgerissen und die Betriebe verlagert. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

SenGesUmV II D

Anregung:

- a) Die Berliner Wasserbetriebe sind nur für die Entwässerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze zuständig, nicht jedoch für die Entwässerung privater Verkehrsflächen. Dies soll zukünftig in städtebaulichen Verträgen beachtet werden.
- b) Bei dem angesprochenen "Kleingewässer" handele es sich nicht um ein Oberflächengewässer im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) bzw. des Berliner Wassergesetzes (BWG). Es sei zudem nicht mehr vorhanden.
- c) Entgegen der Aussage, dass die Regenentwässerung der Verkehrsflächen über eine oberflächige Versickerung oder über technische Versickerungsanlagen erfolgen soll, ist nach Auskunft der Berliner Wasserbetriebe sowohl für die privaten Erschließungsstraßen als auch für die öffentliche Straße ein Anschluss an die öffentliche Regenentwässerung mit vollständiger Ableitung vorgesehen. Aus dem Vorgenannten kann die Aussage im Umweltbericht (mit Stand zur Behördenbeteiligung, d.R.) Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, Schutzgut Wasser, "dass durch die vorgenannten Minderungsmaßnahmen der Eingriff in den Wasserhaushalt als ausgeglichen betrachtet werden kann" nicht bestätigt werden. Offensichtlich komme eine entscheidende Minderungsmaßnahme nicht zum Tragen.
- d) Der geplante 3m breite Rad- und Fußweg muss zu jeder Zeit mit Fahrzeugen bis 7,5 t Gesamtgewicht zu Zwecken der Gewässerunterhaltung (Hechtgraben) befahrbar sein. Auf ei-

ne durchgängige Bepflanzung zwischen dem Rad- und Fußweg und dem Hechtgraben sollte verzichtet werden.

- e) Aufgrund der zu erwartenden Probleme mit der Niederschlagsverbringung sollten die erforderlichen Flächen für die Versickerung verbindlich als Flächen für die "Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen" gesichert werden.

Auswertung Stapl:

- zu a) Über die Festlegung im Durchführungsvertrag bestand mit den Berliner Wasserbetrieben eine Vereinbarung, dass die privaten Verkehrsflächen mit entwässert werden sollten. Im späteren städtebaulichen Vertrag wurden keine Festlegungen zu privaten Flächen getroffen.
- zu b) Der Umweltbericht wurde entsprechend korrigiert.
- zu c) Im Punkt 2.1.3 und Punkt 3.5 wurde zur Regenwasserableitung korrigiert, dass die Regenentwässerung der Verkehrsflächen an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen wird. Die Formulierung zur Minderungsmaßnahme wird entsprechend korrigiert. Der Hinweis für die Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen wird bei der weiteren Planung beachtet.
- zu d) Die Forderungen der Wasserbehörde kann beim zuständigen Amt für Umwelt und Natur nicht nachvollzogen werden. Obwohl das Amt für Umwelt und Natur die Genehmigungen für die Befahrung von Grünflächen im Zusammenhang mit Wassergräben erteilt, ist dort nicht bekannt, dass hierfür Fahrzeuge über 3,5 t erforderlich sind. Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.
- zu e) Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Forderung der Versickerung von Niederschlagswässern erfolgt nur dort, wo sie wasserwirtschaftlich geboten ist. Die Wasserwirtschaft verfügt über ein eigenes rechtliches Instrumentarium zur Umsetzung ihrer Belange. Im Wasserrecht sind praktisch alle Regelungserfordernisse durch einschlägige bundes- und landesrechtliche Vorschriften abgedeckt und bei Beachtung auch die ökologischen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkte. Die Regelungsinhalte von Bebauungsplänen sind ausschließlich städtebaulichen Inhalten vorbehalten. Eine frühzeitige Anpassung der Ableitungs- und/ oder Versickerungsarten an die örtlichen Verhältnisse ist keine städtebauliche Aufgabe. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen der Rechtsprüfung beanstandet und würden das Bebauungsplan-Verfahren erheblich verzögern (vgl. Schreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II, vom 29.05.96 und 31.10.96). Die Prüfung der Regenentwässerung auf den Privatgrundstücken erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Landesdenkmalamt LDA

Anregung:

- a) In Begründung und Umweltbericht sollen die angrenzenden Denkmalsbereiche übernommen werden
- b) Für den beplanten Bereich nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin keine Bodendenkmale. In dem ausgewiesenen Gebiet sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich ur- und frühgeschichtliche Fundstellen. Es handelt sich um ein Archäologisches Verdachtsgebiet. Das Archäologische Verdachtsgebiet umfasst die ehemalige Dorflage Wartenberg, VD 22/3 (siehe Anhang beiliegender Planausschnitt VD 22/3 und Stellungnahme LDA 33 vom 25.04.2007 mit der Ortsaktennummer 383). Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, weist vorsorglich darauf hin, dass nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmälern in Berlin (DSchGBln) vom 24. April 1995, (GVBl. S. 274), geändert durch Art. II Nr. 1 und 2 d. Ges. v. 04.07.1997 (GVBl. S. 376), Art. IV d. Ges. v. 17.05.1999 (GVBl. S. 178), Art. XLVI. Ges. v. 16.07.2001 (GVBl. S. 260), Art. IV d. Ges. v. 29.09.2005 (GVBl. S. 495), und Art. II d. Ges. v. 14.12.2005 (GVBl. S. 754), wer ein Bodendenkmal entdeckt, die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen hat. Das Lan-

desdenkmalamt Berlin empfiehlt daher, noch vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere bei Bodeneingriffen in dem vorgesehenen Bereich zum Bebauungsplanentwurf 11-6, dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf (mind. dreißig Werktagen) das geplante Vorhaben anzuzeigen und damit der Archäologischen Denkmalpflege Gelegenheit zu geben, rechtzeitig über eventuell erforderliche archäologische Prospektionen zu entscheiden."

