

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

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
zum

## **Bebauungsplan XXII-42**

**für das Gelände zwischen Bitburger Straße, Kyllburger Weg, Feldt-  
mannstraße und Waxweiler Weg  
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen**

Oktober 2005/Festsetzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2.	Plangebiet	3
I.2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
I.2.2	Bestandssituation	3
I.2.3	Eigentumsverhältnisse	4
I.2.4	Erschließung	4
I.2.5	Geologie, Boden und Wasserhaushalt	4
I.2.6	Landschaftsbild und Erholung	5
I.2.7	Denkmalschutz	5
I.3	Planerische Ausgangssituation	5
I.3.1	Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm	5
I.3.2	Flächennutzungsplan	5
I.3.3	Bereichsentwicklungsplanung	6
I.3.4	Landschafts- und Artenschutzprogramm	6
I.3.5	Bestehendes Planungsrecht	7
I.3.6	Angrenzende Bebauungspläne	7
I.3.7	Sonstiges	7
<b>II</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>8</b>
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
II.2.	Intention des Planes	8
II.3.	Wesentlicher Planinhalt	8
II.3.1	Begründung einzelner Festsetzungen	8
II.3.2	Abwägung	11
<b>III</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
III.1	Städtebauliche und ökologische Auswirkungen	25
III.2	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	26
III.3	Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	26
<b>IV</b>	<b>Verfahren</b>	<b>26</b>
<b>V</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>27</b>
	<b>Anhang: Textliche Festsetzungen</b>	<b>28</b>

## **I Planungsgegenstand**

### **I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) von Hohenschönhausen hat am 15.07.1998 beschlossen, dass Kleingartenflächen im Bezirk als solche planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Kleingartenanlage (KGA) Feldtmannsburg Bezirk III ist im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin nicht als Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingarten) dargestellt und befindet sich zudem nicht im Eigentum des Landes Berlin. Da die Förderung des Kleingartenwesens eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe ist und die in diesem Bereich vorhandene, qualitätsvolle städtebauliche Struktur erhalten werden soll, ist zur Sicherung der gegenwärtigen Nutzung als Kleingartenanlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Weiterhin sollen für das die Kleingartenanlage umgebende Wohngebiet die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten planungsrechtlich so gesteuert werden, dass eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden kann.

### **I.2. Plangebiet**

#### **I.2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 4,65 ha große Plangebiet liegt im Norden des Bezirkes Lichtenberg und umfasst den Block 082 im statistischen Gebiet 177. Es wird begrenzt durch die Bitburger Straße, den Kyllburger Weg, die Feldtmannstraße und den Waxweiler Weg. An das Plangebiet grenzen die Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk II (im Südwesten) und gering verdichtete Wohngebiete.

#### **I.2.2 Bestandssituation**

Im Innenbereich des Plangebietes befindet sich die ca. 1 ha große Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III mit 23 Parzellen. Sie wird östlich durch die Stichstraße Dasburger Weg und westlich durch einen Fuß- und Radweg vom Waxweiler Weg erschlossen. Diese Anschlusspunkte werden nicht für eine direkte Verbindung beider Zugangsmöglichkeiten genutzt, sondern werden im Inneren der Anlage durch einen ringförmigen Erschließungsweg aufgenommen, der gleichzeitig neben der Erschließungsfunktion für die Parzellen eine öffentliche Durchwegungsfunktion besitzt. Die Kleingartenanlage Feldtmannsburg ist die älteste KGA in Weißensee/Hohenschönhausen.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gebietes, das durch den Schwarzen Weg, die Darßer Straße, HansasträÙe, Feldtmannstraße und Perler Straße begrenzt wird. Die Bebauung ist in sich homogen und wird durch eine ein- bis zweigeschossige offene Wohnbebauung, die als Einzelhäuser errichtet wurde, geprägt. Der Wohnbebauung zugeordnet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Durch den hier vorhandenen hohen Grünflächenanteil erhält das Gebiet eine landschaftliche Prägung. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bleibt in dem hier vorhandenen Einfamilienhausgebiet trotz Nachverdichtung durch Teilung der vorher annähernd gleich großen Grundstücke und der Neubebauung der Trennstücke die landschaftliche Prägung erhalten. Im Wesentlichen sind die Grundstücke durch die Hauptanlagen nur bis zu 20 % versiegelt.

### **I.2.3 Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Straßen im Plangebiet und auch angrenzend an das Plangebiet gelten als gewidmetes öffentliches Straßenland. Eigentümerin der öffentlichen Straßen und auch des Grundstücks der im Plangebiet liegenden Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III ist die Bodengesellschaft an der Kreisbahn - Berlin-Nordost GmbH in Liquidation. Die KGA Feldtmannsburg III wurde bis zum 31.12.2002 vom Amt für Umwelt und Natur des Bezirks verwaltet. Es erfolgte die Abgabe der Verwaltung an den Eigentümer. Dieser ist gebeten worden, mit dem Bezirkskleingartenverband einen Zwischenpachtvertrag nach Bundeskleingartengesetz abzuschließen. Im Herbst 2003 ist den Pächtern gekündigt worden. Es findet aber weiterhin die kleingärtnerische Nutzung statt.

### **I.2.4 Erschließung**

Die Straßen im Plangebiet bzw. die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind Wohnstraßen mit geringer Verkehrsbelastung. Die Bitburger Straße, der Kyllburger Weg und der Waxweiler Weg sind ca. 9 m breit, der Dasburger Weg (Sackgasse) ist 6-7 m breit. Die Fahrbahnflächen sind asphaltiert, die Randstreifen überwiegend unbefestigt. Nur im Dasburger Weg ist einseitig ein gesonderter Gehweg vorhanden. Der südwestlich an das Plangebiet angrenzende Teil der Feldtmannstraße stellt in diesem Bereich keine durchgängige Verbindung her. Es existiert ein befahrbarer, nur der Erschließung der Anliegergrundstücke dienender Geh- und Radweg.

Vom Waxweiler Weg führt ein ca. 6 m breiter Weg, der ebenfalls unbefestigt ist, zur Kleingartenanlage.

Das Plangebiet ist über den Kyllburger Weg und die Feldtmannstraße an das örtliche Hauptverkehrsstraßensystem (Darßer Straße, HansasträÙe) und an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die in der HansasträÙe gelegene Straßenbahn verbindet u. a. das Plangebiet mit dem Regional- und S-Bahnhof Hohenschönhausen (2 Stationen) bzw. mit der Innenstadt (Alexanderplatz).

Im Geltungsbereich befinden sich Wasserversorgungsanlagen, Gasleitungen, Bewag-Kabelleitungen und im Waxweiler Weg eine Fernwärmeleitung. Das Plangebiet ist bis auf ein Teil des Kyllburger Weges in den letzten Jahren an die Abwasserkanalisation angeschlossen worden, eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden.

### **I.2.5 Geologie, Boden und Wasserhaushalt**

Die vorherrschenden Bodenarten im Plangebiet bilden Rost- und Parabraunerden. Im östlichen Teil des Plangebietes sind Rostbraunerden auf den sandigen, relativ ebenen Bereichen der Geschiebemergelhochflächen des Barnims entstanden, dabei tritt in den oberen 2 m des Geschiebesandes kein Geschiebelehm bzw. -mergel auf. Im westlichen Teil des Plangebietes (Waxweiler Weg, westlicher Teil der Bitburger Straße) entstanden Para- und Sandkeilbraunerden, bei denen die aus Geschiebelehm bzw. -mergel bestehende Grundmoränenhochfläche mit Sand verfüllte Keile aufweist, die durch Flugsande überlagert wurden. Eine Durchmischung des Flugsandes mit dem Geschiebemergel führte zur Ausbildung des Geschiebedeckandes. Auf den 1-3 m tiefen Sandkeilen entwickelten sich Sandkeil-, auf den mit einer geringen Geschiebesanddecke überlagerten Geschiebelehm- bzw. -mergelflächen Parabraunerden.

Im Plangebiet sind größtenteils genügend bindige Bildungen im Boden vorhanden, um das Grundwasser, das größtenteils einen Flurabstand von über 10 m hat, vor Verschmutzung zu schützen. Bindige Böden sind, z. B. durch Einbau von Metallen in die Schichtgitter der Tonminerale, in der Lage, eine gewisse Menge an Schadstoffen zu absorbieren. Nur bei den Grundstücken nördlich der Feldtmannstraße liegt der Anteil der bindigen Bildungen bei unter 20 %, das Grundwasser (im Abstand von 5-10 m) ist nicht ausreichend geschützt.

Im Planbereich sind keine Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **I.2.6 Landschaftsbild und Erholung**

Der Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Erholungsflächen des Freiraumtyps wohnungsnaher Grünanlagen liegt im statistischen Gebiet 177, zu dem der Geltungsbereich gehört, mit 1,44 m<sup>2</sup>/Einwohner weit unterhalb des Richtwertes von 6 m<sup>2</sup>/Einwohner. Es existiert jedoch ein hoher Grad an privaten und halböffentlichen Freiräumen im Plangebiet sowie in der Nähe mit dem Malchower-See-Park im statistischen Gebiet 172 eine ca. 47,5 ha große siedlungsnaher Grünfläche, so dass Defizite aus dem öffentlichen Bereich zum Teil kompensiert werden können.

