

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

## **Begründung**

**gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch**

**zum**

## **Bebauungsplan XXII-6d**

für den Abschnitt der ehemaligen Industriebahntrasse  
zwischen Degnerstraße und Suermondstraße  
im Bezirk Lichtenberg,  
Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXII-6d vom 25.09.2012 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am . Juli 2013 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-6d als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite verkündet worden.

Berlin, den 2013

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

---

Leiter des Fachbereiches Stadtplanung

Stand: Juli 2013/Festsetzung

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Planungsgegenstand .....	4
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
I.2. Plangebiet .....	4
I.2.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	4
I.2.2. Bestandsbeschreibung .....	4
I.2.2.1. Stadträumliche Einbindung .....	4
I.2.2.2. Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	5
I.2.2.3. Erschließung .....	5
I.2.2.4. Altlasten .....	6
I.2.2.5. Eigentumsverhältnisse .....	6
I.2.2.6. Sonstiges .....	6
I.2.3. Planerische Ausgangssituation .....	6
I.2.3.1. Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm .....	6
I.2.3.2. Flächennutzungsplan .....	6
I.2.3.3. Landschaftsprogramm .....	6
I.2.3.4. Bereichsentwicklungsplanung .....	7
I.2.3.5. Landschaftsrahmenplan .....	7
I.2.3.6. Landschaftsplanverfahren XXII-L-5 .....	7
I.2.3.7. NATURA 2000 .....	8
I.2.3.8. Baulastenverzeichnis/Grunddienstbarkeiten .....	8
I.2.3.9. Sonstiges .....	8
II. Planinhalt .....	8
II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	8
II.2. Intention des Planes .....	9
II.3. Umweltbericht .....	9
II.3.1. Einleitung .....	9
II.3.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	9
II.3.1.2. Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	10
II.3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
II.3.2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes .....	15
Biotope/Arten .....	16
Boden .....	21
Wasser .....	22
Klima/Lufthygiene .....	22
Orts-/Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung .....	23
Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen .....	25
II.3.2.2. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	25
Biotope/Arten .....	28
Boden .....	32
Wasser .....	33
Klima/Lufthygiene .....	34
Orts-/Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung .....	35
Kultur- und sonstige Sachgüter .....	36
Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen .....	36
Weitere Belange des Umweltschutzes .....	36
II.3.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	37
II.3.2.3.1. Vermeidung und Verringerung .....	37
Biotope/Arten .....	37
Boden .....	37
Wasser .....	38

Klima/Lufthygiene .....	39
Orts-/Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung .....	39
Kultur- und sonstige Sachgüter .....	39
Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen .....	39
II.3.2.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich .....	40
II.3.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	41
II.3.3. zusätzliche Angaben .....	42
II.3.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	42
II.3.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ..	42
II.3.3.3. Zusammenfassung des Umweltberichts .....	43
II.4. Wesentlicher Planinhalt .....	44
II.4.1. Allgemeines .....	44
II.4.2. Abwägung/Begründung einzelner Festsetzungen .....	44
II.4.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	44
II.4.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsprogramm ....	45
II.4.2.3 Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung .....	45
II.4.2.4 Art der baulichen Nutzung .....	46
II.4.2.5 Maß der baulichen Nutzung .....	46
II.4.2.6 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise .....	47
II.4.2.7 Grünfestsetzungen .....	47
II.4.2.8 Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	48
II.4.2.9 Sonstiges .....	48
II.4.2.10 Städtebaulicher Vertrag .....	49
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>50</b>
<b>IV. Verfahren .....</b>	<b>51</b>
IV.1. Aufstellungsbeschluss .....	51
IV.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a.F. ....	52
IV.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB a.F.	52
IV.4. Veränderungssperre und Zurückstellung .....	53
IV.5. Verlängerung der Veränderungssperre .....	54
IV.6. Veränderung des Planungsziels .....	54
IV.7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	54
IV.8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	55
IV.9. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	59
IV.10. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	66
IV.11. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	71
IV.12. Abwägungsbeschluss .....	76
IV.13. Anzeigeverfahren .....	76
IV.14. Sonstiges .....	76
<b>V. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>76</b>
 <b>Anhang</b>	
Tabelle 11: Liste der Bestandsbäume .....	78
Tabelle 12: Pflanzlisten I bis III .....	80
Tabelle 13: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Vor-Eingriffs-Zustand)	81
Tabelle 14: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Nach-Eingriffs-Zustand)	84
Tabelle 15: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Nullvariante) .....	87
Tabelle 16: Tabellarische Eingriffsbilanzierung (Gesamtbilanz) .....	90

## **I. Planungsgegenstand**

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

Anlass für die Einleitung des B-Planverfahrens waren die Bestrebungen des Eigentümers (Niederbarnimer Eisenbahn) des vom Geltungsbereich erfassten Grundstücks, nach Aufgabe der Planfeststellung für den Trassenbereich im Bezirk Hohenschönhausen zwischen Perler Straße (Bezirksgrenze) und Bahnhofstraße/Genslerstraße diese Flächen zumindest teilweise einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hinsichtlich der baulichen Nutzung wurde überwiegend eine gewerbliche Nutzung angestrebt, aber auch Wohnnutzungen waren von Interesse. Das Hauptaugenmerk lag bzw. liegt dabei neben dem Abschnitt nördlich der Hansastrasse insbesondere auf dem Abschnitt zwischen Suermondstraße und Degnerstraße.

Die bauliche Nutzung der ehemaligen Industriebahntrasse zwischen Suermondstraße und Degnerstraße, die in Teilbereichen nach § 34 BauGB zulässig ist, steht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungen sowohl des Flächennutzungsplanes als auch der Bereichsentwicklungsplanung, die hier eine übergeordnete Grünverbindung darstellen.

Zur Sicherung der übergeordneten Planungsziele war deshalb die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Angesichts der Ablehnung der Niederbarnimer Eisenbahn, die Fläche des Geltungsbereiches an das Land Berlin zu veräußern, der Haushaltslage des Landes Berlin und des Bestrebens des Bezirkes, als Alternative zur Sicherung des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche mindestens ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu sichern, wurde das planerische Konzept für diesen Bereich geändert. Dieses hat nunmehr die Entwicklung einer Wohnbaufläche zum Ziel.

Das B-Planverfahren ist weiterhin erforderlich, da sich die geplante Wohnnutzung hinsichtlich der überbaubaren Fläche nicht vollständig nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

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

#### **I.2.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet umfasst einen Abschnitt der ehemaligen Industriebahntrasse und damit einen ca. 25 m breiten Bereich zwischen Degnerstraße und Suermondstraße und reicht jeweils bis zur Straßenmitte. Es ist ca. 9.000 m<sup>2</sup> groß. Westlich an diese Fläche grenzen baulich genutzte Grundstücke, die von der Oberseestraße und dem Sabinensteig erschlossen werden, die östlich gelegenen und bebaubaren Grundstücke werden von der Degnerstraße und Hedwigstraße aus erschlossen.

#### **I.2.2. Bestandsbeschreibung**

##### **I.2.2.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet ist ein Teilabschnitt der Industriebahntrasse der Niederbarnimer Eisenbahn, die ursprünglich zwischen Tegel und Friedrichsfelde existierte und deren Planfeststellung für den Abschnitt zwischen der Bezirksgrenze im Norden im Bereich der Perler Straße und der Genslerstraße im Süden aufgehoben wurde.

### **I.2.2.2. Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Die Industriebahntrasse wurde bisher überwiegend gärtnerisch genutzt. Neben einer separaten Erholungsnutzung wurden auch Freiflächen angrenzender Wohngrundstücke in den Trassenraum erweitert. Es existieren sowohl Lauben und Geräteschuppen, aber auch ein Garagenkomplex. Die Erschließung dieser Garagen war bis zur Bebauung des Grundstücks Sabinensteig 21/Oberseestraße 87 über dieses Grundstück möglich, wurde dann aber aufgegeben, so dass die Garagen als solche nicht mehr nutzbar sind. Alle Verträge mit den Nutzern wurden bereits im Jahr 2010 gekündigt. Teilweise wurden die einzelnen Parzellen beräumt. Für die noch bestehenden Garagen, Lauben und Bodenplatten ist der Abriss geplant.

Auf den übrigen Flächen hat sich eine für Bahnbrachen typische Vegetation entwickelt.

Die nähere Umgebung wird westlich geprägt von ein- bis viergeschossigen Wohngebäuden (auch ein 7-geschossiges Gebäude ist hier vorhanden) teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise entlang des Sabinensteigs und der Oberseestraße mit sehr unterschiedlichen Gebäudelängen. Östlich, zwischen Hedwigstraße und Trassengelände, befinden sich im Wesentlichen ein öffentlicher Parkplatz, Wohngebäude mit bis zu 2 Geschossen und eine 3-geschossige Kindertagesstätte. Entlang der Degnerstraße wurde ein 5-geschossiges Wohngebäude in Plattenbauweise errichtet. Das im Hinterland der Degnerstraße östlich gelegene zweigeschossige Gebäude auf dem Grundstück Degnerstraße 23 wurde für Wohn- und Gewerbezwecke genutzt. Derzeit steht dieses Gebäude leer. Die Erschließung des Grundstücks Degnerstraße 23 erfolgt über die ehemalige Bahntrasse von der Degnerstraße aus. Es existiert eine entsprechende Grunddienstbarkeit.

### **I.2.2.3. Erschließung**

Das ehemalige Bahngelände wird durch die Suermondstraße und die Degnerstraße erschlossen.

Die Suermondstraße ist eine übergeordnete Straßenverbindung. In dieser Straße soll ein Fahrradstreifen angelegt werden. Damit werden die Parkmöglichkeiten auf der südlichen Straßenseite vollständig entfallen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Straßenbahnlinien in der Suermondstraße im Norden und in der Konrad-Wolf-Straße im Süden. In der Suermondstraße liegen Kabelanlagen/Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung der Straßenbahn. Außerdem sind hier Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn vorhanden.

In der Degnerstraße und in der Suermondstraße befinden sich Gasleitungen.

Das Plangebiet wird auf Höhe des Grundstücks Sabinensteig 11 von einer Fernwärmetrasse gequert, die zu den Wohngebäuden in der Hedwigstraße führt. Bei Baumaßnahmen muss die Fernwärmeversorgung der zu versorgenden Abnehmer gewährleistet bleiben.

Außerdem befinden sich im Plangebiet Kabelanlagen von Vattenfall, für die bei einer Bebauung Umlegungen notwendig sind.

Es befinden sich Wasserversorgungsleitungen in der Suermondstraße und in der Degnerstraße und teilweise auch Entwässerungsleitungen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches liegen im Trassenbereich ein Regenwasserkanal DN 300 sowie ein Schmutzwasserkanal DN 200. Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Es ist mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation zu rechnen.

#### **I.2.2.4. Altlasten**

Im Bodenbelastungskataster ist die Fläche nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass aufgrund der früheren Nutzung als Bahnfläche Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

#### **I.2.2.5. Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst das 8.451 m<sup>2</sup> große Flurstück 148, welches sich im Eigentum der Niederbarnimer Eisenbahn AG befindet, sowie Teile der angrenzenden Flurstücke des öffentlichen Straßenlandes, die dem Land Berlin gehören.

Die auf dem Bahngelände angesiedelten Nutzungen waren bisher über Pachtverträge mit kurzfristiger Kündigungsfrist mit der NEB geregelt. Allen Pächtern wurde gekündigt.

#### **I.2.2.6. Sonstiges**

Denkmäler sowie archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **I.2.3. Planerische Ausgangssituation**

#### **I.2.3.1. Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm**

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) Festlegungskarte 1 als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsfläche möglich sein soll. Zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume ist der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 zu berücksichtigen.

#### **I.2.3.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für diesen Bereich eine übergeordnete Grünverbindung dar, die vom Landschaftsraum Berliner Barnim über den Malchower Auenpark und das Naturschutzgebiet Fauler See, die Flächen um den Obersee und Orankesee, den Volkspark Prenzlauer Berg bis ins Stadtzentrum führt.

Beidseitig dieser Grünverbindung sind Wohnbauflächen unterschiedlicher Dichte dargestellt.