Auswertung Stapl:

- zu a) Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Denkmalsbereiche nicht unmittelbar an das B-Plangebiet angrenzen.
- zu b) Absätze 1 und 2 werden in die Begründung und den Umweltbericht übernommen. Abs. 3 regelt sich über geltendes Recht (Denkmalschutzgesetz Berlin).

Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Wilmm, Immobilienservice

Anregung:

- a) Im § 2 Abs. 2 wird als Eigentümer für das FS 110586-002-119/13 die LPG genannt. Laut ALB ist hier noch die TLG Immobilien GmbH eingetragen.
- b) Wer soll in § 2 Absatz 3 die Kosten der Eintragung tragen?
- c) Um Unstimmigkeiten bei der Umsetzung des städtebaulichen Vertrages vorzubeugen, schlage ich vor, im § 2, Absatz 4, den Satz wie folgt zu ergänzen: "Die Grunderwerbsnebenkosten einschließlich der Grunderwerbssteuer trägt der Vorhabenträger."

Auswertung Stapl:

- zu a) Das FS 110586-002-119/13 wurde vom Vorhabenträger inzwischen gekauft.
- zu b) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Eintragung.
- zu c) Der Satz wird geändert in: "Die Grunderwerbsnebenkosten einschließlich der Grunderwerbssteuer trägt der Vorhabenträger."

Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, BWA

Anregung:

- a) Aus den Erfahrungen mit anderen bereits fertig gestellten Wohnanlagen werden im Nachhinein von den Bauherren Terrassenüberdachungen und Wintergärten auf den vorhandenen Terrassen, sowie die Aufstellung von Abstellschuppen für Gartengeräte, Fahrräder usw. geplant.
- b) Die geplante Ableitung des Regenwassers der Verkehrsflächen in die Vorflut des Hechtgrabens ist eventuell erlaubnispflichtig durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Auswertung Stapl:

- zu a) Die Möglichkeiten für die Bebauung sind mit dem Maß der Nutzung (GRZ/ GFZ) und den Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen hinreichend geregelt.
- zu b) Eine derartige Aussage ist im Umweltbericht nicht vorhanden. Es ist nicht beabsichtigt, das Niederschlagswasser in den Hechtgraben abzuleiten. Das Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Straßenflächen wird durch die Berliner Wasserbetriebe abgeleitet; auf den Privatgrundstücken wird über entsprechende Systeme direkt auf der jeweiligen Fläche entwässert.

Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, UmNat, FB Umwelt,

Der Fachbereich Umwelt hat in diversen Stellungnahmen aufgrund mehrerer erforderlicher Überarbeitungsschritte zahlreiche Anregungen zur Überarbeitung des Umweltberichtes gegeben. Der Umweltbericht wurde daher umfassend überarbeitet. Sämtliche Anregungen haben darin Niederschlag gefunden. Der neue Umweltbericht lag mit Datum vom 12.02.08 vor. Der FB Umwelt hat dem Bericht vollständig zugestimmt. Die Grundwasseruntersuchungen sind inzwischen

vervollständigt worden. **Der Fachbereich Umwelt hat im Ergebnis dessen die Befreiung vom Altlastenverdacht aus dem Bodenbelastungskataster vorgenommen.** Dies wurde bereits mit Schreiben UmNat U 211 vom 19.11.07 an die Stadtplanung bestätigt. Der entsprechende Auszug aus dem Bodenbelastungskataster liegt vor.

Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, UmNat, FB Naturschutz u. Landschaftspflege

Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege hat mit Stellungnahme vom Mai 2007 zahlreiche Anregungen zur Überarbeitung des Umweltberichtes gegeben. Des Weiteren wurde es erforderlich, die Eingriffsbewertung zu überarbeiten, da der Ansatz, welche Flächen Innen- und welche Außenbereich sind, nicht korrekt war. Der Umweltbericht wurde daher umfassend überarbeitet. Sämtliche Anregungen haben darin Niederschlag gefunden.

Ergebnis:

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden die wesentlichen Inhalte des B-Planentwurfs beibehalten. Der Umweltbericht wurde grundlegend überarbeitet.

II.4.4.4 Weitere Überarbeitungen nach der Behördenbeteiligung

Nach der Behördenbeteiligung wurden weitere Überarbeitungen hinsichtlich der textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung vorgenommen, über die zur öffentlichen Auslegung informiert wurde. Die wesentlichen Änderungen sind:

- Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-6 VE in ein „normales“, qualifiziertes Bebauungsplanverfahren 11-6 und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Da der ehemalige Vorhabenträger, die LPG „1. Mai“ i.L., zu einem späteren Zeitpunkt erklärte, dass sie für die privaten Wohnbauflächen selbst keine Bauverpflichtung übernehmen kann, wurde das Bebauungsplanverfahren nicht mehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern in Form eines „normalen“, qualifizierten Bebauungsplans weitergeführt.

- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation an der Lindenberger Straße im Bereich der öffentlichen Grünanlage; Verschwenken der Grünanlage südlich dieser Fläche.