Eine weitere Behandlung dieses Themenkomplexes erfolgt in den Punkten I.3.3 und I.3.4 im Zusammenhang mit den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung und dem Landschafts- und Artenschutzprogramm.

## **I.2.7 Denkmalschutz**

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **I.3. Planerische Ausgangssituation**

### **I.3.1 Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm**

Ziel 1.0.1 des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin ist, dass die Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweitung neuer Siedlungsflächen haben.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 31 Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm ist in allen Landesteilen den zunehmenden Bedürfnissen nach Erholung, Freizeit und Sport durch Gestaltung und Sicherung siedlungsbezogener Freiräume zu entsprechen.

### **I.3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin ist das Plangebiet fast vollständig als Wohnbaufläche W 4 (Geschossflächenzahl/GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Ein geringer Teil entlang des Kyllburger Weges ist Bestandteil der als gemischte Baufläche M2 dargestellten Fläche zwischen Kyllburger Weg und HansasträÙe.

Im Erläuterungsbericht des FNP wird für die Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung eine geringe Dichte zum Schutz der Umwelt empfohlen. Da diese Flächen

an größere Grünräume angrenzen oder diese verbinden, soll auch bei weiterer baulicher Ausnutzung ein hoher Grünanteil gewährleistet und die Versiegelung begrenzt werden. Im Erläuterungsbericht werden für die Wohnbauflächen W 4 eine Bebauung überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern (ein bis zwei Geschosse) und eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,2 sowie eine GFZ bis 0,4 empfohlen.

### **I.3.3 Bereichsentwicklungsplanung**

Im Bereichsentwicklungsplan (BEP) Hohenschönhausen 2 ist das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung (GFZ < 0,3) ausgewiesen. Die Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III ist als solche dargestellt und wird in Richtung Südenwesten erweitert, so dass die Kleingartenanlagen Feldtmannsburg Bezirke II und III ineinander übergehen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des „Weißenseer Keils“, der zur „inneren Landschaft“ Berlins gehört und aufgrund einer vielfältigen Vegetationsstruktur und geringen Bodenversiegelung wichtige stadtklimatische Funktionen von überbezirklicher Bedeutung erfüllt.

Bei einer Verdichtung der Einzelhausgebiete ist die Erhöhung der Bodenversiegelung weitestgehend zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Daher soll die weitere Siedlungsentwicklung auf ein geringes Maß begrenzt und die hohen privaten Freiflächenanteile erhalten werden (GFZ < 0,3 bei maximal 2 Vollgeschossen).

Zurzeit wird die Bereichsentwicklungsplanung überarbeitet. Das Wohngebiet im Plangebiet und die angrenzenden Wohngebiete sollen in Anlehnung an den FNP als Wohngebiete mit einer GFZ bis 0,4 und mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen werden. Die Darstellung der KGA Feldtmannsburg Bezirk III als Grünfläche bleibt erhalten.

### **I.3.4 Landschafts- und Artenschutzprogramm**

Das Plangebiet ist im Landschafts- und Artenschutzprogramm (LAPRO) 1994 als Obstbaumsiedlungsbereich und nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet dargestellt (die KGA ist nicht gesondert dargestellt). Es fällt in die niedrigste Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung (Stufe IV).

Die Darstellung als Obstbaumsiedlungsbereich erfolgt sowohl im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ als auch im Programmplan „Landschaftsbild“. Das LAPRO weist ausdrücklich darauf hin, dass auf die Obstbaumsiedlungsbereiche in den östlichen Stadtbezirken ein erheblicher Siedlungsdruck zukommen wird, wodurch ihre biotische Qualität beeinträchtigt wird. Jedoch ist die Nachverdichtung aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes verträglicher als die Zersiedelung der Landschaftsräume durch Neubaugebiete am Stadtrand. Wichtig ist, dass im Zuge der Verdichtung die typischen Biotope der Kulturlandschaft unbedingt erhalten bleiben.

In Haus- und Kleingärten sind Anstrengungen zum Erhalt bzw. zur Ergänzung des traditionellen Obstbaumbestandes sowie alter Kulturpflanzen erforderlich. Im Straßenraum soll der ländliche Charakter erhalten bzw. durch die Entsiegelung von Gehwegen und Straßenrändern und das Pflanzen gebietstypischer Laubbäume betont werden.

Kleingartenanlagen sind wesentliche Freiraumelemente in der Stadt mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Sie haben eine wichtige ergänzende Funktion

bei der Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen. Vorhandene KGA sollen für die Alltagserholung gestaltet und ausgestattet werden (Spiel- und Aufenthaltsbereiche). Voraussetzung für eine Nutzung durch die Allgemeinheit zum Spazieren gehen und Verweilen ist ihre Erschließung bzw. Einbindung in Freiflächen. Das Plangebiet ist bei der (privaten) Freiraumversorgung aufgrund der Bebauungsstruktur und der Kleingartennutzung als versorgt einzuschätzen, da die Bewohner über ausreichend private Freiflächen verfügen.

Das Regenwasser, das von Dachflächen und von den das Plangebiet eingrenzenden und im Gebiet vorhandenen Straßen abfließt, soll überwiegend an Ort und Stelle versickern.

### **I.3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Die die Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III umgrenzenden Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in einem Gebiet, für das es zurzeit keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne des § 30 BauGB gibt. Infolgedessen ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens § 34 BauGB maßgeblich. Die Kleingartenanlage selbst ist ebenfalls Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

### **I.3.6 Angrenzende Bebauungspläne**

An das Plangebiet grenzen unmittelbar folgende, sich im Verfahren befindliche bzw. festgesetzte Bebauungspläne:

- im Südwesten: B-Plan XXII-32  
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Hansastraße 213 (teilweise) sowie einen Abschnitt der Feldtmannstraße einschließlich eines westlich angrenzenden Teils der Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk II.  
Es sollen im Wesentlichen das Umspannwerk als Versorgungsanlage und die Feldtmannstraße einschließlich der Erweiterungsflächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Ziel ist es, die vorhandene Verkehrsfläche auf 9 m zu erweitern, so dass eine durchgängige Befahrbarkeit der Feldtmannstraße bis zur Hansastraße gewährleistet werden kann. Es ist geplant, die nicht für eine Erweiterung der Straße benötigten Flächen im Geltungsbereich weiterhin als Bestandteil der Kleingartenanlage zu erhalten.
- an der östlichen Spitze: B-Plan XXII-25 (festgesetzt)  
Am Kyllburger Weg/Ecke Bitburger Straße ist ein allgemeines Wohngebiet mit max. 2 Vollgeschossen und mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt worden. Dieses Wohngebiet wird an der Hansastraße und der Darßer Straße von einem Mischgebiet mit einer höheren Nutzungsdichte in geschlossener Bauweise umgeben.

Im Südwesten grenzt westlich der Feldtmannstraße der festgesetzte vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-3 VE an. Hier sind ein Autohaus als großflächiger Einzelhandel und eine Werkstatt errichtet worden.

### **I.3.7 Sonstiges**

Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Eine UVP-Pflicht für das Plangebiet ist nicht gegeben, da kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) planungsrechtlich zulässig sein soll.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiter geführt.

## **II Planinhalt**

### **II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Kleingartenanlagen im Bezirk, die nicht im FNP als Grünfläche dargestellt sind, sollen nach Beschluss der BVV Hohenschönhausen vom 15.07.1998 planungsrechtlich gesichert werden. Für die KGA Feldtmannsburg Bezirk III ist die Sicherung besonders wichtig, da sie sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befindet.

Kleingartenanlagen sind eine typische Form städtischer Erholungsflächen und haben eine wichtige Funktion im Rahmen der Grün- und Freiflächenplanung. Diese bedeutsame sozialpolitische und städtebauliche Funktion begründet sogar die Privilegierung des Kleingartenwesens durch eine sondergesetzliche Regelung (Bundeskleingartengesetz).

Die Parzellierung des nördlich an der heutigen Hansastrasse gelegenen Gebietes erfolgte im Wesentlichen in den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts. Ziel der Parzellierung war es offensichtlich, entlang eines festgelegten Straßenrasters die anliegenden Grundstücksflächen einer Bebauung zuzuführen. Dabei entstanden beidseitig der Straßen ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstücke. Das Straßenraster ist dabei so ausgewählt worden, dass zwischen jeweils zwei Straßen in der Tiefe zwei Baugrundstücke entstanden.

Aufgrund des Zuschnitts der zur Verfügung stehenden parzellierbaren Fläche entstand so auch eine größere Fläche, die nicht durch die umliegenden Straßen ausreichend erfasst werden sollte, was die geringe Breite des Dasburger Weges und des Stichweges vom Waxweiler Weg sowie die Anlage eines Wendehammers am Dasburger Weg belegen. So entstand die Fläche des Bezirks III der Kleingartenanlage Feldtmannsburg und damit insgesamt eine städtebauliche Figur, die das Wohnen ermöglichte aber auch die reine kleingärtnerische Nutzung und damit die Verzahnung beider Nutzungen verdeutlichen sollte.

Diese vorhandene städtebaulich hervorragende Qualität soll erhalten werden.