Die Suermondtstraße ist eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

#### **I.2.3.3. Landschaftsprogramm**

Für das Plangebiet wird in den einzelnen Programmplänen Folgendes (siehe auch Punkt II.3.1.2) ausgewiesen:

- Biotop- und Artenschutz  
Parkbaumsiedlungsbereich mit Erhalt und Entwicklung der natürlichen standörtlichen Prägung der öffentlichen Grün- und Freiflächen und der Ergänzung des Parkbaumbestandes in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen, Vermeidung baulicher Verdichtung, ökologische Gartenpflege
- Erholung und Freiraumnutzung  
Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen; Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen

- Landschaftsbild  
Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente
- Naturhaushalt/Umweltschutz  
Bestandteil des Siedlungsgebietes, in dem die Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen vorgesehen ist

#### **I.2.3.4. Bereichsentwicklungsplanung**

Die Bereichsentwicklungsplanung für Hohenschönhausen-Süd, die von der Bezirksverordnetenversammlung am 25.10.2007 beschlossen wurde, benennt als Ziel im Rahmen des Grün- und Freiflächenkonzeptes u.a. die Verbesserung der Anbindung von Hohenschönhausen-Süd als dicht bebautes Stadtgebiet an die Naherholungsgebiete. Eine Grünverbindung soll deshalb auf dem nicht mehr der Planfeststellung unterliegenden Teil der Industriebahntrasse entstehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Umsetzung dieser Grünverbindung zumindest teilweise aus finanziellen und planungsrechtlichen Gründen nicht möglich sein wird, sondern nur über ein Gehrecht bzw. eine schmale Grünverbindung umsetzbar ist.

#### **I.2.3.5. Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan des Bezirks dient mit seinen Entwicklungszielen dem Einbringen der Anliegen und Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung. Grundsätzliches Entwicklungs- und Erhaltungsziel ist die nachhaltige Sicherung einer lebensfähigen und lebenswerten Stadtlandschaft für ihre Einwohner sowie nachfolgende Generationen.

Für den Geltungsbereich des B-Planes wird ein besonderer Entwicklungsbedarf im Bereich Biotopverbund gesehen. (siehe auch Umweltbericht Punkt II.3.1.2)

#### **I.2.3.6. Landschaftsplanverfahren XXII-L-5**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vom Landschaftsplanverfahren XXII-L5 erfasst. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 59 ha und wird folgendermaßen begrenzt (Kurzbeschreibung):

Im Norden von der Suermondtstraße, im Osten von der ehemaligen Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn (NEB) und der Degnerstraße, im Süden bzw. Osten (jeweils rechtwinklig abbiegend) von der Waldowstraße, dem Lindenweg, der Manetstraße, Scharnweberstraße, Orankestraße, Gropiusstraße, Roedernstraße, im Westen von der Friedhofstraße, im Süden von der Orankestraße, im Westen von der Bezirksgrenze zum Bezirk Pankow.

Der Beschluss des Bezirksamtes zur Aufstellung des Landschaftsplanes wurde am 09.06.1998 gefasst, die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr. 44 vom 28.08.1998. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 19.10. bis 20.11.1998 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Dezember 2000 durchgeführt. Seit dem ruht das Verfahren.

Der Landschaftsplan wird aufgestellt, um

- die charakteristische Siedlungsstruktur der Einzelhausgebiete zu sichern,
- die Parkanlagen Obersee/Orankesee als wichtige wohnungsnahe Grün- und Freiräume zu sichern und zu entwickeln,
- eine natürliche Uferzonierung der Seen zu entwickeln,
- das Plangebiet als Bestandteil des Grünzuges vom Stadtzentrum bis in die Parklandschaft Barnim mit seiner wichtigen Funktion zur Klimaverbesserung zu erhalten,
- die Trasse der Industriebahn als Verbindungsbiotop und Bestandteil einer Grünvernetzung zu entwickeln und zu sichern.

### **I.2.3.7. NATURA 2000**

NATURA 2000 steht für ein europaweites zusammenhängendes Netz besonderer Schutzgebiete, das aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und denen nach der Vogelschutzrichtlinie besteht. Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete. Auch in der Nähe sind diese Gebiete nicht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet sind die Falkenberger Rieselfelder, die ca. 6 km entfernt sind.

### **I.2.3.8. Baulastenverzeichnis/Grunddienstbarkeiten**

Im Baulastenverzeichnis sind keine begünstigenden oder belastenden Eintragungen enthalten.

Für das Grundstück Degnerstraße 23 wurde im Grundbuch zu Lasten des Flurstücks der Niederbarnimer Eisenbahn am 14.05.2002 eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Hohenschönhausen Blatt 3703N (Flurstück 252) eingetragen.

Die Leitungen der Wasserbetriebe auf dem Grundstück der NEB wurden im Grundbuch rechtlich gesichert.

### **I.2.3.9 Sonstiges**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten. Er befindet sich jedoch in direkter Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet Fauler See, welches zum größten Teil aus artenreichem Laubwald besteht. In dem Gebiet um den größtenteils verlandeten See konnten seit 1933 insgesamt 142 Vogelarten nachgewiesen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine gemäß § 26a NatSchGBln gesetzlich geschützten Biotope und keine gemäß § 26c Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) geschützten Röhrichte vorhanden.

## **II. Planinhalt**

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

Das Plangebiet war Bestandteil der 1907 fertig gestellten Industriebahn zwischen Friedrichsfelde und Tegel. Die Gleisanlagen zwischen Genslerstraße und Perler Straße wurden teilweise seit 1985 demontiert und die Flächen bahnfremden Nutzungen zugeführt. Die Entlassung aus der bahnrechtlichen Fachplanungshoheit (Entwidmung) für das Plangebiet wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 21 vom 23.04.1993 bekannt gemacht.

Bereits zur DDR-Zeit bestehende Überlegungen, zumindest Teile der Industriebahntrasse in ein Grünflächennetz zu integrieren, wurden mit dem 1994 aufgestellten Flächennutzungsplan dahingehend konkret, dass die Industriebahntrasse im Bereich des damaligen Bezirks Hohenschönhausen als Grünfläche dargestellt wurde und damit die Funktion einer übergeordneten Grünverbindung zugewiesen bekam.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Abschnitts der Bahntrasse zwischen Suermondstraße und Degnerstraße als Grünfläche beschloss das Bezirksamt Hohenschönhausen in seiner Sitzung am 23.03.1993, den Bebauungsplan XXII-6d aufzustellen.



Mit der 1995 erstmalig beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung für den heutigen Ortsteil Alt-Hohenschönhausen wurde die Planung einer übergeordneten Grünverbindung auf der Industriebahntrasse auch in die Planungsebene zwischen FNP und B-Plan aufgenommen.

Im Juli 2002 stellte der Eigentümer der Fläche, die NEB, einen Vorbescheidsantrag für die Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Mehrfamilienhäusern. Da das Vorhaben sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der Nutzung nicht den stadtplanerischen Zielen entsprach, wurde eine Veränderungssperre erlassen, deren Verlängerung am 30.09.2005 auslief, und der Antrag abgelehnt. Da der Bezirk keine finanziellen Mittel zum Erwerb der Fläche bereitstellen konnte, wurde der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung die Absicht des Bezirkes dargelegt, den Bebauungsplan einzustellen. Dem wurde aufgrund der Ziele des Flächennutzungsplans (Entwicklung einer funktionsfähigen öffentlich zugänglichen Grünverbindung zwischen Degner- und Suermondstraße) nicht zugestimmt.

Zahlreiche Abstimmungen zwischen der Niederbarnimer Eisenbahn und dem Bezirk führten daraufhin zu einem Konzept für die Nutzung der ehemaligen Bahntrasse zwischen Perler Straße und Genslerstraße, das einerseits den Interessen der NEB nach einer Verwertung ihrer Grundstücke andererseits aber auch den Interessen der Allgemeinheit entspricht.

Für das Plangebiet ist nunmehr eine Bebauung mit Wohngebäuden beabsichtigt. Die für die Erschließung dieser Gebäude notwendige Fläche soll auch als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit dienen.

Am 22.01.2007 hat das Bezirksamt deshalb beschlossen, das Planungsziel zu ändern und ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern.

## **II.2. Intention des Planes**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden einschl. deren Erschließung und für die Herstellung einer Verbindung öffentlicher Grünflächen durch einen Geh- und Radweg, der zur Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung beitragen soll.

Straßen begleitend soll sich das Maß der Nutzung an dem aus der näheren Umgebung ableitenden Bestand orientieren. Im inneren Bereich soll nur eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,3 zulässig sein. Eine private Verkehrsfläche mit parallel geführter privater Grünfläche (Fläche für notwendige Ersatzpflanzungen) sichert die Erschließung und dient gleichzeitig als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit und als Verbindungsfläche von Grünflächen.

## **II.3. Umweltbericht**

### **II.3.1. Einleitung**

#### **II.3.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer ehemaligen Industriebahntrasse und die Erschließung dieses Wohngebietes bei gleichzeitiger Sicherung einer Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit.

Mit der Sicherung einer Weg begleitenden privaten Grünfläche soll hauptsächlich eine Fläche für den notwendigen Ersatz der zu fällenden Bäume mittels eines zusammenhängen-

den Grünvolumens und damit auch als ein Teil einer übergeordneten Grünverbindung geschaffen werden.

### **II.3.1.2. Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

Mit dem novellierten und seit dem 20. Juni 2004 gültigen Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Außerdem werden mit dem Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) nun auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Anforderungen gestellt.

Für die Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes in diesem B-Planverfahren sind insbesondere die folgenden gesetzlichen Regelungen von Belang:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a. 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 der Bebauung des Plangebietes wird der Empfehlung zur Nutzung von Flächenpotenzial zur Nachverdichtung und Innenentwicklung gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich in einem innerstädtischen Siedlungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Bislang nicht überbaubare Flächen nach § 34 BauGB werden mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vergleichsweise gering verdichtet. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete mit einer von GRZ 0,4 werden somit nur zu 75 % ausgenutzt.

Durch die Sicherung einer Weg begleitenden Grünfläche werden Bodenversiegelungen begrenzt. Festsetzungen oder Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie Bepflanzungsbindungen auf der privaten Grünfläche und auf den Baugrundstücken kompensieren teilweise Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft „auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind unter anderem lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen.

Böden sind insbesondere zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entseigelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Im Vergleich zur planungsrechtlich zulässigen Überbauung erfolgen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzliche Versiegelung von 2.821 m<sup>2</sup> und damit ein entsprechender Verlust für die Naturhaushaltfunktionen.

Festsetzungen oder Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie Bepflanzungsbindungen auf der privaten Grünfläche und den Baugrundstücken kompensieren teilweise die Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Durch die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, in Kombination mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche wird eine neue Freiraumqualität und Erlebbarkeit des Planungsraumes geschaffen.

Im Plangebiet können geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG vorkommen (Brutvögel in den Gehölzstrukturen, Landlebensraum von Amphibien, Fledermäusen). Im Planungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Arten und zum Schutz ihrer Standorte bzw. der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu beachten (§ 44 BNatSchG). Innerhalb des Bebauungsplangebietes konnten in den zugänglichen Bereichen keine ganzjährig geschützten Nist- oder Lebensstätten festgestellt werden.

#### **Berliner Naturschutzgesetz**

Im Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 genannt (entsprechend § 1 BNatSchG). In § 2 NatSchGBln werden 18 Grundsätze aufgelistet, nach denen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklicht werden sollten.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 auf den planungsrechtlich bislang nicht überbaubaren Flächen mindert den Verlust der Naturhaushaltfunktion von Böden. Die dem B-Plan beigefügten Pflanzlisten ermöglichen eine standortgerechte Vegetationsentwicklung (§ 2 Abs. 1 Grundsatz 3 NatSchGBln).

Bislang nicht überbaubare Flächen nach § 34 BauGB werden mit der Festsetzung einer

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vergleichsweise sparsam genutzt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ 0,4 werden somit nur zu 75 % ausgenutzt.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Grünfläche im innerstädtischen, bebauten Bereich angelegt und zweckmäßig dem Wohnbereich zugeordnet. Diese Fläche dient auch dem Zweck der Erholung und wird durch eine Fläche, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, erlebbar gemacht (§ 2 Abs. 1 Grundsatz 14 NatSchGBln). Damit wird eine qualitativ gute Ausstattung des Siedlungsbereiches mit Grün- und Erholungsanlagen verfolgt (§ 2 Abs. 1 Grundsatz 15 NatSchGBln).