Ursprünglich sollte die vorhandene Trafostation abgerissen werden. Im Laufe des Verfahrens stellte sich jedoch heraus, dass aufgrund der komplizierten Versorgungsverhältnisse, die noch aus DDR-Zeiten herkommen, der Abriss des Trafos nicht garantiert werden konnte. Zudem wurde die Errichtung einer weiteren Trafostation für das Plangebiet erforderlich, die auf der Fläche für Versorgungsanlagen aufgestellt werden soll. In Absprache mit dem Amt für Umwelt und Natur wurde der öffentliche Grünzug daher nach Süden verschwenkt und in diesem Bereich in der Breite reduziert.

- Wegfall der Signatur für Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die öffentliche Grünfläche und den öffentlichen Spielplatz

Die Darstellung erübrigte sich nach der umfangreichen Überarbeitung des Umweltberichtes nach Neuinterpretierung von Innen- und Außenbereich innerhalb des Plangebie-

tes. Diese Flächen waren keine Ausgleichsflächen mehr, sondern „nur noch“ Erschließungsflächen.

- Korrektur der südöstlichen Baugrenze des WA 4 sowie östliche Baugrenze des WA 8

Die Baugrenzen wurden gestrichen, da die erforderlichen Mindest-Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken über die Bauordnung Berlin gedeckt sind.

- Korrektur des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich des Spielplatzes

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurde logischerweise auf die östlichen Stellplatzflächen am öffentlichen Spielplatz erweitert.

- Überarbeitung und Berichtigung der textlichen Festsetzungen, Reduzierung von 13 textlichen Festsetzungen auf 8, insbesondere Streichung der Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen, die über den städtebaulichen Vertrag gedeckt sind.

Streichung der Festsetzung der abweichenden Bauweise (hier: Längenbeschränkung auf 16 m), um größtmögliche Flexibilität für die Bebauung zu erreichen. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise sind hinreichend über die vorhandenen Festsetzungen gedeckt.

Die Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden bezüglich der Formulierung berichtigt und der neuen Flächenausweisung im Bereich des Spielplatzes angepasst.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung der öffentlichen Flächen wurden gestrichen, da diese Regelungen im städtebaulichen Vertrag vom 06.10.08 getroffen worden sind.

Die Festsetzung hinsichtlich der Begrünung von Außenwandflächen von Nebengebäuden als Gestaltungsmaßnahme wurde in Abstimmung mit dem Fachamt nicht weiter verfolgt, da sie lediglich eine gestalterische Maßnahme auf den einzelnen Baugrundstücken darstellte, die als Ausgleichsmaßnahme so nicht erforderlich war. Durch die positive Entsiegelungsbilanz sowie die Festsetzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken, die Festsetzung einer Heckenpflanzung zwischen Grünzug und Wohnbaufläche, die Festsetzung des Grünzuges am Hechtgraben sowie die über den städtebaulichen Vertrag vereinbarten zu pflanzenden Straßenbäume kann von einer ausreichenden Eingliederung des Siedlungskörpers in das ehemals stark versiegelte und gewerblich überbaute Gebiet ausgegangen werden.

Die Festsetzung zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche wurde berichtigt und um die Straßenverkehrsfläche an der Lindenberger Straße erweitert.

- Anpassung des Umweltberichtes an die Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c des Baugesetzbuches

Sämtliche textlichen Festsetzungen wurden den Empfehlungen für Musterfestsetzungen im Handbuch für verbindliche Bauleitplanung angepasst.

II.4.4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08. Dezember 2008 bis einschließlich 09. Januar 2009 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung

über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 v. 28.11.08. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 28. November 2008 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte im Bürgeramt 1 ein entsprechender Aushang (kein Aushang im Bürgeramt 4 wegen Umbau).

Die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 05.12.08 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.12.08 von der öffentlichen Auslegung sowie über die Änderungen am Bebauungsplan benachrichtigt worden.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf,
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und umweltbezogene Stellungnahmen zu Altlasten, zur Regenwasserversickerung, zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zu Umwelt und Natur

10 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Stellungnahmen geäußert.

Es ging 1 schriftliche Stellungnahmen ein:

BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Anregung:

Es sei bedauerlich, dass leider keine Untersuchungen von ausgewählten Tiergruppen, z.B. des Brutvogel- oder des Amphibienbestandes oder von bestimmten Insektengruppen auf der beplanten Fläche vorgenommen wurden, obwohl im landschaftspflegerischen Fachbeitrag die Vermutung geäußert wurde, dass die vorkommende Vegetation für Schmetterlinge und andere Insekten ein gewisse Bedeutung haben könnte. Der Hinweis, dass im benachbarten NSG Wartenberger/ Falkenberger Luch genügend Rückzugsräume zur Verfügung stünden, ginge etwas am Problem vorbei. Die Situation sei auch anders bewertbar. Bei entsprechenden Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche des B-Planes könne diese sehr schnell von in der Umgebung lebenden Tieren wiederbesiedelt werden, wenn entsprechende Habitate zur Verfügung gestellt würden. Bei Kenntnis des Vorkommens von wichtigen Tiergruppen könnten passgenaue Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Wichtig sei, dass zwischen Naturschutzgebiet und der bebauten Fläche genügend Pufferfläche erhalten bleibt, um die Einwirkung der Bebauung auf das NSG zu minimieren. Es bliebe nicht nachvollziehbar, wie breit diese ist - an einer Stelle der Unterlagen stünde 40 m, an anderer 200 m. Befindet sich die Pufferzone noch innerhalb des B-Plangebietes oder schon außerhalb, evtl. im NSG?

Es sei zu prüfen, ob die textliche Festsetzung TF 4 nicht so gefasst werden könnte, dass je angefangener 200 m² (statt 250 m²) nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden muss. Dies würde den erheblichen Baumverlusten infolge der Baumaßnahme auf der Fläche besser gerecht werden.