Zudem gab es im die Kleingartenanlage umgebenden Wohngebiet seit 1990 zahlreiche Bauanträge, so dass eine Steuerung der Nachverdichtung des Gebietes notwendig wird. Planungsrechtlich sind besonders die Festsetzung der überbaubaren Fläche zur Sicherung eines Vorgartenbereiches und zur Sicherung einer Abstandfläche zur Kleingartenanlage und die Festsetzung des Maßes der Nutzung wichtig, um die landschaftliche Prägung des Wohngebietes zu sichern. Hinzu tritt die Sicherung der Gebietstruktur hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.



## **II.2. Intention des Plans**

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans sind folgende:

- planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage und Sicherung der die Kleingartenanlage umgebenden Einfamilienhausbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) unter Berücksichtigung der landschaftlichen Prägung als ökologischer Bestandteil des „Weißenseer Keils“ und als Erholungsmöglichkeit für die Bevölkerung,
- geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes durch kleinteilige Nachverdichtungsmöglichkeiten.

## **II.3. Wesentlicher Inhalt**

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage soll im bestehenden Einfamilienhausgebiet besonders die landschaftliche Prägung bei gleichzeitiger Ermöglichung von Nachverdichtungsmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich gesichert werden.

### **II.3.1 Begründung einzelner Festsetzungen**

Nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) und einer Grünfläche (Zweckbestimmung private Dauerkleingärten) können aus den Darstellungen des FNP nach den „Gemeinsamen Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP)“ vom 23. Januar 2001 als Regelfall entwickelt werden. Bei der Festsetzung des WA gilt keine Größenbegrenzung der Fläche, die Kleingartenanlage kann aus dem FNP entwickelt werden, da sie kleiner als 3 ha und von örtlicher Bedeutung ist. Die geplanten Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen können ebenfalls als Regelfall aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden, da es sich lediglich um Erschließungsstraßen von örtlicher Bedeutung handelt.

### **Art der baulichen Nutzung**

Die die KGA Feldtmannsburg Bezirk III umgebende Wohnbebauung soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da das Gebiet im Geltungsbereich ausschließlich und in der näheren Umgebung überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Um unvorhersehbaren Entwicklungen bzw. Nutzungsänderungen im Gebiet flexibel begegnen zu können, wurde das allgemeine Wohngebiet gewählt, damit z. B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden oder Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Bedarfsfall regelmäßig zugelassen werden können.

Um die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur zu sichern und im Hinblick auf den Ausbauzustand der öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehr, wird textlich festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie z. B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig sind.

Weiterhin wird zeichnerisch geregelt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt werden soll, um den Neubau von Mehrfamilienhäusern grundsätzlich auszuschließen, da diese nicht der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes entsprechen, und um somit unerwünschten Umstrukturierungen entgegenzuwirken. Das heißt, die im Geltungsbereich und in der näheren

Umgebung vorhandene Wohnform, die ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, soll gewahrt werden und der Charakter dieses Siedlungsbereiches beibehalten werden. Außerdem besteht so die Möglichkeit, die Zahl der Stellplätze gering zu halten und damit die bestehenden Verkehrsflächen, die nur für ein geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert sind, nicht zusätzlich zu belasten.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sowie § 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO

### **Maß der baulichen Nutzung**

Eine geordnete städtebauliche und bodenschonende Entwicklung bzw. Nachverdichtung des Einfamilienhausgebietes wird u. a. durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen erreicht.

Um die Einfamilienhausbebauung als Gebiet mit landschaftlicher Prägung zu erhalten und zu sichern, soll die Wohnbebauung mit geringen Maßen der baulichen Nutzung ausgewiesen werden. Die GRZ soll maximal 0,2 betragen (Wert bleibt damit unter der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze von 0,4), um die Versiegelung gering zu halten und auch bei weiterer baulicher Ausnutzung einen hohen Grünanteil zu gewährleisten.

Hinsichtlich des „Eckgrundstücks“ Waxweiler Weg/Bitburger Straße ist im Falle der Bildung eines tatsächlichen Grundstücks die Einhaltung der geplanten GRZ nicht realistisch. Ursprünglich Bestandteil des öffentlichen Straßenlandes befindet sich seit Ende der 80er Jahre ein bauordnungsrechtlich genehmigter, ca. 45 m<sup>2</sup> großer Bungalow für Wochenendnutzung auf dieser Fläche und ein Teil der Verkehrsfläche wurde eingezäunt, so dass die Verkehrsfläche an dieser Kreuzung verkleinert wurde. Im Fall der Bebauung dieser Fläche mit einem Wohngebäude muss davon ausgegangen werden, dass eine Genehmigung nur für ein sehr kleines Gebäude erteilt werden kann oder aufgrund der Grundstücksgröße und des Zuschnitts nur durch eine Befreiung nach § 31 BauGB bzw. unter Einbeziehung benachbarter Grundstücksflächen möglich ist.

Entsprechend dem bestehenden Planungsrecht sollen bei der Errichtung von Gebäuden zwei Vollgeschosse zulässig sein. Damit ist maximal eine GFZ von 0,4 möglich (Obergrenze nach § 17 BauNVO von 1,2 wird deutlich unterschritten).

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 und 3 BauNVO

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung regeln die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes. Um den Charakter als Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung und einen hohen privaten Grünanteil zu bewahren, wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung so geregelt, dass langfristig eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Gebäudeanordnung auf den einzelnen Grundstücken gewährleistet wird. Bei allen Grundstücken soll durch eine vordere Baugrenze ein 5 m breiter Vorgarten zur Straßenbegrenzungslinie freigehalten werden. Bei den Grundstücken, die an die Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III angrenzen, soll durch eine hintere Baugrenze ein 5 m breiter Abstand zu der KGA eingehalten werden. Dieser Abstand dient der Schaffung einer Pufferzone zwischen einer planungsrechtlich zulässigen 2-geschossigen Bebauung und der kleingärtnerischen

Nutzung. Er dient außerdem der Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche, da auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen durch textliche Festsetzung unzulässig sein sollen. Davon ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

### **Grünflächen, Grünfestsetzungen**

Zur Sicherung der KGA Feldtmannsburg Bezirk III soll diese als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ausgewiesen werden, da sie nur einem privilegierten Nutzerkreis zur Verfügung steht. Es wird textlich festgelegt, dass auf den Kleingartenparzellen nur eingeschossige Lauben bis zu einer Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> einschließlich ihrer Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Zudem dürfen die Lauben nicht Wohnzwecken dienen, um dauerhaftes Wohnen in der KGA zu vermeiden. Die Erschließung ist durch die Festsetzung des Dasburger Wegs als Straßenverkehrsfläche und eines Fuß- und Radweges vom Waxweiler Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Um das Ortsbild des allgemeinen Wohngebietes als Obstbaumsiedlungsbereich sowie als Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung zu erhalten und zu gestalten, wird textlich festgesetzt, dass pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist (Obstbäume sind nicht durch die Baumschutzverordnung geschützt). Wege und Zufahrten müssen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erstellt werden.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln

### **Verkehrsflächen**

Der Waxweiler Weg, die Bitburger Straße und der Kyllburger Weg sollen als Straßenverkehrsfläche bis zur Straßenmitte festgesetzt werden. Die Feldtmannstraße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans, da sie im Bereich des statistischen Blocks 082 vollständig von dem angrenzenden Geltungsbereich des B-Planverfahrens XXII-32 erfasst wird.

Zur Klarstellung einer vorhandenen Erschließung der an der Feldtmannstraße gelegenen Grundstücke soll textlich festgesetzt werden, dass die Geltungsbereichsgrenze entlang der Feldtmannstraße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

Der Dasburger Weg befindet sich in ganzer Breite im Geltungsbereich und soll ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung eines Geh- und Radweges vom Waxweiler Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Kleingartenanlage soll die Erreichbarkeit der KGA für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden. Das Befahren mit Kraftfahrzeugen und insbesondere das Abstellen dieser soll zum Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke nicht ermöglicht werden. Die KGA ist über den Dasburger Weg erschlossen.

Durch textliche Festsetzung ist klargestellt, dass die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### II.3.2 Abwägung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigte, dass die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes in Einklang mit dem Ziel 1.0.1. des Landesentwicklungsplanes steht und dass mit der Sicherung der KGA dem Grundsatz aus § 31 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms entsprochen wird.

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt das Plangebiet fast vollständig als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dar. Ein schmaler Bereich nördlich des Kyllburger Weges ist als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Dies resultiert aus der generalisierenden Darstellung des FNP. Gemäß den Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin und dem Entwicklungsgrundsatz 1 können allgemeine Wohngebiete aus den Wohnbauflächen des FNP im Regelfall und ohne Größenbegrenzung entwickelt werden. Grünflächen können aus Wohnbauflächen im Regelfall entwickelt werden, wenn die Fläche kleiner als 3 ha ist und diese von örtlicher Bedeutung ist. Die bestehende KGA Feldtmannsburg Bezirk III ist 1 ha groß. Die Funktion und Wertigkeit der Wohnbaufläche bleibt damit erhalten. Die Grünfläche unterstützt die landschaftliche Prägung des Wohngebietes. Die Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III ist im FNP nicht dargestellt. Allerdings ist sie als Teil der Gesamtanlage „Feldtmannsburg“ Bestandteil des vom Senat am 6. April 2004 beschlossenen Kleingartenentwicklungsplanes. In diesem Kleingartenentwicklungsplan ist die KGA Feldtmannsburg mit ihren 3 Bezirken als solche grafisch ausgewiesen und auch flächenmäßig in der tabellarischen Übersicht enthalten. In der Karte „Darstellung des Bestandes und der Sicherungsstufen“ wird die gesamte Kleingartenanlage Feldtmannsburg unter der Rubrik „hoch gesichert“ als gesicherte Kleingartenanlage im FNP-Grünfläche geführt. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass die planungsrechtliche Sicherung der KGA Feldtmannsburg Bezirk III im Einklang mit den Darstellungen des FNP steht.