Mit der Festsetzung der Grünfläche sowie den Bepflanzungsbindungen für die Baugrundstücke bleibt der den Möglichkeiten des Standortes gemäße und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendige Flächenanteil Grünflächen und Grünbeständen vorbehalten (§ 2 Abs. 1 Grundsatz 17 NatSchGBln).

### **Bodenschutzgesetz**

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Das BBodSchG findet jedoch nur auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit u.a. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG). Die Umsetzung des BBodSchG ist in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung geregelt.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit der Umsetzung der geplanten Festsetzungen kann es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 2.821 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kommen und damit zu einem entsprechenden Verlust für die Bodenfunktion. Die Festsetzungen zu den Grundflächen und insbesondere zu der zulässigen GRZ im bisher nicht überbaubaren Bereich belassen aber einen wesentlichen Teil unversiegelt. Durch den notwendigen Bodenaushub während der Baumaßnahmen muss der Boden auf Verunreinigungen untersucht werden, da aufgrund des früheren Bahnbetriebes mit Belastungen zu rechnen ist. Im Fall des Vorhandenseins belasteten Bodens wird dieser entsorgt.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin ist der Bereich des Plangebietes als Grünfläche dargestellt. Diese ist Bestandteil einer linearen Grünverbindung, die Freiflächen von übergeordneter Bedeutung mit einer Erholungslandschaft am Stadtrand verbindet. Östlich dieser Grünverbindung stellt der FNP Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Westlich grenzen Wohnbauflächen W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung und eine Wohnbaufläche W2 an.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Eine Festsetzung des Geltungsbereiches als Grünfläche ist nicht möglich. Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit kann aber eine öffentlich zugängliche Verbindung innerhalb des Geltungsbereiches

ches zu an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen sicher gestellt werden und damit den Mindestanforderungen der Darstellung des FNP Rechnung getragen werden.

### **Landschaftsprogramm**

Das Plangebiet ist im Landschaftsprogramm (SenStadtUm 1994/2004) als Grünverbindung dargestellt, deren Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit gefordert wird. Ziel ist die vorrangige Entwicklung der Biotopverbindungsfunktion entlang von Grünzügen und/oder breiten unbefestigten Straßenrändern.

Das Plangebiet wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Vorranggebiet für Klimaschutz ausgewiesen. Hier sind der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung als Anforderungen für Naturgüter formuliert.

Als weiteres Entwicklungsziel und Maßnahme im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes die Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen. Auch aus der Sicht des Landschaftsbildes sollen lineare Landschaftselemente wieder hergestellt bzw. aufgewertet werden.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist für die Flächen des Bebauungsplanes der Erhalt der struktur- und nutzungsbedingt hohen Biodiversität als Zielvorgabe formuliert. Weitere Entwicklungsziele sind die Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna, die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung und Begrünung, die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes sowie der Erhalt und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtungen. Vorrangige Maßnahme innerhalb des übergeordneten Biotop- und Artenschutzkonzeptes ist die Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten.

Im Programmplan Landschaftsbild werden die Flächen der ehemaligen Bahntrasse als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Als Ziele sind die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und markanter Grünstrukturen besonders relevant. Maßnahmenschwerpunkte sollen auf die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente gelegt werden.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, wird ein Mindestziel des Landschaftsprogramms erfüllt – die Schaffung einer Verbindung von Freiflächen mit übergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die geplante Grünfläche und die Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen dem Ziel der Etablierung eines Grünzuges mit Biotopverbindungsfunktion und leisten einen Beitrag zur Aufwertung linearer Landschaftselemente.

### **Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplanverfahren XXII-L 5**

Laut des im Verfahren befindlichen Landschaftsrahmenplans besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-6d ein besonderer Entwicklungsbedarf im Bereich Biotopverbund: Ein lineares Verbundelement soll sich vom Reichsbahnaußenring in südlicher Richtung über den Malchower See bis hin zum Obersee/Orankesee erstrecken. Wichtig sind hier die Gebiete NSG Malchower Aue, Malchower See, der Faule See und der Bereich Orankesee als Bestandteil des möglichen Verbundes. Konfliktbereiche stellen die Hansastraße und die Suermondstraße als Überquerungshindernis dar. Eine Untertunnelung als Lösung wäre erstrebenswert. Das Maßnahmen- und Entwicklungskonzept sieht für den Bereich der ehemaligen Bahntrasse südlich der Suermondstraße die Planung eines Grünzuges vor sowie die Aufhebung von Barrierewirkungen der Straßenquerungen Degner- und Suermondstraße.

Die Aufstellung des Landschaftsplanes XXII-L-5 hat zum Ziel, die Trasse der Industriebahn als Verbindungsbiotop und Bestandteil einer Grünvernetzung zu sichern.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit der Sicherung einer Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit und der Festsetzung einer Weg begleitenden Grünfläche wird eine durchgehende Wegeverbindung entlang einer Grünfläche ermöglicht und damit die Erholungsmöglichkeiten der Bewohner verbessert. Mit der Bepflanzungsbindung auf den Baugrundstücken und der privaten Grünfläche werden Verbindungsbiotope im Sinne des Biotopverbundes entwickelt.

#### **Wasserhaushaltsgesetz**

Gemäß § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. § 1a Abs. 2 WHG besagt, dass jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Gemäß § 29e Abs. 3 Berliner Wassergesetz ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks verantwortlich, soweit es im Einklang mit den Vorschriften der §§ 29d bis 29f beseitigt wird. Regelungen, die Nutzungsberechtigte von Grundstücken zu Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser verpflichten, können unter bestimmten Voraussetzungen als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und der damit verbundenen Versickerung von anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken sowie der wasserdurchlässigen Befestigung der Wege und Zufahrten wird die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ein Mindestmaß reduziert.

#### **Lärm**

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Die Orientierungswerte sollen einen Anhalt für die Plan aufstellende Behörde geben und stellen aus der Sicht des Schallschutzes Ziele dar, von denen im Rahmen der Abwägung in begründeten Fällen abgewichen werden kann.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren

eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel der Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Mit Ausnahme von Autobahnen sowie Bundesfernstraßen gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Da im Rahmen der Planungen keine Änderung des bestehenden öffentlichen Straßenlandes sowie keine Überschreitungen relevanter Grenzwerte zu erwarten sind, finden Maßnahmen zur Lärmvorsorge keine Anwendung.

#### **Luftqualität**

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungstermine. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Konzentrationsniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Konzentrationswerte (nach der 22. und 23. BImSchV) überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Da im Rahmen der Planungen keine Überschreitungen bestimmter Grenzwerte zu erwarten sind, finden Maßnahmen zur Immissionsvorsorge keine Anwendung.

### **II.3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **II.3.2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

Die Bestandsaufnahme beschreibt den Zustand des Plangebietes, der Ende 2008 im Rahmen des grünordnerisch, landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum städtebaulichen Konzept erfasst wurde. Ergänzend wurden Daten der vermessungstechnischen Erfassung von Mai 2009 zu Stammumfängen und Kronendurchmessern des Baumbestandes hinzugezogen. Die nachfolgend betrachteten Komponenten des Naturhaushaltes werden entsprechend dem in Berlin üblichen Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Köppel & Deiwick 2004) mit Wertpunkten belegt.

#### **Naturräumliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Barnim-Hochfläche, die während der Weichsel-Kaltzeit geprägt wurde. Die Geländehöhen liegen zwischen 55,90 m ü. NHN im südlichen Bereich Degnerstraße und 56,70 m ü. NHN im nördlichen Bereich zur Suermondstraße. Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches sind Geschiebelehme und

-mergelablagerungen mit einer Mächtigkeit von 5-10 m zu finden. Hauptsächlich wird der Untergrund jedoch durch Schmelzwassersande der Hochflächen von bis zu 5 m Mächtigkeit gebildet.

## **Biotope/Arten**

### **Biotoptypen**

Am 5. November 2008 wurde eine Kartierung der Biotoptypen unter Verwendung der neuen Biotoptypenliste Berlin (Köstler et. al. 2005) durchgeführt und die Vegetationsstruktur des Plangebietes erfasst. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die im Plangebiet kartierten Biotoptypen und ihre jeweiligen Flächengrößen.

Bedingt durch die Berücksichtigung der Kronentraufflächen von Einzelbäumen als Biotoptypen zur Einbeziehung in die Eingriffsbilanzierung, fallen einzelne Flächengrößen gehölzüberdeckter Biotoptypen sehr gering aus. Den Vorgaben des im Land Berlin üblichen Verfahrens zur Bilanzierung von Eingriffen (Köppel & Deiwick 2004) folgend, wird durch die flächige Darstellung von Einzelbäumen und Baumgruppen der Bedeutung selbiger Rechnung getragen.

- Ruderalfluren

Am südlichen Ende des Untersuchungsgebietes (UG) hat sich im Bereich des ehemaligen Schienenverlaufes eine stark von Kanadischer Goldrute durchsetzte, mehrjährige ruderale Staudengesellschaft mit Gehölzaufwuchs, hauptsächlich aus den umgebenden Ahornarten, ausgebildet (Biotoptypencode: 032492). Sie nimmt ca. 1,7 % der Fläche des Untersuchungsgebietes ein.

*Tabelle 1: Biotoptypen-Bestand im Plangebiet und Bewertung*

<b>Geltungsbereich B-Plan XXII-6d - Bestand</b>					
<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotop-code</b>	<b>Punkte/ 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Wert- punkte</b>	<b>Flächen- anteil am UG</b>
mehrfährige ruderale Staudengesellschaft mit Gehölzaufwuchs	032492	10	151	<b>2</b>	1,7%
Zierrasen/Scherrasen	05160	5	146	<b>1</b>	1,6%
Trittrassen	05170	3	912	<b>3</b>	10,1%
Säume frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung	051422	9	34	<b>0</b>	0,4%
Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	071021	12	213	<b>3</b>	2,3%
Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	071022	5	292	<b>1</b>	3,2%
Einzelbäume heimischer Arten, mittleres Alter	0715312	11	955	<b>11</b>	10,5%
Einzelbäume nicht heimischer Arten, mittleres Alter	0715322	7	972	<b>7</b>	10,7%
mehrschichtige Gehölzbestände, überwiegend nicht heimische Arten, jung	07322	10	512	<b>5</b>	5,6%
Gartenbrache	10113	11	124	<b>1</b>	1,4%
alte Kleingartenanlage mit	101511	10	3.586	<b>36</b>	39,5%



Obstbäumen					
Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet	12200	0	462	0	5,1%
Versorgungsanlagen	12500	0	9	0	0,1%
versiegelter Weg	12654	0	720	0	7,9%
<b>Gesamtbewertung</b>			<b>9.088</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>

- Zier- und Magerrasen

Der erschließende Weg zu den Parzellen der Kleingärten durch die gesamte Untersuchungsfläche wird als Trittrasengesellschaft (05170) charakterisiert. Auf dem verdichteten Boden der regelmäßig betretenen Fläche hat sich ein mitunter sehr lückiger Bestand trittresistenter Pflanzen - hauptsächlich Gräser - herausgebildet, welche vermutlich durch gelegentliche Nachsaaten der Parzelleneigner unterstützt und gepflegt werden.

Im südlichen Eingangsbereich neben der Zufahrt zur Degnerstraße Nr. 23 (Flur 252) sowie auf einer Böschung neben dem die Untersuchungsfläche erschließenden Weg finden sich Zier- und Scherrasen (05160). Diese kleinflächigen Rasenbestände, im Einflussbereich der Plattenbauten entlang der Degnerstraße, sind durch eine regelmäßige Mahd und Pflege gekennzeichnet.

Insgesamt beträgt der Anteil intensiv gepflegter Rasenflächen am Untersuchungsgebiet 11,7 % der Gesamtfläche.