Auswertung Stapl:

Der geplante Grünzug am Hechtgraben und an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes wird auch im natürlichen Zusammenhang mit der bereits erfolgten Renaturierung des Hecht-

grabens entsprechende Habitate für die Fauna zur Verfügung stellen. Die Struktur aus Laubbäumen, Laubholzhecken und Wiesen wird als faunistischer Lebensraum gut geeignet sein. Zusätzlich wird der geplante Grünzug durch eine 3 m breite Laubholzhecke auf den privaten Bauflächen ergänzt.

Die Pufferzone zum NSG Wartenberger / Falkenberger Luch beträgt im nordöstlichen Bereich ca. 200 m, wobei der Grünfläche an der Südostgrenze des Plangebietes in einem kurzen Abschnitt nur 40 m. Die Formulierung in der Begründung wird dahingehend klargestellt.

Die Baumverluste im Plangebiet werden nach der Berliner Baumschutzverordnung voll kompensiert. Die TF 4 wird nicht verändert.

Des Weiteren äußerten sich 8 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks (darunter auch die beteiligten betroffenen Behörden) zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks keine Anregungen:

1. Vattenfall, Wärme Berlin
2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II A
3. Amt für Bauen und Verkehr (BauV)

Folgende Stellungnahmen gaben Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks ab:

1. Vattenfall, Immobilienplanung, Liegenschaftswesen Berlin

Anregung:

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie eine Übergabestation Ü 1584 von Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Diese Anlagen müssen nicht gesichert werden. In dem angegebenen Bereich sind neue Anlagen geplant.

Auswertung Stapl:

Die Fläche soll dennoch gesichert werden, weil die vorhandene Trafostation bis zur Errichtung einer neuen Trafostation in Betrieb bleiben muss. Die neue Anlage wird in die zu sichernde Fläche für Versorgungsanlagen integriert.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I E

Anregung:

Der im FNP und LaPro dargestellte übergeordnete Grünzug entlang des Hechtgrabens hat gesamtstädtische Bedeutung und sei im B-Planentwurf unzureichend planerisch umgesetzt worden. Der Grünzug im B-Planentwurf umfasst den Böschungsbereich des Grabens und Teile der Gewässersohle. Beides sei für Erholungszwecke nicht nutzbar. Der nutzbare Rest des Grünzuges, der als öffentliche Parkanlage dargestellt wurde, hätte effektiv nur noch eine Breite von ca. 7 m. Weiterhin ist der westliche Zugang über eine Einengung auf ca. 5 m dargestellt. Dies sei für eine übergeordnete Grünverbindung einschließlich einer Wegebeziehung nicht ausreichend.

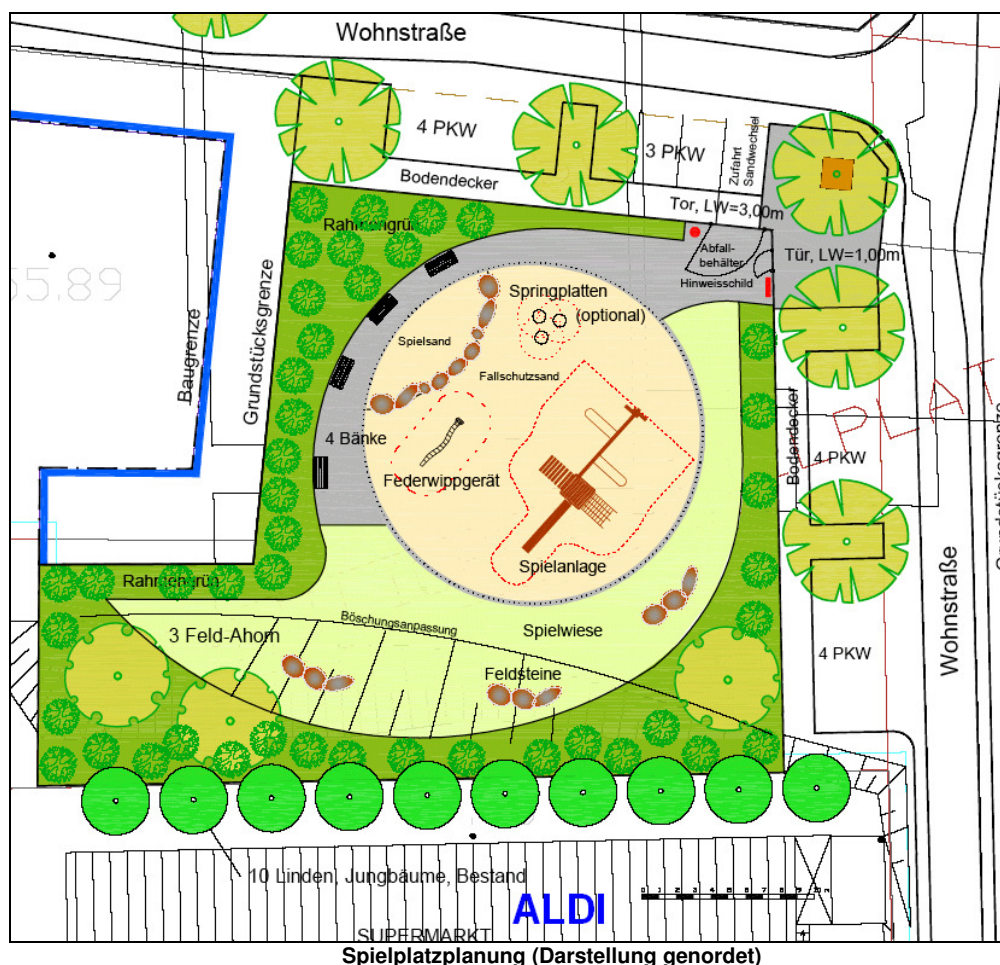
Die öffentliche Spielplatzfläche an die für Einfamilienhäuser nicht bebaubare Nordseite einer ALDI Verkaufsstelle zu legen, sei planerisch ebenfalls problematisch. Eine Verschattung des Spielbereiches sei zu vermuten und die Qualität des Platzes für die Kinder der Anwohner könne lediglich als Rest- und Splitterfläche eingestuft werden.