Die gesetzlich geforderte Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan wird damit eingehalten und die Darstellung des FNP mit diesem Bebauungsplan konkret ausgestaltet.

Aufgrund der defizitären Versorgung mit öffentlichen Freiflächen sollen öffentliche Grünflächen geschaffen werden und in der KGA öffentlich nutzbare Aufenthaltsbereiche für die Alltagserholung der im Plangebiet und in der Umgebung lebenden Bevölkerung eingerichtet werden. Das Defizit der Freiflächenversorgung wird durch die vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Reduzierung privater Freiflächen weiter verschärft. Diesem Sachverhalt muss allerdings die Flächensparnis durch Innenverdichtung entgegengestellt werden. Im gesamtstädtischen Zusammenhang betrachtet ist die Nachverdichtung von bestehenden Bebauungsstrukturen ökologisch und ökonomisch verträglicher als die Neuausweisung von Wohngebieten am Stadtrand, da Kosten und Flächen für neue technische und soziale Infrastrukturanlagen gespart werden können und die Verkehrswege und Pendelbeziehungen zu zentralen Funktionen Berlins kürzer sind. Bei diesem Interessenkonflikt wird den Zielsetzungen des FNP und des LAPRO gefolgt (s. I.3.1 und I.3.3).

Hinsichtlich der Schaffung öffentlich nutzbarer Aufenthaltsbereiche in der KGA ist es im Hinblick auf das bestehende private Eigentum und das Auslösen eines Übernahmeanspruches seitens der Eigentümerin sowie im Hinblick auf die angespannte Haushaltssituation des Landes Berlin und auf den Wegfall kleingärtnerischer Nutzung nicht gewollt, auf dieser privaten Grünfläche weitergehende Festsetzungen zu treffen. Hauptanliegen ist die Sicherung der Kleingärten.

Die BEP schlägt vor, die KGA Feldtmannsburg Bezirk III in Richtung Süden zu erweitern. Hierzu müssten allerdings die teilweise erst in den letzten Jahren bebauten Privatgrundstücke vom Bezirk angekauft und den Eigentümern Ersatzstandorte und/oder Entschädigungszahlungen angeboten werden. Die Notwendigkeit einer solchen Erweiterung kann mit Bezug auf die privaten Belange der Grundstückseigentümer und die Planung der durchgängigen Befahrbarkeit der Feldtmannstraße städtebaulich nicht mehr begründet werden. Außerdem wird die angespannte Haushaltsslage in absehbarer Zeit einen solchen Erwerb nicht ermöglichen. Die BEP wird derzeit überarbeitet. Die Erweiterung der KGA soll nicht mehr Gegenstand sein.

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 20. Dezember 1999 bis 21. Januar 2000 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplan-Vorentwurf
- Begründung.

Den Bürgern wurde eine Planung vorgestellt, deren Hauptziel die Sicherung des vorhandenen Wohngebietes (GRZ 0,2, ein und zwei Vollgeschosse, offene Bauweise), der vorhandenen KGA und der Verkehrsfläche ist. Das Wohngebiet sollte im Wesentlichen in zwei Bauzonen gegliedert werden. Dabei sollte in der hinteren Bauzone nur die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig sein. Vereinzelt gab es aufgrund der Grundstückszuschnitte detaillierte Festsetzungen zu den Baugrenzen. Es wurden außerdem Festsetzungen zur First- und Traufhöhe sowie zur Dachneigung vorgeschlagen.

45 Bürgerinnen und Bürger haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden schriftliche sowie mündliche Anregungen vorgebracht.

Dabei handelte es sich um Folgendes:

1. Hinsichtlich eines konkreten Grundstücks wurde die Lage der Baugrenzen beanstandet, da diese die Möglichkeiten der Errichtung von Garagen u.Ä. stark einschränkt.
2. Es wurde um Ergänzung der Begründung hinsichtlich des Fehlens von Abwasseranschlüssen im Kyllburger Weg und der Angaben zu der KGA gebeten. Außerdem sollte die Plangrundlage ergänzt werden.

Zu 1. Die Planzeichnung wurde aufgrund der Anregung zunächst so geändert, dass bei allen Baufeldern, die einen seitlichen Grenzabstand zu Baugrundstücken ausweisen, dieser Abstand entfällt. Beibehalten wurden die Abstände zur Kleingartenanlage und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Zu 2. Der Begründungstext wurde überarbeitet und die Plangrundlage durch die Eintragung der Parzellenstruktur der KGA ergänzt.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der Überarbeitung der Planzeichnung und der Begründung in Vorbereitung der Trägerbeteiligung ist festgestellt worden, dass aus Gründen der Planklarheit und der Verringerung der Regelungsdichte weitere Änderungen gegenüber den Unterlagen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgen sollten. Dazu zählten: Wegfall

der GFZ, um einer Überbestimmung zu vermeiden, Wegfall der Textfestsetzungen zur Dachneigung und zur Begrünung von Fassaden. Die Grundzüge der Planung wurden von diesen Änderungen nicht berührt, so dass ein Bezirksamtsbeschluss nicht notwendig war.

34 Träger öffentlicher Belange sowie Senatsverwaltungen und Fachämter des Bezirksamtes wurden mit Schreiben - Stapl B1 - vom 10.12.2002 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

An Anregungen wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

1. Die Leitungsbetriebe (BWB, GASAG, Bewag, Telekom) wiesen auf ihren Leitungsbestand hin. Schmutzentwässerung ist im Kyllburger Weg nicht vollständig vorhanden. Das Umspannwerk muss erhalten werden. Die überbaubaren Flächen müssen die Telekommunikationsleitungen berücksichtigen
2. Die finanziellen Auswirkungen der Festsetzungen (öffentliche Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte) sind zu klären.
3. Der Erwerb der Verkehrsflächen wird aus haushaltsrechtlicher Sicht nicht befürwortet.
4. Die Wertermittlung für das geplante Gehrecht durch die KGA Feldtmannsburg Bezirk III ergab ca. 20.000 €.
5. Das Tiefbauamt stellte fest, dass die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden und deshalb erworben werden müssen.
6. Aufgrund der fehlenden Regenwasserkanalisation wird die Nachverdichtung zu einer Verschärfung der Schichtenwasserproblematik führen.
7. Aus Sicht der Bauaufsicht muss die Begründung korrigiert werden. Inwiefern werden die geplanten Änderungen der BauO Bln berücksichtigt?
8. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellte den Einklang mit dem Ziel 1.01 des LEP eV (Vorrang der Erneuerung und Verdichtung vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen) und dem Grundsatz aus § 32 Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm (Sicherung siedlungsbezogener Freiräume) fest.
9. Der Fachbereich Umwelt teilte mit, dass im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt sind und dass auch kein Verdacht besteht. Die Nutzung der Kleingartenanlage ist ohne Einschränkungen möglich.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

- Zu 1. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wurden in die Begründung eingearbeitet, führten aber zu keiner Planänderung.  
Der Standort des Umspannwerkes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXII-32 und geringfügig im Geltungsbereich des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-3 VE und wird bzw. ist in beiden Bebauungsplänen als Versorgungsanlage planungsrechtlich gesichert.  
Eine Beeinträchtigung der Telekommunikationslinien durch die überbaubaren Flächen ist nicht erkennbar. Die vorhandenen Telekommunikationslinien befinden sich alle innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, die als solche planungsrechtlich gesichert werden sollen.
- Zu 2. bis 5. Es wurde festgestellt, dass der Erwerb der vorhandenen, als gewidmet zu betrachtenden Verkehrsflächen (entgegen der bisherigen Ausführungen zu den haushaltsrechtlichen Auswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan) nicht aufgrund der geplanten Festsetzungen erforderlich wird. Das heißt, dieser Erwerb wird nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Die In-

anspruchnahme privater Flächen als öffentliche Verkehrsflächen ist bereits vor dem Aufstellungsbeschluss<sup>1</sup> erfolgt, so dass hier andere rechtliche Grundlagen gelten.

Die besondere Erforderlichkeit einer öffentlichen Durchwegung der Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III ist im konkreten Fall nicht mehr erkennbar, da die Kleingartenanlage nicht unmittelbar an andere Grünflächen angrenzt, die in ihrer Gesamtheit ein Grünverbindungsnetz darstellen, und dies auch durch eine öffentliche Begehbarkeit nicht errichtet wird. Unweit des Plangebietes befindet sich die ehemalige Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn, die die Funktion einer übergeordneten Grünverbindung übernehmen soll.