- Grünlandbrachen und Staudenfluren

Hinter dem von den Grundstücken „Am Sabinensteig“ ehemals als Garagen genutzten Gebäude ist die stark verarmte Ausprägung eines Saumes frischer, nährstoffreicher Standorte (051422) zu finden. Die stark verschattete Fläche von ca. 125 m<sup>2</sup> mit nitrophilen Stauden (Giersch, Brennessel) und wucherndem Hopfen ist von Bäumen überdeckt und wird daher nur mit 34 m<sup>2</sup> in der Bilanzierung angerechnet (0,4 % der Gesamtfläche).

- Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen

Vor allem im Bereich des südlichen Zuganges, aber auch entlang des Weges innerhalb des Untersuchungsgebietes treten Laubgebüsche frischer Standorte, heimischer (071021) sowie nicht heimischer Arten (071022) auf. In ihnen ist viel junger Gehölzaufwuchs zu finden. Teilweise sind die Individuen als Hecken gekappt und geformt bzw. bis auf wenige Äste beschnitten. Es finden sich typische ruderale Gehölze wie Pappel, Robinien und Birken. Dazu Brombeeren, Rosen, Waldreben und Gemeiner Schneeball sowie Spitz-, Berg- und Eschenahorn.

Ein größerer, junger, vermutlich aus einer Gartenbrache hervorgegangener, mehrschichtiger Gehölzbestand, überwiegend nicht heimischer Arten (Robinie, Eschenahorn) (07322) im nördlichen zugänglichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes ist stark von Ablagerungen aus Gartenabfällen durchsetzt und stark von Hopfen sowie Waldrebe überwuchert.

Zusätzlich zu flächig ausgeprägten Gehölzbeständen werden in dieser Biotoptypengruppe Einzelbäume und Baumgruppen aufgeführt, die mit ihren Kronentraufen andere Biotoptypen überdecken. Dieser Anteil fällt im Plangebiet sehr groß aus. Teilweise stehen in den Gartenparzellen großkronige Laubbäume und auf verbrachten Flächen hat sich ein relativ üppiger Gehölzbestand entwickelt. Daher sind rund 32,3 % der Fläche des Untersuchungsgebietes mit flächigen Gehölzbiotopen bedeckt bzw. von Einzelbäumen überschirmt.

- Haus- und Kleingärten

Einen großen Anteil an der Untersuchungsfläche mit ca. 3.710 m<sup>2</sup> (40,9 % der Gesamtfläche) haben private Kleingärten (101511) und Gartenbrachen (10113) mit einem unterschiedlichen Anteil an Gehölzen. Ohne die Überdeckung durch Einzelbäume zu berücksichtigen würde der Anteil an Kleingärten sogar 59 % (ca. 5.412 m<sup>2</sup>) der Grundfläche des Untersuchungsgebietes (UG) betragen.

Teilweise mit großen Nadelbäumen bestanden, mitunter in einem Zustand längerer Nut-

zungsaufgabe befinden sich innerhalb der meisten Parzellen kleine Gebäude, die einzeln als Bebauung (12200) auskartiert wurden.

- sonstige Biototypen

Die restlichen Bereiche des Untersuchungsgebietes (13,1 % der Gesamtfläche) sind zusammen mit den bebauten Flächen (12200) als sonstige Biototypen zusammengefasst. Dazu zählen versiegelte Flächen wie Wege (12654) und Versorgungsanlagen (12500) der Vattenfall AG.

Nach dem in Berlin üblichen Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (KÖPPEL & DEIWICK 2004) wurde eine Bewertung der Vegetationsstrukturen vorgenommen. Diese bildet zusammen mit dem nach BaumSchVO geschützten Baumbestand die maßgebliche Grundlage für ein landschaftsplanerisches Konzept, mit dem das angestrebte Baurecht für Wohngebäude einschl. der erforderlichen Erschließung und die gewünschte Entwicklung eines Grünzuges unter dem Gebot der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in Einklang gebracht werden.

Im Überblick ist das Plangebiet als durchschnittlich geringwertig im Hinblick auf die Erhaltung von Pflanzen- und Tierarten in charakteristischen Biotopen zu bewerten (vgl. Tabelle 1). Gering- bis mittelwertig eingestufte Gehölzbiotope stehen versiegelten Flächen ohne Bedeutung bzw. geringwertigem Gartenland gegenüber.

### **Biotopverbund**

Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ des Berliner Landschaftsprogramms als Verbindungsbiotop mit vorrangiger Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten gekennzeichnet, wird die südlich an das NSG Fauler See angrenzende Planfläche hinsichtlich ihrer Wertigkeit für den Biotopverbund als mittel bedeutend eingeschätzt. Als ein durchgehend grünes Band, bestehend aus mehrstufigen, gemischten Gehölzbeständen und zum Teil verbrachender Kleingärten mit Obstgehölzen, innerhalb eines städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen erfüllt die Fläche des Plangebietes derzeit eine nicht unwesentliche Biotopverbundfunktion. Jedoch fehlen eine südlich angrenzende Biotopstruktur, die durch einen Korridor hin zum feuchten Waldgebiet des NSG Fauler See verbunden werden könnte, sowie die an spezialisierte Artenvorkommen angepasste Biotopausstattung auf der Planfläche selbst. Daher muss der aktuelle Biotopverbund als eingeschränkt bewertet werden (vgl. Tabelle 13 im Anhang).

### **Baumbestand**

Auf der Grundlage einer Bestandesvermessung für den Bebauungsplan XXII-6d (BA Lichtenberg von Berlin, Mai 2003) wurden im Rahmen der Biototypenkartierung die Baumarten im Untersuchungsgebiet erfasst. Im Rahmen einer Aktualisierung der Bestandesvermessung des Plangebietes (BA Lichtenberg von Berlin, Mai 2009) wurden die Stammumfänge und Kronendurchmesser der Bäume erhoben. Mit Beobachtungen und Schätzungen der Stammumfänge aus der Biotopkartierung ergänzt konnte der Baumbestand hinsichtlich der Schutzwürdigkeit nach BaumSchVO eingeschätzt werden. Im Plangebiet existieren 74 Bestandsbäume, von denen 25 nach BaumSchVO geschützt sind (siehe Tabelle 11 im Anhang).

Alle Laubbäume, die Nadelbaumart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel gelten nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) als geschützte Landschaftsbestandteile, wenn sie einen Stammumfang von mehr als 80 cm aufweisen oder wenn bei mehrstämmigen Bäumen ein Stamm wenigstens 50 cm Umfang aufweist.

Nach dem in Berlin anzuwendenden Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Köppel & Deiwick 2004) sollen die Beurteilung und der Ausgleich für Baumverluste im Rahmen der Eingriffsbewertung über die ermittelten Biototypen erfolgen. Der Bedeutung des Gehölzbestandes im Plangebiet wird damit genügend Rechnung getragen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht das Erfordernis, für die Fällung geschützter Bäume eine Fällgenehmigung nach § 5 der BaumSchVO zu beantragen. Soweit für die beabsichtigte Fällung die Festsetzungen des Bebauungsplans ursächlich sind, erfolgt der Ausgleich über die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Für alle anderen Baumfällungen erfolgt der Ausgleich nach den Vorschriften der Baumschutzverordnung.

### Besonders geschützte Pflanzenarten/Biotope

Das Plangebiet wurde einer artenschutzrechtlichen Beurteilung unterzogen, die in einem gesonderten Gutachten dokumentiert ist (Scharon 2010). In diesem Rahmen wurde das B-Plangebiet am 28. Mai und 3. Juni 2010 begangen und bezüglich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten betrachtet. Es wurden alle Bäume sowie zugänglichen Gebäude bezüglich des Vorkommens von ganzjährig geschützten Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse (Baumhöhlen, Gebäudeöffnungen) untersucht. Die genutzten und eingezäunten Grundstücke konnten nicht kontrolliert werden.

Einige Vogelarten wurden als Randsiedler angetroffen (Status R), d.h. diese Art nistet auf angrenzenden Grundstücken und nutzt das Plangebiet als Teilrevier bzw. Nahrungsgebiet. Andere Arten wurden in ihrem Lebensraum nachgewiesen (Status L), ein Brüten jedoch nur vermutet (vgl. Tabelle 2). Durch die geringe Breite des B-Plangebietes erstrecken sich viele Vogelreviere in die angrenzenden Siedlungsgebiete, so dass eine genaue Zuordnung nicht möglich war.

Tabelle 2: Auflistung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten und Arten, für die ein Brüten angenommen wird (Systematik nach BARTHEL & HELBIG 2005)

Nr.	Art/Quelle	wiss. Name	Status	RL	VRL	Schutz	Nistökologie
1.	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	R			§	Hö
2.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	R			§	Hö
3.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	L			§	Bu
4.	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	L			§	Bu
5.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	L			§	Bu
6.	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	L			§	Ni
7.	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	R			§	Hö
8.	Feldperling	<i>Passer montanus</i>	R	V		§	Hö
9.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	L			§	Bu
10.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	L			§	Ba

B - als Brutvogel sicher nachgewiesen (Nest, Nisthöhle o. ä.),  
L – Lebensraum, die Art wurde im Gebiet im typischen Lebensraum nachgewiesen – ein Brüten wird vermutet,  
R- Randsiedler – die Art nistet in angrenzenden Grundstücken und nutzt das B-Plangebiet als Teilrevier bzw. Nahrungsgebiet,  
RL – Kategorie der Roten Liste, V – Art der Vorwarnliste\*,  
VRL – Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie,  
Schutz – Schutzstatus gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG: § - besonders geschützt, §§ - streng geschützt,  
Nistökologie: Ba – Baumbrüter, Bu – Buschbrüter, Ni –Nischenbrüter, Hö - Höhlenbrüter

\*Diese Kategorie steht außerhalb der Roten Liste der gefährdeten Arten, weil die darin zusammengefassten Arten zwar Bestandsrückgänge oder Lebensraumverluste aufweisen, aber noch nicht in ihrem Bestand gefährdet sind. Kriterien für die Einstufung sind:

- Arten, die aktuell noch nicht gefährdet sind, von denen aber zu befürchten ist,

dass sie innerhalb der nächsten zehn Jahre gefährdet sein werden, wenn bestimmte Faktoren weiterhin einwirken.

- Arten, die in ihrem Verbreitungsgebiet noch befriedigende Bestände haben, die aber allgemein oder regional merklich zurückgehen oder die an seltener werdende Lebensraumtypen gebunden sind.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins (Witt 2003), keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine streng geschützte Art nachgewiesen.

Im Plangebiet konnte in den zugänglichen Bereichen zunächst keine ganzjährig geschützte Nist- oder Lebensstätte festgestellt werden. Aufgrund des Alters der meisten Bäume im B-Plangebiet ist ein Vorhandensein von Baumhöhlen nur eingeschränkt möglich. Im Ergebnis einer Nachbegutachtung zum Vorhandensein von geschützten Lebensstätten nach § 44 BNatSchG wurde das Vorhandensein einer Baumhöhle an einer abgestorbenen Birke festgestellt. Hinweise auf eine aktuelle Besiedelung bzw. Nutzung konnten nicht festgestellt werden.

Gärten und Gartenbrachen, vor allem strukturreiche, werden regelmäßig vom Igel (*Erinaceus europaeus*) besiedelt. Diese Art gehört zu den besonders geschützten Arten. Das Vorkommen der Art wurde durch Anwohner bestätigt.

Der starke Bewuchs mit deckungsreichen Gehölzen und die durch die umliegenden Straßen gegebene Verinselung der Fläche lässt ein Vorkommen der ansonsten auf Bahntrassen häufig siedelnden und streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht zu.

Die Biotopausstattung, wie das Fehlen von Gewässern, lässt das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten ebenfalls nicht zu.

Schützenswerte Vorkommen von Arten Entomofauna haben sich im Rahmen der Biotopkartierung nicht nachweisen lassen. Weniger stark genutzte Bereiche des Untersuchungsgebietes müssen jedoch zumindest als Teillebensräume solcher Arten angesehen werden.

### **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände**

Innerhalb des B-Plangebietes nisten in geringer Revierzahl europäisch geschützte Vogelarten. Es konnte ausschließlich das Vorkommen von Freibrütern festgestellt werden, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Häufig erstrecken sich die Reviere über das B-Plangebiet in angrenzende Siedlungsgebiete und deren Gärten.

Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergibt.

Durch das Vorhandensein von deckungsreichen und mehrschichtigen Gehölzbeständen mit einer Breite von >4 m im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans kann die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Somit wird durch den Bebauungsplan ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vorbereitet.

Sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG weitere besonders geschützte Arten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtliche Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote dann nicht vor, wenn die Handlungen zur Durchführung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG erfolgen. Dies trifft somit auf alle Handlungen zu, die auf der Grundlage eines Bebauungsplans erfol-

gen. Auf das Plangebiet bezogen ist als Art, auf die diese Regelung zutrifft, der nach nationalem Artenschutzrecht besonders geschützte Igel zu nennen.

## **Boden**

Der Untergrund im B-Plan-Geltungsbereich ist als Gleisanlage auf einer Aufschüttungs- und Abtragungsfläche zu bezeichnen. Als Bodengesellschaft ist eine Syrosem + Kalkregosol + Pararendzina anzutreffen (UMWELTATLAS BERLIN Karte 01.01 Bodengesellschaften 2005). Zu dieser Bodengesellschaft sind in Berlin die Böden, die einer Nutzung als Bahnanlagen und Bahnhof unterliegen, zusammengefasst. Die aus grobem Schotter unterschiedlichen Materials bestehenden Gleiskörper wurden aus Sand, Trümmer- und Industrieschutt aufgeschüttet. Je nach Bodensubstrat kam es zur Ausbildung vor allem von Syrosem, Locker-syrosem, Pararendzinen und Kalkregosolen.

Als Bodenarten sind im Ober- und Unterboden Mittelsande, Feinsande und mittel lehmige Sande anzutreffen mit einem überwiegend mittleren Anteil eckig-kantiger Steine. Die Leistungsfähigkeit des Bodens zur Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit gering bewertet (UMWELTATLAS BERLIN Karten 01.12.01 bis 05). Im Mittel sind hier Wertungen der fünf folgenden Teilfunktionen zusammengefasst:

<i>Teilfunktionen nach Umweltatlas</i>	<i>Bewertung</i>
- Lebensraumfunktion	gering
- Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	gering
- Puffer- und Filterfunktion	mittel
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt (Austauschhäufigkeit des Bodenwassers $\geq$ 4/Jahr, Stufe 5)	gering
- Archivfunktion für die Naturgeschichte	gering

Im Ergebnis dieser Bewertung fällt der Bereich des Bebauungsplanes in den Unerheblichkeitsbereich hinsichtlich bodenschutzfachlicher Anforderungen an Planungsentscheidungen (UMWELTATLAS BERLIN). Berücksichtigung bei Planungen finden die allgemeinen Belange des Bodenschutzes, es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen (siehe Punkt II.3.1.2).

### **Werträger: anthropogener Einfluss auf den Boden**

Das Ausmaß anthropogener Bodenveränderung im Geltungsbereich des B-Planes ist „hoch bis sehr hoch“ (Wertstufe nach Köppel & Deiwick 2004). Auf der gesamten Fläche herrscht ein stark im gesamten Aufbau veränderter Boden, überwiegend Aufschüttungsboden, vor.

Mit dem Werträger „Anthropogener Einfluss auf den Boden“ wird die Naturnähe der Böden bewertet. Unter einer Nutzung als Kleingartenfläche auf Aufschüttung bzw. Bahnfläche wird diese als gering eingeschätzt (vgl. Tabelle 13 im Anhang). Der aktuelle Versiegelungsgrad beträgt ca. 13 %.

### **Werträger: Archivfunktion für die Naturgeschichte**

Der im Geltungsbereich vorhandene Boden spiegelt nicht mehr die landschaftsgeschichtlichen Bedingungen seiner Entstehungszeit wieder, d.h. er erfüllt keine Archivfunktion für die Naturgeschichte.

## **Altlasten**

Entsprechend einer Anfrage zum Bodenbelastungskataster der Stadt Berlin (SenGUV IIC24 2009) können für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Verunreinigungen des Bodens auf Grund von Tropfverlusten, Brems- und Schienenabrieb u.a. durch die frühere

Nutzung als Industriebahntrasse nicht ausgeschlossen werden. Bodenuntersuchungen liegen von dem Gebiet nicht vor. Es ist möglich, dass der Boden auf Grund der Belastungen des auf der ehemaligen Schienenanlage vorhandenen Schotter erhöhte Schwermetall-, PAK oder MKW Konzentrationen aufweist. Auch nach Entfernung des Schotter können belastete Feinpartikel vor Ort verbleiben, insbesondere in Bereichen ehemaliger Weichenanlagen (UmNatU 210 2007 & 2009).

Entsprechend der Stellungnahme des Umweltamtes des Bezirkes Lichtenberg vom 20.09.2007 muss der Oberboden für die geplante Wohnnutzung überprüft werden.

Die unversiegelten Bereiche (Hausgärten, u.a. Freiflächen) können nach Fertigstellung der Häuser entsprechend Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) untersucht werden (Oberflächenmischproben) oder es wird generell neuer Oberboden aufgebracht. Die hierbei relevanten nutzungsorientierten Bodenhorizonte liegen bei 0-35 cm beim Wirkungspfad Boden-Mensch und 0-30 sowie 30-60 cm beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten).

Zur Erfüllung der nutzungsabhängigen Anforderungen an die Qualität der oberen Bodenschicht gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz und seiner Verordnungen (BBodSchV, Maßnahmen- und Prüfwerte gem. Anhang 2 Nr. 1 u. 2) muss erforderlichenfalls ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Der aufzubringende Füll-/Mutterboden muss die Anforderungen der BBodSchV (Vorsorgewerte gem. Anhang 2 Nr. 4) erfüllen. Eventuelle Sandkästen der Kinderspielplätze sind zur zusätzlichen Sicherheit mit Grabesperren zu versehen.

## Wasser

### **Wertträger: Abflussbildung und Wasserhaushalt**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Grundwasserflurabstand des Berliner Hauptgrundwasserleiters in 20-30 m Tiefe. Auf Grund des Vorkommens von Geschiebelehm/-mergel im geologischen Untergrund ist die Bildung von Schichtenwasser möglich.

Im Vergleich mit dem langjährigen Mittelwert für Berlin (149 mm/a) ist die Grundwasserneubildungsrate von > 200 – 250 mm/a als hoch einzustufen. Betrachtet man die durchschnittliche Versickerung aus Niederschlägen auf der Fläche des Plangebietes von > 350 – 400 mm/a, so wird ebenfalls seine hohe Bedeutung für das Rückhaltevermögen von Niederschlägen deutlich.

Anhand der Kriterien der absoluten Größen des Oberflächenabflusses, der Versiegelung und der Verdunstung bzw. ihres Verhältnisses untereinander wird die Natürlichkeit des Wasserhaushaltes im Plangebiet mit „sehr hoch“ bewertet (vgl. Tabelle 13 im Anhang).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist jedoch gering, da die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone ca. 20-25 Jahre beträgt (UMWELTATLAS BERLIN Karte 02.05 Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers).

### **Wertträger: Gewässermorphologie und Gewässerumfeld für Fließ- und Kleingewässer**

Innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Somit ist die Bewertung der Gewässerretentionsfunktion, also der Abflussverzögerung oder –hemmung, im Fließgewässer und seiner Auen durch natürliche Speicherwirkungen nicht sinnvoll.

## Schutzgut Klima/Lufthygiene

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb von klimatisch nicht belastetem Siedlungsraum bzw. im klimatischen Komfortbereich. Gegenüber klimatischen

Freilandverhältnissen können nur mäßige bis geringe Veränderungen festgestellt werden. Das Gebiet hat eine gewisse Bedeutung für den Luftaustausch in SO-Richtung mit Windgeschwindigkeiten von bis zu > 2,5 m/s.

Eine geringe bis mäßige Luftbelastung für Feinstaub und Stickstoffdioxid (PM10 und NO<sup>2</sup>) besteht durch den Kfz-Verkehr an der Suermond- sowie an der Degnerstraße mit entsprechenden Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen des Plangebietes.

Die Planungshinweise zum Stadtklima des Umweltatlanten Berlin treffen zum Plangebiet, als Fläche im Einwirkungsbereich der Kaltluftentstehungsgebiete, folgende Aussagen und Anforderungen: Das Gebiet weist bezüglich seiner bioklimatischen Funktion eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Daher ist die Vermeidung der Errichtung von Austauschbarrieren und Verdichtung aus klimaökologischen Erwägungen erforderlich.

#### **Werträger: Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch**

Leitbahnen verbinden Kaltluftentstehungsgebiete (Ausgleichsräume) und Belastungsbereiche (Wirkungsräume) miteinander. Dieser Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten, wie Grün- und Freiflächen, und belasteten Siedlungsräumen durch lokale und regionale Windsysteme ist für die Luftqualität von besonderer Bedeutung. In Bezug auf das Plangebiet besteht jedoch keine nachweisbare Kaltluftleitbahn bzw. kein messbarer Kaltluftabfluss.

#### **Werträger: Stadtklimatische Funktion**

Mit dem Plangebiet besteht ein Kaltluftentstehungsgebiet mit höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen innerhalb eines als mäßig günstig bewerteten Siedlungsraumes. Die stadtklimatische Funktion der Fläche wird demnach mit sehr hoch bewertet (vgl. Tabelle 13 im Anhang).

#### **Orts-/Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung**

Nach dem Bundes- und dem Landesnaturschutzgesetz sind Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch als Erlebnis- und Erholungsraum für eine naturverträgliche Erholung des Menschen zu sichern (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 14 NatSchGBln).

Das Gebiet der ehemaligen Eisenbahntrasse bietet derzeit den Eindruck einer teilweise verbrachenden gärtnerisch genutzten Fläche. In Randbereichen haben sich bereits zum Teil dichte Gehölzbestände etabliert, die im nördlichen Bereich zur Ablagerung von Gartenabfällen genutzt werden und somit eine Vorbelastung im Sinne dieses Schutzgutes darstellen.

Die gesamte Anlage ist lediglich von Süden über die Degnerstraße zugänglich, der Durchgang im nördlichen Bereich ist von eingezäunten Gartenparzellen gesperrt. Somit ist eine wesentliche Freiraumfunktion eines verbindenden Grünzuges nicht erfüllt.

Im Landschaftsprogramm des Landes Berlin wird die gesamte ehemalige Eisenbahntrasse als Maßnahmenswerpunkt zur Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente geführt. Im Entwicklungsraum städtischer Übergangsbereiche mit Mischnutzungen gelegen werden für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und markanter Grünstrukturen gefordert.

Für das Untersuchungsgebiet bestehen räumliche Wegebeziehungen zum NSG Fauler See, zu den Grünflächen am Oranke- und Obersee und zum Wegenetz der 20 Grünen Hauptwege® Berlins. Es besitzt damit eine hohe Bedeutung für die Schließung von Lücken im Freiflächen- und Wegesystem der Hohenschönhausener Naherholungslandschaft.

Zur Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild werden acht verschiedene Werträger berücksichtigt (vgl. Tabelle 13 im Anhang).

**Wertträger: Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes**

Kriterien, die hinsichtlich des Wiedererkennungswertes eines Raumes eine Rolle spielen, sind v. a. die Raumvielfalt der bebauten Strukturen und die damit einhergehende Erlebbarkeit und Erlebnisvielfalt sowie quartierstypische Bebauungsstrukturen. Ihr Anteil wird im B-Plangebiet als gering bewertet.

**Wertträger: Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente; Nutzungs- und Strukturvielfalt**

Bedingt durch die Nutzungsgeschichte der Fläche ist der Flächenanteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sehr gering. Die als ehemalige Bahntrasse nachhaltig in ihren Standortbedingungen veränderte Fläche wurde in jüngerer Vergangenheit gärtnerisch genutzt. Es erfolgten als landschaftsuntypisch anzusehende Pflanzungen und Aufbauten ohne einen auf die Gesamtfläche wirkenden gestalterischen Wert.

**Wertträger: Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen**

Für den Charakter des Eingrifftraumes wesentlich sind Sichtbeziehungen, welche erheblich zu seiner Eigenart beitragen, wie z. B. landschaftsarchitektonisch gestaltete Blickachsen in historischen Parkanlagen. Dieser Sachverhalt trifft auf das Plangebiet nicht zu, der Wertträger findet daher keine Anwendung.