Auswertung Stapl:

Bei dem Grünzug am Hechtgraben handelt es sich in erster Linie um eine Biotopvernetzung

deren Wirksamkeit in ihrer Gesamtbreite gegeben ist. Im Erläuterungsbericht zum FNP Berlin wird unter Punkt 5.1.3. Abs. 1 erläutert, dass Grünflächen auch Gewässer 2. Ordnung enthalten können. Zudem grenzen nördlich an den Hechtgraben kleinere, zusammenhängende Grün- und Waldflächen an, so dass die eigentliche Grünvernetzung viel großräumiger ist, als hier im B-Plan gesichert werden soll. Es geht bei der Schaffung der Grünverbindung nicht um eine in ihrer gesamten Breite für Personen nutzbare Fläche, sondern eben um eine Biotopvernetzung, die durch die Anlage eines Fuß- und Radweges für die Öffentlichkeit nutzbar sein soll.

Gesunde Wohnverhältnisse erfordern grundsätzlich die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Einhaltung dieser Abstandflächen die ausreichende Licht- und Luftzufuhr und Besonnung gewährleistet und damit zugleich dem nachbarrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen wird. Für ALDI wurde unter Einhaltung der Abstandflächen die Baugenehmigung erteilt. Nach der DIN- 18034 - Spielplätze und Freiräume zum Spielen; Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb; sollen Spielbereiche teils sonnig, teils schattig und windgeschützt sein. Diese sollen nicht völlig im Schlagschatten von Gebäuden liegen und gut einsehbar sein. Vorhandene Landschaftselemente (Hügel, Böschungen, Bäume, Gehölze...) sind in die Planung einzubeziehen. Die auf dem Grundstück von ALDI nördlich vorhandene Baumreihe (Linden) und die angrenzende vorhandene Böschung bieten einen natürlichen Abstand des Spielplatzes zum ALDI-Gebäude (siehe Abbildung nächste Seite). Das Böschungsgelände wurde in die Gestaltung der so genannten Rahmengrün-Flächen integriert. Die nutzbaren Flächen des Spielplatzes sind aus Gründen der Besonnung daher überwiegend im nördlichen Bereich des Spielplatzgrundstückes angeordnet worden. Aus den voran genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Besonnung gegeben ist.



3. Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (BWA)

Anregung:

Anmerkung zum Anstrich 4 - Korrektur der Baugrenze - Es sei auf dem Plan vom 18.11.2008 nicht erkennbar, dass eine Veränderung der östlichen Baugrenze des WA 6 vorgenommen wurde.

Auswertung Stapl:

Im Anschreiben zur eingeschränkten Betroffenenbeteiligung vom 5.12.2008 wurde darauf hingewiesen, dass Änderungen am B-Plan-Entwurf vorgenommen worden sind; hier insbesondere die Korrektur der Baugrenze im WA 6. Es handelt sich hierbei um einen Schreibfehler. Formuliert wurde WA 6 - richtig ist WA 8.

Die Baugrenze von 3 m zur Grundstücksgrenze des Spielplatzes wurde gestrichen, da die erforderlichen Mindest-Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (3 m) bereits über die Bauordnung Berlin gedeckt sind. Eine Auswirkung auf die Bebaubarkeit der betreffenden Flächen entsteht dadurch nicht.

4. Amt für Umwelt und Natur (UmNat), FB Naturschutz und Landschaftspflege

Anregung:

Nördlich und östlich des öffentlichen Spielplatzes ist eine durchgehende Umgrenzungslinie für Stellplatzflächen dargestellt. Für die Erschließung des Spielplatzes ist diese Linie/ diese entstandene Fläche zu unterbrechen und eine Zuwegung und Zufahrt entsprechend des Entwurfs Büro Voigtländer vom 28.04.08 zu ermöglichen.

§ 6 der novellierten Baumschutzverordnung regelt die Ersatzpflicht neu. Anstatt 40 Ersatzbäume mit Stammumfang 10/12 oder 12/14 cm seien nur noch 9 Ersatzbäume mit Stammumfang 14/16 cm, dreimal verpflanzt mit Drahtballen zu pflanzen. Die Neuberechnung der Ersatzbäume in Tabelle ‚Baumverluste‘ ist zu überarbeiten. Mit dem Städtebaulichen und Erschließungsvertrag werden bereits Baumpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes geregelt, die in Anzahl und Qualität ohnehin über der Ersatzpflicht auch nach der alten Baumschutzverordnung liegen. Mit diesen Baumpflanzungen wird auch die Ersatzpflicht nach der jetzt geltenden Baumschutzverordnung abgedeckt.