Außerdem ist die Kleingartenanlage bereits der Allgemeinheit zugänglich. Fehlende Tore und die Ausschilderungen machen deutlich, dass seitens der Kleingärtner die öffentliche Begehbarkeit gewollt ist.

Angesichts der finanziellen Auswirkungen bei der Umsetzung eines öffentlichen Gehrechtes kann deshalb in diesem konkreten Fall auf die planungsrechtliche Sicherung eines Gehrechtes verzichtet werden.

Zu 6. Es wird davon ausgegangen, dass die Entsorgung des auf den versiegelten Flächen im WA - offene Bauweise, GRZ 0,2, Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen - anfallenden Niederschlagswassers trotz der nicht unproblematischen Bodenverhältnisse (wenig durchlässige Bodenschichten) auf den Grundstücken selber generell möglich ist (z.B. durch Versickerung und Zwischenspeicherung in Zisternen). Im engeren Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst existiert nämlich auf Grundstücken, die ebenfalls nicht an eine Regenwasserentwässerung angeschlossen sind, eine Bebauung, die den durch den Bebauungsplan geplanten Festsetzungen im Wesentlichen entspricht. Alle Grundstücke, die entsprechend der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, sind bereits nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) bebaubar. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher planungsrechtlich Zulässigen nicht erhöht, sondern nur die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen beschränkt, um eine zusammenhängende Freifläche zu schaffen.

Zu 7. Die Begründung wird korrigiert.

Die geplante Neufassung der Bauordnung und die damit verbundene Änderung der Abstandflächenregelungen sind für die geplanten Festsetzungen nicht relevant, da alle Festsetzungen so getroffen werden, dass sie den Belangen nach § 1 Abs. 5 BauGB gerecht werden. Die Festsetzungen ermöglichen die Einhaltung der derzeit geltenden Bauordnung. Da die Anforderungen mit der Neufassung geringer werden, ist die Einhaltung der Bauordnung weiterhin gewährleistet.

Zu 8. bis 9. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes und privater Dauerkleingärten wurde bestätigt. Über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter hinaus ist der Bebauungsplanentwurf überprüft worden und festgestellt worden, dass

---

<sup>1</sup> Die Straßen des Plangebietes sind bereits in den 30er Jahren benannt worden.

eine Überarbeitung sowie Korrekturen der Planzeichnung unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Ziele erforderlich waren.

Die Absicht, die Höhe der baulichen Anlagen über die Anzahl der Geschosse hinaus aus Gründen der städtebaulichen Einheitlichkeit durch Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe zu begrenzen, wird nicht mehr verfolgt. Eine nochmalige Ortsbegehung machte deutlich, dass eine Einheitlichkeit der vorhandenen Gebäudehöhen nicht erkennbar ist und deshalb eine städtebauliche Anforderlichkeit für das Begrenzen der absoluten Höhe nicht ableitbar ist. Darüber hinaus ist anhand erteilter Baugenehmigungen festgestellt worden, dass die Errichtung zweigeschossiger Gebäude mit einem klassischen Dachgeschoss (Dachneigung 45 Grad) bereits zu einer Überschreitung insbesondere der geplanten Firsthöhe führen kann. Es ist aber stadtplanerisches Ziel, auch weiterhin zweigeschossige Gebäude planungsrechtlich zu zulassen, und es soll auch die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses ermöglicht werden. Aufgrund der Bestandssituation und des bestehenden Baurechts soll hier dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung Rechnung getragen werden und ein Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum statthaft sein.

In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wurden auch die bestehenden Nutzungen hinsichtlich ihrer Lage innerhalb des vorhandenen Wohngebietes nochmals überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das Ziel der Gliederung des Wohngebietes durch Bauzonen nicht dem Bestand entspricht und in vielen Bereichen Abweichungen bestehen. In nicht nur geringem Umfang befinden sich insbesondere Wohngebäude bzw. -teile außerhalb der geplanten überbaubaren Flächen.

Da das städtebauliche Ziel für das allgemeine Wohngebiet in erster Linie im Erhalt der landschaftlichen Prägung besteht, was mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2, der Vorgartenzone und dem Erhalt der KGA einschließlich des umgebenden Grünstreifens erreicht wird, soll im Interesse der Belange der Grundstückseigentümer auf die Festsetzung von zwei Bauzonen verzichtet werden.

Das Tiefbauamt teilte mit Schreiben vom 18.06.2004 mit, dass die Straßenbegrenzungslinie im Bereich Waxweiler Weg/Bitburger Straße nicht wie bisher beabsichtigt verändert werden kann. Es muss der Bestand gesichert werden, da die derzeit nicht befestigten Flächen der Straße der Versickerung von Niederschlagswasser dienen.

Die Planzeichnung wurde aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wie folgt geändert:

- Für alle Grundstücke entlang der vorhandenen öffentlichen Straßen wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie beibehalten. Hintere Baugrenzen soll es nur bei den Grundstücken geben, die an die Kleingartenanlage angrenzen. Hier soll die hintere Baugrenze in Anlehnung an den Vorgartenbereich einen Abstand von 5 m zum Schutz der KGA und zur Schaffung eines zusammenhängenden Grünbereiches einhalten.
- Die Grundstücke am Dasburger Weg, die mit der seitlichen Grundstücksgrenze an die KGA angrenzen, sollen auf Grund des angrenzenden Weges innerhalb der KGA nur den bauordnungsrechtlich notwendigen seitlichen Abstand von 3 m einhalten.
- Mit dem Wegfall der hinteren Bauzone (2. Reihe) und der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche gilt dann im gesamten allgemeinen Wohngebiet eine zulässige Vollgeschosszahl von Zwei. Damit wird die bisher geplante Festsetzung für die hintere Bauzone (2. Reihe) mit einem Vollgeschoss hinfällig und dem geltenden Planungsrecht entsprochen.
- Die Straßenbegrenzungslinie im Bereich Bitburger Straße 86 wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.



- Das Baufeld für das Gebäude mit der Grundstücksnummer Bitburger Straße 86 wird dem Verlauf der vorhandenen Straßenbegrenzungslinie angepasst und damit geringfügig geändert.
- Die Baugrenze für das Grundstück Dasburger Weg 3 wird aufgrund des bisher eingeschränkten Baufeldes geändert. Zur Wahrung der Symmetrie wird die Baugrenze für das Grundstück Dasburger Weg 2 angepasst.
- Das Gehrecht innerhalb der privaten Grünfläche entfällt.

Die textlichen Festsetzungen wurden wie folgt geändert:

- TF 2 (Begrenzung der Höhe) entfällt.
- TF 7 (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Kleingartenanlage) entfällt.
- Textfestsetzung, dass die Geltungsbereichsgrenze entlang der Feldtmannstraße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist, wird hinzugefügt.

Die Begründung wurde ergänzt und korrigiert.

Für die Änderung der Zielsetzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen liegen die Zustimmungen der zuständigen Senatsverwaltung und der Gemeinsamen Landesplanung vor.

Die von der Änderung des B-Planentwurfes betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung um Stellungnahme zu dem geänderten Entwurf gebeten. (siehe öffentliche Auslegung)

### **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.10.2004 bis 05.11.2004 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung äußerten sich die zwei Träger öffentlicher Belange, die um Stellungnahme zu dem geänderten Bebauungsplanentwurf aufgefordert worden waren. Es wurden kein Bedenken geäußert. Der Bitte, die Textfestsetzung Nr. 4 um den Ersatz der Bäume bei Abgang zu ergänzen, wurde entsprochen.

9 Bürgerinnen und Bürger sowie zwei Fachämter des Bezirksamtes haben während der Auslegungszeit Einsicht in die Planung genommen. Es gab keine mündlichen Anregungen.

Die Eigentümerin des Grundstücks der Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III und der öffentlichen Verkehrsflächen hat schriftlich angeregt, den Bebauungsplan ist insoweit abzuändern, als dass das im Eigentum stehende Grundstück/Flurstück 5889/396 (Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III) nicht mehr als Dauerkleingartenland ausgewiesen wird. Offensichtlich liegt ein Mangel im Abwägungsvorgang vor, da die Belange der Eigentümerin überhaupt keine Berücksichtigung gefunden haben. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

#### **1. Aufhebung des Baulandcharakters**

Es ist unzutreffend, dass sich das betroffene Grundstück/Flurstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und stellt Bauland dar. Durch den Bebauungsplan wird die bisher zulässige Nutzung des Grundstücks als Wohnbauland aufgehoben.