**Wertträger: Freiflächenversorgung**

Die Versorgung der Einwohner mit Grün- und Freiflächen wird anhand einer Versorgungsanalyse des Berliner Landschaftsprogramms bewertet. Kriterium ist dabei die Lage des Plangebietes in einem mit Grünflächen unterversorgten oder nicht versorgten Stadtgebiet (LaPro Berlin - Programmplan Erholung und Freiraumnutzung). Auf Grund seiner Lage zwischen einem mit Grünflächen mäßig unterversorgten und einem stark unterversorgten Gebiet wird die Bedeutung des Plangebietes für die Freiflächenversorgung als hoch angesehen.

**Wertträger: Innere und äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist gemäß seiner landschaftsbezogenen Nutzung und Charakteristik nicht ausreichend erschlossen, um die hierfür angemessenen Erholungsaktivitäten zu ermöglichen. Konkret fehlt es an der nördlichen öffentlichen Anbindung an die Suermondtstraße. Die Erschließung wird deswegen als „mittel“ bewertet.

**Wertträger: Großräumige visuelle Ungestörtheit**

Auf dem Großteil der Fläche des Plangebietes ist das Landschafts-/Stadtbild als frei von großräumigen visuellen Störungen zu betrachten. In einem Abstand von ca. 65 m zur oberirdisch geführten Fernwärmetrasse (35 % des Plangebietes) wird das Landschafts- und Stadtbild jedoch deutlich von eben dieser Fernwärmeleitung, die das Plangebiet quert, visuell beeinträchtigt.

**Wertträger: Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen**

Die landschaftsbezogene, ruhebetonte Erholung als besonders empfindliche Nutzung bzw. das Potenzial der Fläche hinsichtlich dieser Nutzung liegt dieser Bewertung zugrunde. Eine erhebliche akustische oder olfaktorische Belastung des Plangebietes, welche zu Einschränkungen der Erholungsnutzung führt, liegt jedoch nicht vor.

**Wertträger: Verbindungsfunktion**

Die Vernetzung von Freiräumen spielt besonders für bewegungsorientierte Freizeitaktivitäten eine große Rolle. Vorhandene Freiräume in der Umgebung des Eingrifftraumes sind nur unzureichend bzw. gar nicht mit dem Freiraum des Plangebietes verbunden. Die Verbindungsfunktion des B-Plan-Gebietes wird daher mit gering bewertet.



## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weder Bau- noch Bodendenkmale nach DSchG Bln vorhanden oder betroffen. Auch sonstige, bedeutende Sachgüter sind nicht vorhanden.

## **Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c BauGB sind insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Umweltgutes Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind insbesondere die Themen Lärm und Lufthygiene von Bedeutung. Diese werden entsprechend dem Bilanzierungsverfahren teilweise im Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung mit dem Wertträger „Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen“ sowie im Schutzgut Klima/Lufthygiene berücksichtigt. Dabei wird jedoch weniger die Belastungssituation bewertet, sondern die Fähigkeit des Naturraums zur Kompensation von Verunreinigungen.

Zur Vervollständigung des Gesamtbildes in der Eingriffsbewertung sollen hier die schutzgutrelevanten Immissionsquellen ergänzt werden, jedoch außerhalb des eigentlichen Bewertungsverfahrens.

Die Bestandssituation hinsichtlich des Lärms wird am Nord- sowie Südrand des Planungsgebiets durch den Straßenverkehr auf der Suermond- und der Degnerstraße geprägt. Es handelt sich um eine auf das Plangebiet einwirkende externe Lärmquelle von geringer bis mittlerer Intensität.

Hinsichtlich der Lufthygiene sind ebenfalls die an den Nord-Süd-Rändern des Planungsgebiets gelegenen Straßen als stark befahrene Hauptverkehrsstraße als Belastungsquelle einzustufen. Beeinträchtigt wird die Luftqualität entlang der Straßen durch Kfz-Abgase (insbesondere Stickoxide, Ruß und Benzol) und Stäube.

### **II.3.2.2. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Planvariante) und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) darzustellen.

#### **Planung**

Die Planvariante entspricht der maximalen Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan XXII-6d vorgesehenen Baurechte. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet fest. Die das Plangebiet tangierenden Straßenzüge werden durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Im Übergang zu den Baufestern nahe den Straßenzügen sind Flächen zum Anpflanzen ausgewiesen. Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche und ein sie begleitender Grünzug als private Grünfläche festgesetzt.

Für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands in der Planvariante wird angenommen, dass die private Grünfläche sowie die Flächen zum Anpflanzen gänzlich unversiegelt bleiben. Innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen darf nach § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige überbaubare Grundfläche für das allgemeine Wohngebiet um bis zu 50 % überschritten werden. Daher wird für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes in der Planvariante für die WA-Flächen inklusive Ne-

benanlagen eine maximale Versiegelung von 450 m<sup>2</sup> im WA 1 (Eingriffsbereich A) und 375 m<sup>2</sup> im WA 3 (Eingriffsbereich C) angenommen. Im WA 2 ist ausgehend von 4.876 m<sup>2</sup> WA-Fläche mit der Festsetzung GRZ 0,3 inklusive der zulässigen Überschreitung nach § 17 BauNVO eine maximal zulässige Versiegelung von 2.194 m<sup>2</sup> zu erwarten (Eingriffsbereich B). Die Straßenverkehrsflächen und die private Verkehrsfläche gehen zusätzlich als vollständig versiegelte Flächen in die Bewertung ein.

Unter der Maßgabe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen und Grundflächenzahlen im allgemeinen Wohngebiet, deren maximal zulässigen Überschreitung nach BauNVO sowie der Versiegelung im Bereich der privaten Verkehrsfläche ergibt sich, dass die Versiegelung im gesamten UG von 1.193 m<sup>2</sup> (Bestand) um 3.880 m<sup>2</sup> auf 5.074 m<sup>2</sup> (Planung) zunehmen wird. Damit steigt der Versiegelungsgrad von 13 % (Bestand) auf 56 % (Planung) (vgl. Tabelle 4 und Tabelle 6).

Abbildung 1: Eingriffsbereiche im Bebauungsplanentwurf XXII-6d

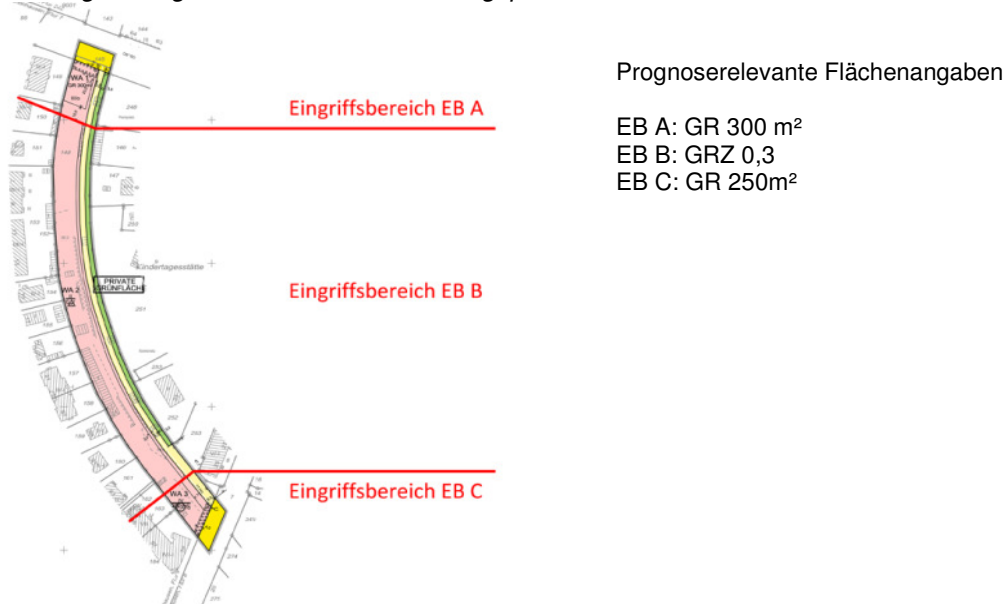


Tabelle 3: Flächenbilanz zum B-Plan-Entwurf XXII-6d

1		Geltungsbereich	EB A	EB B	EB C
2	öff Verkehrsfläche	629,99	329,39	0,00	300,60
4	WA	6.214,62	714,78	4.875,76	624,08
6	private Verkehrsfläche	1.424,65	157,80	1.108,96	157,89
8	private Grünfläche	819,07	118,49	700,58	0,00
10	<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.088,33</b>	<b>1.320,46</b>	<b>6.685,30</b>	<b>1.082,57</b>
11					
12	GRZ			0,30	
13	GR	2.012,73	300,00	1.462,73	250,00
14	GR+50% (max. versieg.)	3.019,09	450,00	2.194,09	375,00
15					
16	überbaubare Fläche WA		375,22	4.337,62	420,68
17	Fläche zum Anpflanzen		108,74		90,08
18					
19					
20	versiegelt (2+6+14)	5.073,73	937,19	3.303,05	833,49
21	unversiegelt (10-20)	4.014,60	383,27	3.382,25	249,08
22	Versiegelungsgrad	56%	71%	49%	77%

Tabelle 4: Versiegelungs- und Vegetationsbilanz im B-Plangebiet (Planvariante)

Eingriffsbereiche	Versiegelung (m²)		Vegetation (m²)		Differenz (m²) Vegetation -> Versiegelung
	Bestand	Planung (max.)	Bestand	Planung (max.)	
EB A (§34 BauGB)	344,2	450,0 (a)	976,3	383,3	593,0
		157,8 (b)			
		329,4 (c)			
EB B	482,6	2.194,1 (a)	6.202,8	3.382,3	2.820,5
		1.109,0 (b)			
		0,0 (c)			
EB C (§34 BauGB)	366,8	375,0 (a)	715,8	249,1	466,7
		157,9 (b)			
		300,6 (c)			
<b>Summe</b>	<b>1.193,6</b>	<b>5.073,8</b>	<b>7.894,9</b>	<b>4.014,7</b>	<b>3.880,2</b>
(a) max. zulässige GR (b) private Verkehrsfläche (c) öffentliche Verkehrsfläche					

### Nullvariante

Für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wird die Ausschöpfung des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB angenommen. Die Festsetzungen des B-Plans (Entwurf des Bebauungsplanes XXII-6d vom 13.04.2011) bilden in den Eingriffsbereichen A und C (siehe Abbildung 1) das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB ab. Es wird eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht, die sich in Art und Maß der Nutzung an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung orientiert. Für den Eingriffsbereich B bestehen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) keine Baurechte, daher wird in der Bilanzierung auf diesen Flächen keine zusätzliche Versiegelung angenommen (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Versiegelungs- und Vegetationsbilanz im B-Plangebiet (Nullvariante)

Eingriffsbereiche	Versiegelung (m²)		Vegetation (m²)		Differenz (m²) Vegetation -> Versiegelung
	Bestand	Nullvariante (max.)	Bestand	Nullvariante (max.)	
EB A (§34 BauGB)	344,2	450,0 (a)	976,3	383,3	593,0
		157,8 (b)			
		329,4 (c)			
EB B	482,5	482,5	6.202,8	6.202,8	0,0
EB C (§34 BauGB)	366,8	375,0 (a)	715,8	249,1	466,7
		157,9 (b)			
		300,6 (c)			
<b>Summe</b>	<b>1.193,5</b>	<b>2.253,2</b>	<b>7.894,9</b>	<b>6.835,2</b>	<b>1.059,7</b>
(a) + (b) zuläss. Versiegelung d. Haupt- und Nebenanlagen (c) öffentliche Verkehrsfläche					

### Flächenvergleich Planung und Nullvariante

Gegenüber der Nullvariante können in der Planvariante ca. 2.821 m² zusätzlich versiegelt werden. Dies entspricht einem Flächenanteil von 31 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Flächenvergleich Nullvariante/Planvariante

	Versiegelung (m <sup>2</sup> )	Versiegelungsgrad bezogen auf 9.088,3 m <sup>2</sup> Gesamtfläche	Neuversiegelung (m <sup>2</sup> )
Bestand	1.193,4	13%	
Nullvariante	2.253,2	25%	1.059,8
Planungsvariante	5.073,7	56%	3.880,3
ausgleichspflichtig*	2.820,5		2.820,5

\* Differenz Planvariante zu Nullvariante

## **Biotope/Arten**

Hinweis: Im Rahmen der Bestandserfassung wurden nur Gebäude als Haupt- und Nebenanlagen und die Versiegelungen von Hauptwegen erfasst. Versiegelungen innerhalb der Gartengrundstücke, bspw. gepflasterte Wege oder Terrassen, wurden nicht aufgenommen. Daher ist der reale Vegetationsbestand geringer als im Folgenden dargestellt.