Die sich aus der TF 4 ergebende Anzahl von Bäumen innerhalb des WA sei nicht prüfbar: Die TF 4 (im WA ist je angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen) soll zur Pflanzung von „insgesamt 154 Bäumen und zur Pflanzung von 15 Bäumen auf privaten Erschließungsflächen, insgesamt 155 Bäume“ führen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist unstimmig und nicht nachprüfbar. Die Aussage zur Baumpflanzung auf öffentlichen Flächen sei gemäß Pkt. 2.1. zu überarbeiten. Die Begründung von Baumpflanzungen innerhalb öffentlicher Flächen (öff. Grünanlage, Kinderspielplatz, öff. Erschließungsstraße) und privater Flächen sollte ergänzt / überarbeitet werden (Anzahl und Qualität der Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen entsprechen dem Ausstattungsstandard und sind erforderlich, um das Planungsziel des Flächennutzungsplans „Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung“ zu erreichen).

Es käme nicht klar zum Ausdruck, ob die TF 4 auch private Erschließungsflächen abdeckt. Wenn nicht, muss die Pflanzung von 15 Bäumen noch geregelt werden. Die Mindestpflanzqualität innerhalb der privaten Erschließungsflächen sollte speziell geregelt werden (Stammumfang 16/18 cm).

Zur Wahrung der Belange des Artenschutzes bei der Vorhabenzulassung und der Baudurchführung werden folgende Hinweise gegeben: Bei der Durchführung der planerisch vorbereiteten Maßnahmen (Vegetationsbeseitigungen, Baumfällungen, Abriss oder Sanierung von Gebäuden) können insbesondere sowohl freibrütende als auch höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse und deren Lebensstätten betroffen sein. Daher sind jeweils die Zugriffs- und Störverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten, aus denen sich folgende Anforderungen ergeben:

Sanierung oder Abriss von Gebäuden:

Die Gebäude sind rechtzeitig vor Maßnahmebeginn auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Vögel oder Fledermäuse hin durch eine nachweislich fachkundige Person zu überprüfen. Sind Lebensstätten vorhanden, kann die Sanierung oder der Abriss erfolgen, wenn die Untere Naturschutzbehörde eine entsprechende Befreiung nach § 62 BNatSchG erteilt hat. Dies ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass weder Tiere noch Gelege zu Schaden kommen, und ist grundsätzlich mit der Verpflichtung verbunden, für entfallende Lebensstätten den erforderlichen ökologischen Ausgleich in Form künstlicher Nisthilfen für Vögel bzw. Quartiershilfen für Fledermäuse herbeizuführen.

Beseitigung von Bäumen und anderer Vegetation

Sofern die Beseitigung von Vegetation einschl. Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt werden noch deren Gelege zerstört wird und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbstständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Die Maßnahmen sind daher grundsätzlich während des Zeitraums September bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode, durchzuführen; anderenfalls bedarf es vor und während der Maßnahmen einer fachkundigen Kontrolle. Eine Befreiung für das Beseitigen aktuell genutzter Nester kann nicht erlangt werden. Baumhöhlen unterliegen als dauerhaft geschützte Lebensstätten ebenfalls dem Zugriffsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Sofern solche (i.d.R. schadhafte oder ältere) Bäume beseitigt werden müssen, bedarf es – ungeachtet einer nach § 5 Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVOBln) einzuholenden Genehmigung – zusätzlich der Befreiung nach § 62 BNatSchG der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Amphibienschutz

Soweit sich während der Bauzeit in etwaigen wassergefüllten Fahrrinnen und Mulden Amphibien oder deren Entwicklungsformen einfinden, ist umgehend das Amt für Umwelt und Natur zu verständigen.

Auswertung Stapl:

Spielplatz und Stellplatzfläche: Die Signatur für die Stellplatzfläche wird entsprechend korrigiert. Die Maße für die freizulassende Einfahrt zum Spielplatz wurden mit dem Fachamt (Fr. Kalkowsky) am 27.02.09 abgestimmt und sind gegenüber dem Entwurf des Büros Voigtländer geringfügig verändert worden. Die Änderung wird nach Absprache mit der für die Rechtsprüfung des Bebauungsplans zuständigen Senatsverwaltung direkt auf der Planzeichnung (Original) vorgenommen; ein Deckblatt ist nicht erforderlich. **Der von dieser Änderung betroffene Grundstückseigentümer LPG „1. Mai“ i.L. wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.02.09 beteiligt. Dass keine Bedenken gegen die Änderung bestehen, wurde mit Schreiben (Mail) vom 25.02.09 mitgeteilt. Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.**

Bäume: Die Hinweise zu Baumpflanzungen werden entsprechend in die Begründung eingearbeitet. Baumpflanzungen auf privaten Erschließungsflächen sind über den städtebaulichen Ver-

trag geregelt.

Wahrung der Belange des Artenschutzes bei der Vorhabenzulassung und der Baudurchführung: Die umfangreichen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

5. Amt für Umwelt und Natur (UmNat), FB Umwelt

Anregung:

Der Umweltbericht in der Fassung vom 03.04.2008 hätte erst Anfang 2009 vorgelegen. Er enthalte (gegenüber der zugestimmten Fassung vom 12.02.08 zahlreiche Unstimmigkeiten (Stellungnahme UmNat-Umwelt vom 22.01.09). Diese sind klarzustellen und ggf. zu beseitigen.