2. Feldtmannsburg Bezirk III keine Kleingartenanlage  
Unzutreffend wird davon ausgegangen, dass die Anlage Feldtmannsburg Bezirk III eine Kleingartenanlage ist. Durch den Bebauungsplan soll daher eine Nutzung gesichert werden, die zivilrechtlich gar nicht vorhanden ist.  
Von den 21 Parzellen sind allein 12 Parzellen mit massiven Häusern bebaut, die größer als 24 m<sup>2</sup> sind und in den Sommermonaten (April bis Oktober) dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden.
3. Keine bedarfsgerechte Planung  
Unzutreffend wird davon ausgegangen, die Anlage Feldtmannsburg Bezirk III sei Teil der Anlage Feldtmannsburg und Bestandteil des Kleingartenentwicklungsplans von Berlin. Die Anlage ist in dem Plan nicht aufgeführt. Die Einzelanlage Feldtmannsburg ist ausgewiesen und der Bezirk III auch flächenmäßig zwar enthalten, aber nicht tatsächlich betroffen, da der FNP diese Anlage gerade nicht als Grünfläche ausweist.  
Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Bezirke I und II der KGA Feldtmannsburg drängt sich eine im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplanes XXII-42 alternative Planung derart auf, als dass sich die Sicherungsmaßnahmen auf diese beiden großen KGA beschränken. Eine Erstreckung dieser Sicherungsmaßnahmen auf die KGA Feldtmannsburg Bezirk III ist nicht erforderlich und auch nicht bedarfsgerecht (Verweis auf Kleingartenentwicklungsplan und dessen Aussagen zum Bestand, Versorgungsgrad, Leerstand). Unberücksichtigt ist geblieben, dass sich in unmittelbarer Nähe diverse KGA auf landeseigenen Flächen bzw. auf Grundstücken befinden, die im FNP als Grünfläche dargestellt sind. Es fehlt daher an öffentlichen Belangen, zusätzliche Kleingartenflächen zu sichern.  
Die in der Anlage ansässigen Nutzer können ohne weiteres von den Bezirken I und II aufgenommen werden, wo ausreichend Kleingärten zur Weiterverpachtung zur Verfügung stehen.  
Die Absicht, auch noch die Anlage Feldtmannsburg Bezirk III sichern zu wollen, stellt einen Abwägungsmangel dar, weil bei dieser Sachlage die öffentlichen nicht den privaten Belangen der Eigentümerin vorgehen können.
4. Umliegende öffentliche Straßen im Eigentum der Bodengesellschaft (auch Eigentümerin des Grundstücks mit der Anlage Feldtmannsburg Bezirk III)  
Unberücksichtigt ist auch geblieben, dass sämtliche die Anlage Feldtmannsburg Bezirk III umschließenden öffentlichen Straßen gleichfalls der Eigentümerin des Grundstücks der Anlage Feldtmannsburg Bezirk III gehören und alles einen Block bildet, der sich für ein Erschließungs- und Baukonzept im Rahmen einer Wohnbebauung mit landschaftlicher Prägung förmlich aufdrängt. Durch den B-Plan wird eine solche Bebauung planungsrechtlich unmöglich, so dass der Eigentümerin nur noch die baulich nicht nutzbaren öffentlichen Straßen verbleiben. Erschwerend kommt hinzu, dass vom Land Berlin weder ein Nutzungsentgelt noch der Ankauf gefordert werden kann. Die Eigentümerin wird doppelt benachteiligt, da neben den wertlosen Straßengrundstücken, dann auch noch das faktisch wertlose Dauerkleingartengrundstück hinzutritt.
5. Entschädigungsreduzierung gemäß § 42 Abs. 2 BauGB  
Unberücksichtigt ist auch geblieben, dass der B-Plan nicht mehr vor dem 01.01.2005 und somit erst nach Ablauf der Siebenjahresfrist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB erlassen wird und sich damit die Entschädigung auf Eingriffe in die ausgeübte Nutzung beschränken.
6. Entschädigung  
Für den Fall, dass der B-Plan vor dem 01.01.2005 erlassen wird und sich im Normkontrollverfahren als rechtmäßig erweisen würde, steht der Eigentümerin

eine Entschädigung gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu, da die Nutzung des Grundstücks als Wohnbaufläche aufgehoben werden würde. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Eigentümerin die Bebauung des Grundstücks bis zum 01.01.2005 unmöglich ist.

Unter Berücksichtigung u. a. der angespannten Haushaltslage des Landes Berlin stellt es einen Abwägungsmangel dar, wenn durch den B-Plan ein Entschädigungstatbestand geschaffen wird für ein (Bauland-) Grundstück, auf welchem sich tatsächlich keine Kleingartenanlage befindet und ein entsprechender Bedarf auch nicht gegeben ist.

### Stapl zu 1.

Es ist richtig, dass die Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III planungsrechtlich als Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu bewerten ist.

### Stapl zu 2.:

Die Fläche der KGA Feldtmannsburg Bezirk III ist eine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Dies ergibt sich aus den nachfolgenden Erwägungen:

Der Begriff des Kleingartens ist in § 1 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BKleingG definiert. Neben einer kleingärtnerischen Nutzung ist dazu die Einbindung in eine Kleingartenanlage erforderlich. Eine solche liegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG vor, wenn der Kleingarten „in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind.“

Die Untergrenze der zusammen gefassten Kleingärten soll gemäß Rechtsprechung<sup>2</sup> bei 16 bzw. 13 Einzelgärten, nach einem Teil der Kommentierung<sup>3</sup> schon bei etwa 5 Kleingärten liegen, ist also vorliegend mit 23 Gärten in jedem Fall erfüllt.

Als weiteres Erfordernis muss eine Gemeinschaftsanlage vorliegen. Der Gesetzeswortlaut ist insofern etwas missverständlich, als er von Gemeinschaftseinrichtungen spricht. Indes ist es so weit ersichtlich unstrittig, dass nach den Gesetzgebungsmaterialien<sup>4</sup> der Gesetzgeber schon das Vorliegen eines einzelnen Kriteriums ausreichen lassen wollte.

Es stellt sich somit die Frage, welche Gemeinschaftsanlagen in der Kolonie vorhanden sind.

#### 1. Wege als Gemeinschaftseinrichtung im Sinne von § 1 BKleingG

Vorliegend findet sich innerhalb der Kleingartenanlage ein Wegenetz von über 300 m Länge. Nach der wohl herrschenden Meinung in Rechtsprechung<sup>5</sup> und Literatur<sup>6</sup> stellen Wege zur Erschließung der Kleingartenanlage eine Gemeinschaftseinrichtung im Sinne des § 1 BKleingG dar. Der Rechtsanwalt vertritt unter Berufung auf ein Urteil des Landgerichts Potsdam<sup>7</sup> die Ansicht, allein das Vorhandensein eines

<sup>2</sup> vgl. Nachweise bei Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 8. A. 2002, Rn. 10 zu § 1;

<sup>3</sup> so Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, Rn. 10 zu § 1 BKleingG;

<sup>4</sup> vgl. hierzu instruktiv Stang, Bundeskleingartengesetz, Kommentar, 2. A. 1995, Rn. 15 zu § 1 m.w.N.;

<sup>5</sup> so OVG Lüneburg, ZfBR 1990, 211;

<sup>6</sup> so Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 8. A. 2002, Rn. 11; Stang, Bundeskleingartengesetz, 2. A. 1995, Rn. 16 zu § 1; Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Rn. 11 zu § 1 BKleingG;

<sup>7</sup> LG Potsdam VIZ 1997, 372f;

gemeinschaftlichen Weges in einer Kleingartenanlage erfülle noch nicht das Merkmal der Gemeinschaftsanlage.

Eine Lösung dieser Frage hat zunächst vom Wortlaut des § 1 Abs. 1 BKleingG auszugehen. Und nach § 1 Abs. 1 BKleingG werden „Wege, Spielflächen und Vereinshäuser“ ausdrücklich als Beispiele für „gemeinschaftliche Einrichtungen“ aufgeführt.

Das angeführte Urteil des Landgerichts Potsdam behandelt demgegenüber einen anderen Fall. Dort war der Sachverhalt so, dass Wege und Parkplätze einer Kleingartenanlage zwar tatsächlich von den Kleingärtnern genutzt wurden, diese Nutzung aber ohne rechtliche Befugnis geschah<sup>8</sup>.

Vorliegend wurde ausweislich des Pachtvertrages vom 10.10.1931 das Flurstück 5889/396 mit einer Größe von 12.500 qm – der heutige Bezirk III der Kleingartenanlage – dem Bezirksverband Weißensee e.V. des „als gemeinnützig anerkannten Provinzialverbandes Groß-Berlin e.V. im Reichsverband der Kleingarten-Vereine-Deutschlands“ zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung überlassen. Von einer unbefugten Anlegung der Wege ist mithin vorliegend nicht auszugehen.

## 2. Wasser- und Stromversorgung als Gemeinschaftseinrichtung

Ob daneben eine gemeinsame Wasser- und Stromversorgung eine Gemeinschaftsanlage darstellt, ist strittig. Die wohl herrschende Ansicht in der Kommentierung bejaht dies.<sup>9</sup>

Richtigerweise ist auch hier vom Wortlaut des Gesetzes auszugehen. Diesem lässt sich kein Anhaltspunkt dafür entnehmen, dass es nur der Kommunikation und dem Ausruhen dienliche Anlagen, nicht aber solche, die der gemeinsamen Bewirtschaftung nützen, ausreichen lassen wollte.<sup>10</sup> Auch wird man nicht fordern können, dass als gemeinschaftliche Einrichtungen nur das angesehen wird, was auch der Allgemeinheit von Nutzen ist. Denn auch das Wegenetz einer KGA muss nicht der Öffentlichkeit offen stehen, sondern allein den Mitgliedern.<sup>11</sup>

Aus dem Artikel „Die Feldtmannsburg ist 85!“ ist zu entnehmen, dass es in der (Gesamt-) Anlage ein gemeinschaftlich erstelltes Wassernetz und 2 sogenannte Stromgemeinschaften gibt, in deren Ergebnis jetzt 90 % aller Parzellen über Erdkabel mit Strom versorgt werden. Derartige Gemeinschaftseinrichtungen sind auch im Bezirk III der KGA Feldtmannsburg vorhanden.