## **Planung**

Innerhalb aller Eingriffsbereiche werden durch die Planung die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Versiegelung (Haupt- und Nebenanlagen) um ca. 3.880 m<sup>2</sup> auf 5.074 m<sup>2</sup> in der Planvariante geschaffen (vgl. Tabelle 4)

Die neuen Oberflächenversiegelungen sind gleichzeitig Biotopflächenverluste und können allgemein zu folgenden Beeinträchtigungen führen:

- Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten durch Gebäude und voll-/teilversiegelte Flächen.
- Veränderung der Vegetation durch gärtnerische Gestaltung und Nutzung, durch Trittbelastung sowie durch Eutrophierung im allgemeinen Wohngebiet.
- Beeinträchtigung von Nahrungs- und Bruthabitaten durch gärtnerische Gestaltung sowie durch Störungen, die von den Bewohnern ausgehen.

Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgenden nicht vermeidbaren Auswirkungen:

- Die Vegetationsfläche verringert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes von ca. 7.895 m<sup>2</sup> auf ca. 4.015 m<sup>2</sup>, es entsteht also ein Vegetationsflächenverlust von ca. 3.880 m<sup>2</sup>. Betroffen sind vor allem Gärten und Gartenbrachen.  
Gegenüber der Nullvariante verringert sich die Vegetationsfläche um 2.821 m<sup>2</sup>.
- Die nicht überbaubaren Flächen werden abgesehen von den Wegen und Zufahrten in Hausgärten bzw. Straßenbegleitgrün umgewandelt. Im Vergleich zur Nullvariante ist im Eingriffsbereich B mit einer intensiveren Gartennutzung zu rechnen, da die Gärten nun direkt zu Wohngrundstücken gehören. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen wirkt sich auf den Baumbestand aus (s.u.). Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist damit zu rechnen, dass Lebensstätten geschützter Tierarten, z.B. Niststätten von Vögeln in den Gehölzen, durch einzelne Bauvorhaben betroffen sein können.
- Außerhalb der Baugrenzen können die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur durch notwendige Wege und Zufahrten bis zur maximal zulässigen Obergrenze versiegelt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen hinsichtlich der biologischen Vielfalt zu Beeinträchtigungen. Falls durch einzelne Bauvorhaben Lebensstätten (z.B. Nistplätze) von gemäß BNatSchG geschützten Arten betroffen sind, müssen für diese Vorhaben naturschutzrechtliche Befreiungen beantragt werden.

Gemäß dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (KÖPPEL & DEIWICK 2004) werden für die Anteile der Biotoptypen in der Planvariante Wertpunkte pro Flächeneinheit berechnet. Diese stellen dann in der Summe den gegen den Bestandswert gegen zurechnenden Planungswert dar. Bei Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe verringert sich der Punktwert für die Biotoptypenzusammensetzung von 70 Wertpunkten im Ausgangsbestand auf 15 Punkte in der Planvariante (vgl. Tabelle 1, Seite 16, und Tabelle 14 im Anhang).

### Nullvariante

Im aktuellen Zustand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1.194 m<sup>2</sup> und damit 13 % der Fläche versiegelt. Dadurch ergibt sich eine Vegetationsfläche von 7.895 m<sup>2</sup> (87 %) im derzeitigen Zustand. In der Nullvariante können in den Eingriffsbereichen A und C auf der Grundlage von § 34 BauGB Haupt- und Nebenanlagen errichtet werden. Die maximal mögliche überbaubare Grundfläche ist identisch mit den im B-Plan XXII-6d vorgesehenen Grundflächen. Damit ergibt sich in den Eingriffsbereichen A und C eine zulässige zusätzliche Versiegelung von 1.060 m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 5). Auf der übrigen Fläche (Eingriffsbereich B) ist eine Reduzierung der Vegetationsfläche durch Versiegelung baurechtlich nicht zulässig. Mithin muss der hier aktuelle Bestand an Vegetationsflächen als Bilanzierungsgrundlage angenommen werden. In der Nullvariante ist somit insgesamt (in allen drei Eingriffsbereichen zusammen) eine Reduzierung der Vegetationsfläche von 7.895 m<sup>2</sup> um 1.060 m<sup>2</sup> auf 6.835 m<sup>2</sup> zulässig. In der Gesamtflächenbilanz wird in der Nullvariante ein Wert von 57 Punkten beim Schutzgut Biotope erreicht (vgl. Tabelle 15 im Anhang).

Tabelle 7: Verlust von Vegetationsflächen – Vergleich Nullvariante und Planung

Gesamtfläche Geltungsbereich (m <sup>2</sup> )	Vegetationsfläche Bestand (m <sup>2</sup> )	Vegetationsfläche Nullvariante (m <sup>2</sup> )	Vegetationsfläche Planung (m <sup>2</sup> )	Veränderung Nullvariante zu Planung (m <sup>2</sup> )
9.088,3	7.894,9	6.835,2	4.014,6	-2.820,6
	realer Wert geringer, da Versiegelung von Wegen auf den Gartengrundstücken nicht erfasst wurde			

### Biotopverbund

Die Biotopverbundsituation auf der Fläche des Bebauungsplanes verschlechtert sich im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Korridorbreiten. In der Planvariante wird ein 3 m breiter Streifen privater Grünfläche mit entsprechend dichter Gehölzbepflanzung die wesentlichen Verbundfunktionen übernehmen. Hinzu kommen eventuell lediglich als Trittsteine zu wertende Inseln mit Biotopverbundqualitäten innerhalb der Hausgärten.

Die Nullvariante belässt die als mittelwertig eingestufte Fläche im Eingriffsbereich B bestehen, lediglich in den Randbereichen der Plangebietsfläche wird die Verbundfunktion der Biotope eingeschränkt. Die Reduktion der Fläche mit Biotopverbundfunktion hat einen Wertpunkteverlust von 29 Punkten zur Folge (34 Punkte in der Nullvariante reduziert auf 5 Punkte im Realisierungsfall der Planvariante).

### Baumbestand - Planung

Die Bestandsbäume im Plangebiet sind durch folgende Faktoren gefährdet:

- Alle Bäume innerhalb der Baugrenzen der WA 1, 2 und 3 sind durch die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen von Fällung bedroht.
- Alle Bäume in den WA 1, 2 und 3 außerhalb der Baugrenzen, d.h. auf den nicht überbaubaren Flächen, sind durch den Bau von Wegen und Zufahrten von Fällung bedroht, soweit sie nicht im Bereich der Flächen mit Pflanzbindung wachsen.

- Alle Bäume in den WA 1 und 3 außerhalb der Baugrenzen, d.h. auf den nicht überbaubaren Flächen, sind durch den Bau von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO von Fällung bedroht, soweit sie nicht im Bereich der Flächen mit Pflanzbindung wachsen.
- Alle Bäume innerhalb der privaten Verkehrsfläche müssen gefällt werden.
- Alle Bäume, die im Bereich der privaten Grünfläche oder in den Flächen mit Pflanzbindung wachsen und einen zu geringen Abstand zur privaten Verkehrsfläche oder zu den Baugrenzen der WA haben, sind in Folge des zu erwartenden Wurzelraumverlustes von Fällung bedroht.

Aus den vorgenannten Gründen kann in der Planung lediglich von der Erhaltung dreier geschützter Bäume und zweier sonstiger Bäume ausgegangen werden, da sie innerhalb der festzusetzenden privaten Grünfläche oder der Flächen mit Pflanzbindung wachsen und ausreichenden Abstand zur geplanten Verkehrsfläche und zur Baugrenze haben (vgl. Tabelle 11 im Anhang):

- Nr. 23 (Sand-Birke)
- Nr. 48 (Sand-Birke, geschützt nach BaumSchVO)
- Nr. 54 (Blau-Fichte)
- Nr. 83 (Eschen-Ahorn, geschützt nach BaumSchVO)
- Nr. 84 (Eschen-Ahorn, geschützt nach BaumSchVO)

Die restlichen 22 geschützten Bäume und 47 sonstigen Einzelbäume können voraussichtlich nicht erhalten werden. Es handelt sich bei den nach BaumSchVO geschützten Bäumen um 3 Spitz-Ahorne, 3 Berg-Ahorne, 4 Stiel-Eichen, 1 Hainbuche als langsam wachsende Baumarten von besonderem ökologischem Wert nach BaumSchVO. Weiterhin als übrige geschützte Baumarten 3 Sand-Birken, 2 Pappeln (Hybriden), 2 Zitter-Pappeln (Espen), eine Trauer-Weide und 3 Ross-Kastanien (siehe Tabelle 8).

Nach § 6 Abs. 3 BaumSchVO sind aufgrund der Stammumfänge der zu fällenden Bäume insgesamt 32 Ersatzbäume (StU. 14-16 cm/16-18 cm/18-20 cm, je nach Zustand des beseitigten Baumes) zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen müssen gem. BaumSchVO mindestens aus 17 langsam wachsenden Baumarten von besonderem ökologischen Wert und 15 sonstigen Baumarten bestehen.

Mit der geplanten Festsetzung, dass im Bereich der privaten Grünfläche 32 Bäume zu pflanzen sind, ist der nach BaumSchVO berechnete Ausgleich für Baumfällungen im Plangebiet gewährleistet.

Tabelle 8: Baumverluste nach Planung XXII-6d und Ersatz entsprechend BaumSchVO

Einzelbäume gesamt im Plangebiet	74
davon geschützte Bäume (BaumSchVO)	25
davon nicht geschützte Bäume	49

Fällungen (nach Planvariante)	69
davon geschützte Bäume (BaumSchVO)	22
davon nicht geschützte Bäume	47

Fällungen geschützter Bäume:		
langsam wachsende Arten von ökologischem Wert	Spitz-Ahorn	3
	Berg-Ahorn	3
	Stiel-Eiche	4
	Hainbuche	1
<i>Summe</i>		<i>11</i>
übrige	Sand-Birke	3
	Pappel	2
	Zitter-Pappel	2
	Trauer-Weide	1
	Ross-Kastanie	3
<i>Summe</i>		<i>11</i>

Ersatz nach BaumSchVO für Fällungen geschützter Bäume		
langsam wachsende Arten von ökologischem Wert	Spitz-Ahorn	3
	Berg-Ahorn	7
	Stiel-Eichen	6
	Hainbuche	1
<i>Summe</i>		<i>17</i>
übrige	Sand-Birke	3
	Pappel	4
	Zitter-Pappel	3
	Trauer-Weide	1
	Ross-Kastanie	4
<i>Summe</i>		<i>15</i>
<b><i>Gesamtsumme</i></b>		<b><i>32</i></b>

### Baumbestand - Nullvariante

Da in der Nullvariante im Eingriffsbereich B kein Baurecht besteht, kann in diesem Bereich von einer vollständigen Erhaltung des Baumbestands ausgegangen werden.

Im Eingriffsbereich A muss die Fällung aller 12 vorhandenen Bäume einschließlich der drei geschützten Bäume angenommen werden.

Im Eingriffsbereich C muss die Fällung aller sechs vorhandenen Bäume einschließlich der vier geschützten Bäume angenommen werden.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl potenziell von Fällung betroffener Bäume.

Tabelle 9: Baumfällungen in der Nullvariante und in der Planvariante.