Auswertung Stapl:

Die Anregungen sind in der Überarbeitung des Umweltberichtes nach der öffentlichen Auslegung berücksichtigt worden. Das Ergebnis der Überarbeitung hat keine Auswirkung auf die Ziele und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist der B-Planvorentwurf bezüglich der Darstellung der Stellplatzfläche am Spielplatz geändert worden. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ergänzt und berichtigt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 52.240 m².
Festgesetzt werden im Einzelnen:

Öffentliche Erschließungsanlagen (ohne Grünflächen)	ca.	2.795 m ²
Private Erschließungsanlagen (ohne Grünflächen)	ca.	4.157 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	4.492 m ²
Spielplatz	ca.	1.152 m ²
Fläche für Versorgung (alte u. neue Trafostation)	ca.	347 m ²
Baulandfläche	ca.	39.297 m ²
Geschossfläche	ca.	19.242 m ²

III.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung folgt den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm) und den Zielen der Dorfentwicklungsplanung Wartenberg, in dem sie in einem Übergangsbereich zwischen besiedelter Fläche und Landschaftsraum eine überwiegend landschaftlich geprägte Wohnbaufläche mit ca. 80 Wohneinheiten entwickelt. Ein ehemals gewerblich genutzter Innenbereich wird städtebaulich neu geordnet und ein ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Außenbereich wird in die Neugestaltung einbezogen und als planungsrechtlicher Innenbereich entwickelt und festgesetzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine in ihrem Gefüge stark differenzierte Dorfstruktur. Sie besteht aus Einfamilienhausbebauung, Mehrfamilienhäusern und flächenextensiven gewerblichen Nutzungen. Der Landschaftsraum reicht im Norden und Osten bis an das Baugebiet heran und wird durch den Verlauf des Hechtgrabens begrenzt. Durch die Neubebauung wird der vorhandene Siedlungsbereich ergänzt und der Beginn des Freiraums wird eindeutig definiert.

Trotz seiner Stadtrandlage ist der Standort aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zu vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (Dorfstraße und Großsiedlung Hohenschönhausen) für eine maßvolle Wohnentwicklung gut geeignet. Gleichzeitig steht den künftigen Bewohnern ein großer landschaftlicher Naherholungsraum unmittelbar zur Verfügung.

III.3 Auswirkungen auf die Erschließung

Um die für eine schrittweise Bebauung erforderliche Flexibilität zu gewährleisten, werden nur die für die Erschließung unabdingbaren öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus erforderliche private Grundstückszufahrten ohne Durchgangsfunktion oder übergeordneten Erschließungscharakter sind innerhalb der privaten Bauflächen zulässig. Dort wird auch ein Großteil der Stellplätze errichtet werden.

Erhebliche zusätzliche Belastungen der Lindenberger Straße werden durch die Realisierung von ca. 80 Wohneinheiten nicht ausgelöst, da davon auszugehen ist, dass die Fahrzeuge zeitversetzt und unregelmäßig auftreten werden. Der fließende Verkehr auf der Lindenberger Straße wird durch eine zusätzliche Einmündung nicht wesentlich eingeschränkt.

Die öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg ermöglicht die Erschließung der Flächen am Hechtgraben und schafft eine weitere Verbindungsteilfläche bei der Herstellung einer überge-

ordneten, öffentlichen Grünverbindung am Hechtgraben gemäß Flächennutzungsplan. Forderungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Verbreiterung des geplanten Grünzugs am Hechtgraben konnte nicht gefolgt werden, da dem Ziel einer durchgehenden Grünverbindung auch in der geplanten Form entsprochen werden kann und im Zusammenhang mit dem Pflanzstreifen innerhalb des angrenzenden Baulands und den privaten Gartenbereichen ein Biotopverbund entsteht, der im Zusammenhang mit dem Böschungsbereich des Grabens und den angrenzenden landschaftlich geprägten Bereichen die in den überbezirklichen Planungen benannten Funktionen des Grünzugs in diesem Teil übernehmen kann.

Die Übernahme von Kosten für den Bau der öffentlichen Erschließungsflächen durch die LPG sowie die erforderliche Übertragung dieser Flächen in das Eigentum des Landes Berlin sind im städtebaulichen Vertrag vom 06.10.2008 zwischen dem Land Berlin und der LPG „1.Mai“ Berlin-Wartenberg i.L. geregelt .

III.4 Auswirkungen auf die Umwelt

III.4.1 Bewertung des Eingriffes

Mit dem Vorhaben geht die Beseitigung von weitflächig versiegelten, teilweise jedoch bereits ruderal überformten ehemals landwirtschaftlich als auch gewerblich genutzten Flächen einher. Vor allem der Verlust der inzwischen entwickelten ruderalen Bereiche, sowie die Beseitigung von heimischen Laubbäumen und einigen Laubholzhecken muss als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gewertet werden. Insgesamt kann jedoch der mit dem Bauvorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 (alte Fassung) bzw. § 18 (neue Fassung) BNatSchG mit nachfolgend genannten Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich ausgeglichen werden.

III.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Grundlage der landschaftsplanerischen Maßnahmen sind die aus dem Landschaftsprogramm Berlin abgeleiteten allgemeinen Entwicklungsziele und die aus der Konfliktdanalyse ermittelten Kompensationserfordernisse. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird mit der geplanten Bebauung ein Fremdkörper im Dorfgebiet von Wartenberg beseitigt und damit das Siedlungsgebiet insgesamt aufgewertet. Generell sollte das Plangebiet den Charakter eines Parkbaumsiedlungsgebietes mit Ergänzung des Parkbaumbestandes und der Anlage artenreicher Gartenstrukturen wie Laubholzhecken, Obstbäumen und Wiesen erhalten. Als Ersatz für die Beseitigung von geschützten Laubbäumen sind an der Erschließungsstraße Laubbäume zu pflanzen. Für den Verlust von wertvollen Ruderalfluren sowie Laubgebüsch und Hecken werden die Anlage von Grün- und Gartenflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten wie der Anpflanzung von Laubbäumen sowie Laubholzhecken angerechnet.