## 3. Sonstige Gemeinschaftseinrichtungen

Daneben sind im Bereich der KGA Feldtmannsburg Bezirk III weitere Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden:

- Im Zugangsbereich an der Wendeschleife Dasburger Weg finden sich einige Absperrbaken, ein Tor sowie eine Hecke.
- Im Bereich des Zugangs vom Waxweiler Weg befinden sich ebenfalls Absperrbaken sowie ein Schaukasten für Mitteilungen an die Mitglieder.

---

<sup>8</sup> so LG Potsdam VIZ 1997, 372f, 373, unter Verweis auf die Ausführungen bei Stang, a.a.O., Rn. 16 zu § 1;

<sup>9</sup> so Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 8. A. 2002, Rn. 11; Stang, Bundeskleingartengesetz, 2. A. 1995, Rn. 15 zu § 1; ablehnend: Otte in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Rn. 11 zu § 1 BKleingG;

<sup>10</sup> so auch Stang, a.a.O., Rn. 15 zu § 1;

<sup>11</sup> so Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Rn. 11 zu § 1 BKleingG;

Außerdem gibt es im Bezirk I ein Vereinshaus, das allen Mitgliedern der Gesamtanlage Feldtmannsburg gehört und zugänglich ist. Hinzu kommt, dass die Kleingartenanlage Feldtmannsburg mit ihren drei Bezirken als eine Anlage geführt wird.

Vorliegend ist also eine Kleingartenanlage gegeben.

12 Parzellen sind mit Gebäuden (Lauben) einschl. Terrasse etc. bebaut, die größer als 24 m<sup>2</sup> sind. Allerdings sind nur 8 Lauben massiv gebaut. Die Lauben haben bis auf vermutlich maximal zwei Gebäude keine den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechenden Aufenthaltsräume (lichte Höhe mindestens 2,50 m, ausreichende Grundfläche mit genügend Fenstern zur Beleuchtung und Belüftung) und sind deshalb zum Wohnen nicht geeignet. Wohnnutzungen finden innerhalb der KGA nicht statt und sind auch nicht genehmigt worden. Hinsichtlich der Größe der Lauben wird davon ausgegangen, dass für diese vor dem 03.10.1990 errichteten Gebäude Bestandsschutz besteht.

### Stapl zu 3.:

Die Anlage Feldtmannsburg Bezirk III ist Bestandteil der Gesamtanlage Feldtmannsburg. Alle drei Bezirke sind unter einer Nummer als Verband registriert und haben einen gemeinsamen Vorstand. Es gibt ein gemeinsames Vereinshaus.

Die Anlage Feldtmannsburg ist im Jahr 1917 gegründet worden und umfasste zu diesem Zeitpunkt eine Fläche von ca. 80.000 m<sup>2</sup> (heutige Bezirke I und II).

Die Eigentümerin selbst hat die Fläche des heutigen Bezirks III im Oktober 1931 an den Bezirksverband Weißensee e.V. verpachtet. Damit wurde die bereits bestehende Anlage Feldtmannsburg erweitert.<sup>12</sup>

Die Anlage Feldtmannsburg Bezirk III ist sowohl in der Kartendarstellung als auch in der tabellarischen Übersicht Bestandteil des Kleingartenentwicklungsplanes und dort als hoch gesichert eingestuft. Es ist richtig, dass der Bezirk III nicht im FNP dargestellt ist. Dies beruht darauf, dass der FNP die Art der Bodennutzung für einen langfristigen Zeitraum in den Grundzügen, d. h. in generalisierender Form, darstellt. So werden keine Aussagen für Flächen, die kleiner als 3 ha sind, gemacht. Durch detailliertere Planungen wie Bereichentwicklungsplan, Kleingartenentwicklungsplan wird der FNP konkretisiert. Der vom Senat beschlossene Kleingartenentwicklungsplan verdeutlicht das Ziel des Senats, insbesondere angesichts des hohen Mietwohnungsbestandes, in Berlin Kleingärten dauerhaft als Wohnergänzungsflächen zu sichern. Kleingärten haben eine wichtige sozialpolitische Bedeutung. Sie gleichen Mängel im Wohnbereich und Wohnumfeld aus und fördern im weitesten Sinne die Gesundheit der Bevölkerung. Der Senat will den Kleingärtnern Rechtssicherheit hinsichtlich ihrer Entwicklung geben und hat die Sicherungsmaßnahmen auch auf die Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III erstreckt. Das bedeutet, dass auf diese vorhandene Kleingartenfläche nicht verzichtet werden soll. Der Richtwert des Deutschen Städtetages hinsichtlich der Versorgung mit Kleingartenflächen wird in Berlin erreicht, aber nicht ausgeschöpft oder gar überschritten, so dass die Sicherung der bestehenden Kleingartenfläche bedarfsgerecht ist. Hinzu kommt, dass gerade die Gesamtanlage Feldtmannsburg aufgrund ihrer ruhigen Lage und guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr beliebt ist. Außerdem geht es nicht um Sicherung zusätzlicher Flächen sondern um den Erhalt bestehender Anlagen. Siehe auch Punkt II.1

---

<sup>12</sup> Beweis: Unterpachtvertrag vom 10. April 1938 über Parzelle 163 mit Herrn Hermann, Mitglied des Kleingarten Bau Vereins „Feldtmannsburg“

Der Bezirk III der Anlage ist wie auch die Bezirke I und II vollständig verpachtet, so dass die Kleingärtner des Bezirks III nicht in den beiden anderen Bezirken mit Parzellen versorgt werden können. Es gibt eine Bewerberliste für die KGA, die derzeit 4 Bewerber umfasst. Die Ausweisung als private Dauerkleingärten ist also bedarfsgerecht.

Ziel des B-Planes ist es, die seit Jahrzehnten bestehende Anlage mit ihren darauf befindlichen Werten im Zusammenhang mit dem umgebenden Wohngebiet und die damit vorhandene städtebauliche Struktur planungsrechtlich zu sichern. Damit wird dem bestehenden Freizeit- und Erholungswert dieser Kleingärten Rechnung getragen und somit auch seiner Bedeutung, die im Bundeskleingartengesetz Niederschlag gefunden hat. Mit der geplanten Festsetzung wird der städtebaulichen Verpflichtung, ausreichend Kleingärten zur Verfügung zu stellen, nachgekommen. Das schließt insbesondere den Erhalt vorhandener Anlagen ein.

Aus der besonderen städtebaulichen Situation heraus sind Alternativplanungen nie Gegenstand geworden.

Ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung ist nicht vorhanden, so dass die Alternative, die Fläche der Kleingartenanlage zum Beispiel als Wohnbaufläche auszuweisen, nicht gegeben ist.

#### Stapl zu 4.:

Es ist bekannt, dass sich alle öffentlichen Straßen des Geltungsbereiches im privaten Eigentum befinden und die Eigentümerin identisch ist mit der Eigentümerin des Grundstücks der KGA Feldtmannsburg Bezirk III. Die Eigentümerin selbst hat in diesem Bereich die Parzellierung der Fläche nördlich der damaligen Falkenberger Straße (heute HansasträÙe) und die daraus resultierende Anlage von Erschließungsflächen vorgenommen, um die so entstandenen Grundstücke zu verkaufen oder zu verpachten. Dabei eignen sich die den Geltungsbereich begrenzenden Straßen für die Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Der Daburger Weg mit seinem Wendehammer und der Stichweg vom Waxweiler Weg waren bei der Parzellierung offensichtlich aufgrund ihrer Breite nicht für die Erschließung weiterer Bauflächen angelegt worden.

Die öffentlichen Straßen dienen der Erschließung der bebaubaren bzw. kleingärtnerisch genutzten Flächen. Die Eigentümerin hat hieraus einen Nutzen gezogen und tut dies mit der Verpachtung der Kleingartenanlage immer noch, so dass eine Benachteiligung hinsichtlich „wertloser StraÙengrundstücke“ nicht erkennbar ist.

Der Bebauungsplanentwurf beabsichtigt, lediglich die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern. Damit löst das B-Planverfahren in diesem Fall keinen Übernahmeanspruch seitens der Eigentümerin aus, da diese Flächen als öffentlich gewidmet zu betrachten sind. Unzumutbare Belastungen (z.B. Grundsteuer) muss der Eigentümer dieser Verkehrsflächen nicht tragen.

#### Stapl zu 5. und 6.:

Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kann der Eigentümer eines Grundstücks eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Eingeschränkt wird dieser Anspruch durch § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. D.h., wird die zulässige Nutzung nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

Die Kleinartenanlage besteht nunmehr seit 74 Jahren und prägt die Grundstückssituation entscheidend.