III.5 Finanzielle und personelle Auswirkungen

Kosten, die mit dem Bebauungsplanverfahren durch die Planung und Durchführung des Verfahrens entstehen, entstehen für das Land Berlin nicht. Sie werden von der LPG übernommen und sind im städtebaulichen Vertrag vom 06.10.2008 geregelt worden.

Für das Land Berlin entstehen künftig Kosten für die weitere Unterhaltung und Pflege der in das öffentliche Eigentum zu übertragenden Flächen gemäß o.g. städtebaulichen Vertrag (öffentliche Straße, öffentlicher Spielplatz, öffentlicher Grünanlage).

IV. Verfahren

IV.1 Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Vorhabenträger und Zustimmung der zuständigen Senatsverwaltung

Der Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Vorhabenträger LPG „1. Mai“ Berlin-Wartenberg i.L. mit Datum vom 20.03.2001 im Bezirksamt Lichtenberg eingereicht. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II C stimmte der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Schreiben vom 19.06.2001 zu.

IV.2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 29. Juli 2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-6 VE sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB [in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)] beschlossen (BA-Beschluss 5/157/2002). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30. August 2002 im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 auf Seite 3392 bekannt gemacht.

IV.3 Änderung des Geltungsbereiches

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. März 2005 die Geltungsbereichsänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-6 VE beschlossen (BA-Beschluss 5/67/2005). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB am 08. April 2005 im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 auf Seite 1239 bekannt gemacht.

IV.4 Umstellung auf „neues“ Recht

Mit Datum und Vermerk vom 23. März 2005 wurde das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-6 VE „Am Wartenberger Luch,“ gemäß § 233 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) auf der Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuchs weitergeführt.

IV.5 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 29. März bis einschließlich 29. April 2005 statt. Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss auf seiner Sitzung am 16. August 2005 (Beschluss Nr. 5/200/2005) das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Bedenken.

IV.6 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 05. April 2005 wurde der Bebauungsplanentwurf den Behörden mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme innerhalb von 6 Wochen zugesandt. Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss auf seiner Sitzung am 16. August 2005 (Beschluss Nr. 5/200/2005) das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgebrachten Anregungen und Bedenken.

IV.7 Behördenbeteiligung und Verfahrensumstellung

Mit Schreiben vom 16. April 2007 wurde der Bebauungsplanentwurf den Behörden mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme zugesandt. Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss auf seiner Sitzung am 11. März 2008 (Beschluss Nr. 6/073/2008) das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf einen qualifizierten Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-6.

IV.8 Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag wurde am 06. Oktober 2008 zwischen dem Land Berlin und der

LPG „1. Mai“ Berlin-Wartenberg i.L. geschlossen. Die baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind in diesem Vertrag inhaltlich und kostenmäßig geregelt.

IV.9 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 08. Dezember 2008 bis einschließlich 09. Januar 2009 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 28. November 2008 auf Seite 2625. Die Bürger sind außerdem am 28. November 2008 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt worden. Zusätzlich sind die Behörden mit Schreiben vom 05.12.2008 über die Auslegung informiert worden und auf die Änderungen seit der Behördenbeteiligung hingewiesen worden; ihre erneute Stellungnahme zu den Änderungen wurde abgefordert. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplans und seiner Begründung dargelegt. Als Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass Änderungen des bisherigen Konzeptes nicht erforderlich wurden. Es wurde lediglich eine Berichtigung in der Planzeichnung vorgenommen: Die Stellplatzfläche um den öffentlichen Spielplatz herum wurde für die erforderliche Zufahrt an entsprechender Stelle unterbrochen. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Der betroffene Eigentümer gab seine Zustimmung zur Korrektur mit Schreiben vom 25.02.2009. Berichtigungen und Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht sind ebenfalls vorgenommen worden. Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie der Bebauungsplan 11-6 wurden am 21.04.2009 gemäß BA-Beschluss-Nr. 6/073/2009 im Bezirksamt beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss den Bebauungsplan am 25.06.09 (DS/1290/VI).

Nach dem Beschluss der BVV erfolgten weitere klarstellende Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan, die sich aus der Vorprüfung des Bebauungsplanes im Rahmen der Stellungnahme der Senatsverwaltung zur vorzeitigen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage ergaben.

IV.10 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Das Bezirksamt hat den Bebauungsplan am 28.12.09 der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt. Mit Schreiben vom 12.02.10 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei festgesetzt werden kann. Die im Weiteren genannten Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet.

IV.11 Festsetzung des Bebauungsplans und Veröffentlichung im GVBI

Der Bebauungsplan wurde durch das Bezirksamt Lichtenberg mit Beschluss vom 15.02.11 als Rechtsverordnung festgesetzt. Die Veröffentlichung im GVBI erfolgte am 05.03.11 auf Seite 68.

V. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB alte Fassung) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Landesrecht Berlin

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

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

Verwaltungsvorschriften

Ausführungsvorschriften zu § 4 a Abs. 1 AGBauGB (**AV Unterrichtsverpflichtung**) der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 30. Juni 1994 (DBl., Teil VI, S. 172)

Ausführungsvorschriften zur Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB (**AV Mitteilung**) der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 15. August 1994 (DBl., Teil VI, S. 173)

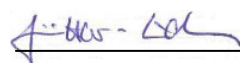
Weitere Zitierweisen

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666)

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350)

Aufgestellt: Berlin, den 15. Februar 2011

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung



Leiter des Amtes für Planen und Vermessen