Die Eigentümerin hat das Grundstück 1931, zu diesem Zeitpunkt befand sich die Gesellschaft bereits in Liquidation, dem Bezirksverband Weissensee e.V. für den Zeitraum von 5 Jahren verpachtet. Der Vertrag verlängert sich jedes Mal um ein Jahr, wenn keine der Parteien den Vertrag kündigt. Eine Kündigung ist nur zulässig, wenn ein wichtiger Grund im Sinne des § 3 der K.G.O. vom 31.07.1919 vorliegt.

Die K.G.O. ist die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung. Dieses Gesetz gab eine sichere Grundlage für die kleingärtnerische Nutzung, insbesondere über Pachtpreisbindung und Unkündbarkeit der Pachtverträge, und ist der Vorläufer des heutigen Bundeskleingartengesetzes. § 3 K.G.O. hatte folgenden Inhalt: Pachtverträge der in § 1 bezeichneten Art<sup>13</sup> dürfen vom Verpächter nicht gekündigt werden. ... Die Vorschriften im Abs. 1 finden keine Anwendung, wenn ein wichtiger Grund<sup>14</sup> für die Kündigung ... vorliegt. Die Eigentümerin hatte sich also bereits bei Vertragsabschluss 1931 zur Anwendung restriktiver Kündigungsbestimmungen bekannt und eine dauerhafte Nutzung ihres Grundstücks als Kleingarten akzeptiert.

Die Siebenjahresfrist ist, wie auch die Eigentümerin selbst festgestellt hat, abgelaufen.

Ein Bauantrag oder ein Antrag auf Bauvorbescheid hat zu keinem Zeitpunkt vorgelegen. Somit wurde ein ernsthafter Wille zur Verwirklichung einer anderen Nutzung des Grundstücks nie deutlich.

Auch wenn die Eigentümerin durch diese Festsetzung einen Nachteil erleidet, so ist dieser in Anbetracht der durch die bisherige, langjährige Nutzung geprägten Grundstückssituation und auch der vertraglichen Verpflichtungen, die die Eigentümerin mit der damaligen Verpachtung selbst eingegangen ist, nicht so groß, wie er sein könnte, wenn eine bislang nicht als Kleingartenanlage genutzte Fläche mit dieser Festsetzung belastet werden würde.

Die seit 74 Jahren ausgeübte Nutzung soll nicht eingeschränkt werden, d.h. in den ausgeübten Bestand des Grundeigentums wird nicht eingegriffen, so dass eine Entschädigung nicht erforderlich ist.

In Auswertung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen für das weitere Bebauungsplanverfahren.

### **III Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **III.1 Städtebauliche und ökologische Auswirkungen**

Die Bebaubarkeit des die KGA umgebenden Wohngebietes lässt die bisherige kleinteilige Bebauungsstruktur bestehen. Um die landschaftliche Prägung des Wohngebietes zu sichern und zu gestalten, wird die Versiegelung des Bodens auf eine GRZ von max. 0,2 begrenzt. Dem Charakter und dem Landschaftsbild des Gebietes entsprechend sind Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zufahrten und Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Mit diesen Festsetzungen können das Erscheinungsbild eines land-

---

<sup>13</sup> nichtgewerbsmäßige gärtnerische Nutzung

<sup>14</sup> nicht im Gesetz ausgeführt

schaftlich geprägten Wohngebietes für die Zukunft gesichert und gleichzeitig Potentiale für die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten befriedigt werden.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,2 für das Wohngebiet und die Festsetzung von privaten Dauerkleingärten wird die bestehende Nutzung planungsrechtlich als ökologisch wertvoller Bestandteil des Weißenseer Keils und als Erholungsfläche auf Dauer gesichert.

### **Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nur Vorhaben zulässig sind, die bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig waren.

### **III.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Es ist davon auszugehen, dass die Nachverdichtung nur schrittweise erfolgen wird, so dass es innerhalb der Altersgruppen zu einer Umverteilung kommen wird und kein starker Anstieg der Kinder und Jugendlichen gleichzeitig in den Altersgruppen zu erwarten ist. Dazu trägt auch die Beibehaltung der Gebietsstruktur in Bezug auf die Wohnform bei.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Grundschule in der Barther Straße. Im Mai 1997 wurde an der Darßer Straße eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe eröffnet. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich in der Dierhagener Straße 3 und der Matenzeile 2.

### **III.3 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung**

Innerhalb des Plangebietes sind alle geplanten und zugleich bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Bitburger Straße, Kyllburger Weg, Waxweiler Weg, Dasburger Weg) nicht im Besitz der öffentlichen Hand. Die Verkehrsflächen gelten als gewidmet im Sinne des Berliner Straßengesetzes, da sie bereits am 03.10.1990 als öffentliche Verkehrsflächen genutzt worden sind. Das B-Planverfahren löst in diesen Fällen keinen Übernahmeanspruch seitens der Eigentümer aus.

Seitens der Eigentümerin der Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III besteht kein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 Abs. 1 BauGB.

## **IV Verfahren**

### **Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB (a. F.)**

Die Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen des Bezirksamtes Hohen Schönhausen von Berlin hat mit Schreiben vom 12.07.1999 nach Maßgabe der Ausführungsvorschriften zur Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB und § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (AV Mitteilung) vom 15. August 1994 die zuständigen Senatsverwaltungen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung über die Absicht informiert, den Bebauungsplan XXII-42 aufzustellen.

In ihrer Antwort vom 06.08.1999 teilte federführend die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit, dass gegen die Absicht, den o.g. Bebauungsplan



aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 4 AGBauGB (a. F.) durchgeführt.

### **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Das Bezirksamt Hohenschönhausen hat in seiner Sitzung am 16.11.1999 beschlossen, für das Gelände zwischen Bitburger Straße, Kyllburger Weg, Feldtmannstraße und Waxweiler Weg den Bebauungsplan XXII-42 aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 65 am 17.12.1999 bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Bürger wurden in der Zeit vom 20.12.1999 bis zum 21.01.2000 frühzeitig an der Planung beteiligt. Durch Anzeigen in der Tagespresse am 17.12.1999 (Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost) wurden die Bürger über die beabsichtigte Planung informiert.

Das Bezirksamt Hohenschönhausen hat am 01.08.2000 die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXII-42 beschlossen.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

34 Träger öffentlicher Belange sowie Senatsverwaltungen, Fachämter des Bezirksamtes und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben - Stapl B1 - vom 10.12.2002 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seinen Sitzungen am 10.06.2004 und 24.08.2004 die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Änderung der Planung sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen.

### **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.10.2004 bis 05.11.2004 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 43 vom 24.09.2004. Darüber hinaus wurden die Bürger am 01.10.2004 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, in der Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirkes, der betroffene Nachbarbezirk (Pankow) sowie aus Informationsgründen die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 28.09.2004 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

### **Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 25.01.2005 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Be-

bauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.02.2005 den Bebauungsplan XXII-42 vom 8. September 2004 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-42 entschieden.

#### **Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 22.02.2005 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 11.05.2005, dass die vorgenommene Rechtskontrolle folgende Beanstandungen ergeben hat:

- Hinsichtlich der Beurteilung der planungsrechtlichen Situation kann die Auffassung (des Bezirks) nicht geteilt werden. Die Kleingartenanlage Feldtmannsburg Bezirk III befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
- Das Eigentum gehört zu den abwägungserheblichen Belangen, zumal durch die Planung eine „Herabzonung“ des in Rede stehenden Grundstücks erfolgt, die eine Wertminderung zur Folge haben könnte und u.U. Entschädigungsmaßstab ist.
- Ein abwägungsgerechter Umgang zu folgenden Belangen hat nicht stattgefunden:
  - Von 21 Parzellen sind 12 Parzellen mit massiven Häusern bebaut, die größer als 24 m<sup>2</sup> sind.
  - Der Bedarf, der es rechtfertigt, die KGA Feldtmannsburg Bezirk III als Dauerkleingartenanlage festzusetzen ist nicht dargelegt. Hierzu gehört auch die Darlegung, dass die Kleingärten des Bezirks III aufgeteilt werden und die bestehenden Anlagen der Bezirke I und II der Bedarfsdeckung dienen können, und worin das spezielle Planerfordernis liegt.

Außerdem gab es Hinweise zu redaktionellen Änderungen der Begründung, der Rechtsverordnung und der Planzeichnung.

#### **Erneuter Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB**

Aufgrund der Beanstandungen sind die Abwägung und damit die Begründung überarbeitet worden.

Die Hinweise führten zu einer Korrektur der Begründung und der Rechtsverordnung. Die Planzeichnung wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit nicht korrigiert.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26.07.2005 erneut den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.08.2005 erneut den Bebauungsplan XXII-42 vom 8. September 2004 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-42 entschieden.

**Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 07.09.2005 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) erneut angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 28.09.2005, dass im Ergebnis der Prüfung festzustellen ist, dass der Bebauungsplan nunmehr, da beanstandungsfrei, vom Bezirksamt als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

**V Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1817, 1824)

Baugesetzbuch (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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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 Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

Aufgestellt: Berlin, den .....  
Bezirksamt Lichtenberg Berlin  
Abt. Stadtentwicklung

.....  
Bezirksstadträtin

.....  
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

## Anhang

### Textliche Festsetzungen zum B-Plan XXII-42

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Wege.
3. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundflächen einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht, kann zugelassen werden.
4. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.