FÄLLUNGEN GEM. PLANUNG	FÄLLUNGEN GEM. NULLVARIANTE	VERÄNDERUNG: NULLVARIANTE-PLANUNG
69 Bäume (inkl. Nadelbäume) davon 22 nach BaumSchVO geschützt	18 Bäume (inkl. Nadelbäume) davon 7 nach BaumSchVO geschützt	51 Bäume zusätzlich betroffen davon 15 nach BaumSchVO geschützt
36 innerhalb Baugrenze im WA 15 in nichtüberbaubaren Flächen im WA 15 in privater Verkehrsfläche 3 in privater Grünfläche		

### Vergleich der Auswirkungen in der Nullvariante und in der Planvariante

Hinsichtlich der biotischen Schutzgüter besteht ein erhebliches Wertpunktedefizit in der Eingriffsbilanz. Die Auswirkungen auf den Biotoptypenbestand sind jedoch in der Umsetzungsvariante des Bebauungsplanes deutlich gravierender als in der Nullvariante, in welcher die Flächen des Eingriffsbereiches B unangetastet bleiben. Im Ergebnis der Bilanzierung ergeben sich auf Grund der durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte nicht vermeid- und minderbare Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope/Arten. Die Wertpunkte für biotische Komponenten in der Nullvariante betragen 91, in der Planvariante verringern sie sich auf 23 Punkte.

### Boden

Hinweis: Im Rahmen der Bestandserfassung wurden nur Gebäude als Haupt- und Nebenanlagen und die Versiegelungen von Hauptwegen erfasst. Versiegelungen innerhalb der Gartengrundstücke, bspw. gepflasterte Wege oder Terrassen, wurden nicht aufgenommen. Daher ist die reale Versiegelung höher als im Folgenden dargestellt.

### **Planvariante**

Mit folgenden allgemeinen Auswirkungen ist zu rechnen:

- Veränderung der Bodenprofile innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zuzüglich der Erschließungsflächen und innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen.
- Abtransport und Deponierung des Bodenaushubs für Fundamente und Kellergeschosse.
- Bauzeitlich bedingte Verdichtung von Böden.

Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgenden nicht vermeidbaren Auswirkungen:

Die versiegelte Fläche erhöht sich durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets und der privaten Verkehrsflächen von 1.193,6 m<sup>2</sup> auf 5.073,8 m<sup>2</sup>, es erfolgt also eine Neuversiegelung von 3.880,2 m<sup>2</sup>. Betroffen sind vor allem Gärten und Gartenbrachen, Gehölze und Baumgruppen. Die nicht zu versiegelnden Vegetationsflächen werden überwiegend in Hausgärten bzw. Straßenbegleitgrün umgewandelt, wodurch stellenweise Veränderungen der Böden bezüglich des Bodenaufbaus und der Bodenzusammensetzungen zu erwarten sind. Gegenüber der Nullvariante erhöht sich die Versiegelung um 2.820,5 m<sup>2</sup>.

Die Bilanzierung des Wertträgers anthropogener Einfluss auf den Boden geht von einer Einschätzung als Aufschüttungsboden, Bahnfläche mit hohem bis sehr hohem menschl-



chen Einfluss aus (Bestand: 27 Wertpunkte). Im Planungsfall wird der Einfluss auf den Bodenaufbau und die Bodenzusammensetzungen bspw. mit dem Versiegelungsgrad noch größer. Die Folge sind ein generell sehr großer anthropogener Einfluss und entsprechend geringere Wertpunktzahlen (18 Wertpunkte vgl. Tabelle 14).

### **Nullvariante**

In der Nullvariante der Planung können zusätzlich zum Bestand 1.059,8 m<sup>2</sup> in den Eingriffsbereichen A und C entsprechend den Vorgaben § 34 BauGB überbaut werden. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 25 %. In der Planvariante können über die in der Nullvariante zulässige Versiegelung hinaus weitere 2.820,5 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

*Tabelle 10: Vergleich Versiegelung gemäß Bestand, Nullvariante und Planvariante.*

Bereich:	Versiegelung Bestand (m <sup>2</sup> ) <small>(realer Wert höher, da Versiegelung von Wegen auf den Gartengrundstücken nicht erfasst wurde)</small>	Versiegelung Nullvariante (m <sup>2</sup> )	Maximale Versiegelung gem. Planung (m <sup>2</sup> )	Veränderung Versiegelung Nullvariante-Planung (m <sup>2</sup> )
<b>Summe</b>	<b>1.193,4</b>	<b>2.253,2</b>	<b>5.073,7</b>	<b>2.820,5</b>

Bei Realisierung der Nullvariante wären die gesteigerten Einflüsse auf den Bodenhaushalt ebenfalls beschränkt auf die Eingriffsbereiche A und C, demnach fallen auch die Abzüge bei den Wertpunkten entsprechend der kleineren Versiegelungsfläche geringer aus (25 Wertpunkte vgl. Tabelle 15 im Anhang).

### **Vergleich der Auswirkungen in der Nullvariante und in der Planvariante**

Als Ausgangszustand für die Bilanzierung der Auswirkungen des Eingriffes durch den Bebauungsplan gilt die Nullvariante mit einem Versiegelungsgrad von 25 % der Gesamtfläche. Der Versiegelungsgrad bei Ausschöpfung des Baurechts gemäß Bebauungsplanentwurf beträgt dagegen ca. 56 %. Diese Steigerung führt zu einem erheblichen, negativen, anthropogenen Einfluss auf den Bodenaufbau und Bodenhaushalt, welcher auch durch die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausgleichend kompensiert werden kann.

## **Wasser**

### **Planvariante**

Die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes auf das Schutzgut Wasser betreffen vor allem das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die Grundwasserneubildungsrate. Entsprechend der beschriebenen Zunahme der Versiegelung nehmen das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen ab. Bei einem Bestand von ca. 1.193,6 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche würden ohne Regelungen zur Vermeidung und Minderung bei einer maximal zulässigen Versiegelung von 5.073,8 m<sup>2</sup> Fläche in der Planvariante rechnerisch ca. 3.880,2 m<sup>2</sup> Fläche weniger die Funktionen der Regenwasserrückhaltung und der Grundwasserneubildung erfüllen. Als wenig versiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil wird das UG im Ausgangszustand als sehr hochwertig bezüglich des Wertträgers Abflussbildung und Wasserhaushalt eingeschätzt (91 Wertpunkte). Nach Realisierung des Planes würde eine reduzierte Einstufung als teilversiegelte, hochwertige Fläche erfolgen (54 Wertpunkte vgl. Tabelle 14 im Anhang).

Wesentliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten. Zum einen liegen innerhalb des Plangebiets keine Oberflächengewässer, zum anderen ist das direkte Einleiten von Niederschlagswasser von den Flächen der geplanten Vorhaben in nahe liegende Oberflächengewässer nicht vorgesehen. Das Nieder-

schlagswasser soll und muss in den Eingriffsbereichen versickert werden, z.B. über Versickerungsmulden.

### **Nullvariante**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser betreffen vor allem die Funktionen „Rückhaltevermögen von Niederschlägen“ und „Grundwasserneubildung“, welche entsprechend der zu erwartenden Neuversiegelung beeinflusst werden. Da in der Nullvariante für den Eingriffsbereich B der aktuelle Zustand der Flächen als Basis der Bilanzierung herangezogen wird, sind hier keine geänderten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu betrachten. Lediglich in den Eingriffsbereichen A und B, in denen eine Bebauung und demzufolge auch Versiegelung nach § 34 BauGB zulässig ist, sind 1.059,7 m<sup>2</sup> Neuversiegelung zu erwarten. Gegenüber der Planvariante ist diese Versiegelung und somit der Funktionsverlust für das Schutzgut Wasser um 2.820 m<sup>2</sup> geringer (82 Wertpunkte vgl. Tabelle 15 im Anhang).

### **Vergleich der Auswirkungen in der Nullvariante und in der Planvariante**

Entsprechend der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet von der Nullvariante zur Planvariante wird der Einfluss auf das Schutzgut Wasser größer. Mit steigendem Versiegelungsgrad (Nullvariante 25 %; Planvariante 56 %) geht ein Wertpunkterlust in der Funktion der Abflussbildung und des Wasserhaushaltes einher (Nullvariante 82 Punkte; Planvariante 54 Punkte). Im Bereich der abiotischen Schutzgüter hat damit der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff seine größte Auswirkung im Einfluss auf die Natürlichkeit des Wasserhaushaltes, welcher nur zum Teil durch Maßnahmen der Vermeidung und Minderung kompensiert werden kann (vgl. Tabelle 16 im Anhang).

## **Klima/Lufthygiene**

### **Planvariante**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Verkleinerung des Bereiches mit lokalklimatisch entlastender Funktion zu erwarten. Gleichzeitig soll das geplante Wohngebiet durch die Regelungen des Bebauungsplanes vor erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen geschützt werden. Insbesondere die Begrenzung der Versiegelung im Bereich der Wohngebiete und der somit zu erwartende hohe Anteil an Vegetationsflächen verhindern erhebliche klimatische Veränderungen.

Nachhaltige lufthygienische Belastungen sind durch die über den Bestand hinausgehende Bebauung nicht zu erwarten, da keine emissionsbedenklichen Betriebe im Gebiet vorgesehen sind. Das Nicht-Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch bleibt gegenüber der Bestandssituation unberührt. Hinsichtlich der stadtklimatischen Funktion geht eine Grün- und Freifläche mit sehr hoher Bedeutung, ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zum belasteten Siedlungsraum an einen als noch klimatisch günstig zu wertenden Siedlungsraum verloren. Daher kommt es zu einem Wertpunkterlust von 45 Punkten auf 27 Punkte (vgl. Tabelle 13 und 14 im Anhang).

### **Nullvariante**

In der Nullvariante ist ebenso keine Veränderung im Bereich von Kaltluftleitbahnen und -abflüssen zu erwarten. Die Flächen der Eingriffsbereiche A und C werden auf Grund der dort zulässigen intensiven Bebauung als mittel bis schlecht hinsichtlich der Erfüllung stadtklimatischer Funktionen bewertet. Daher wird für die Nullvariante ein Ergebnis von 36 Wertpunkten festgestellt (vgl. Tabelle 15 im Anhang).

### **Vergleich der Auswirkungen in der Nullvariante und in der Planvariante**

Die geplante Umwandlung einer Grün- und Freifläche mit sehr hoher klimatischer und gleichzeitiger Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet in einen als noch klimatisch günstig zu wertenden Siedlungsraum verursacht einen Funktions- und Wertverlust im Schutzgutbereich Klima/Lufthygiene. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erhebliche klimatische und lufthygienische Veränderungen größtenteils vermieden, es entsteht

hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Lufthygiene nur ein geringfügiger ausgleichspflichtiger Eingriff. Dabei sind die Planvariante und die Nullvariante lediglich durch den Verlust an Fläche mit stadtklimatischer Funktion zu unterscheiden. Der Wertpunkterverlust von 9 Punkten im gesamten Planungsgebiet kann dabei als relativ geringfügig betrachtet werden.

### **Orts-/Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung**

#### **Planvariante**

Die vorgesehene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird sich durch die Begrenzung auf drei Vollgeschosse im WA1 (Eingriffsbereich A), zwei Vollgeschosse im WA2 (Eingriffsbereich B) und vier Vollgeschosse im WA3 (Eingriffsbereich C) den jeweils angrenzenden Geschosshöhen anpassen und in das Siedlungsumfeld einfügen. Der im LaPro geforderten Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und markanter Grünstrukturen wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise im WA1 und WA3 und von Einzel- und Doppelhäusern im WA2 sowie durch die Anlage einer privaten Grünfläche als baumbestanderer Grünstreifen entlang der privaten Verkehrsfläche entsprochen.

In der Bilanzierung trägt der höhere Anteil quartierstypischer Bebauung zur Aufwertung der Erkennbarkeit des Stadtraumes bei, wohingegen das Fehlen gestalterisch wertvoller Strukturen bestehen bleibt. Auf Grund der Verringerung des Anteils an Freiräumen verringert sich die Bedeutung der Flächen für die Freiflächenversorgung. Verbessert wird die innere und äußere Erschließung der verbleibenden Freiräume durch die Anlage einer Wegeverbindung und die nördliche Öffnung des Plangebietes.

Visuell beeinträchtigend wirkt sich in allen Planvarianten die Trasse der Fernwärmeleitung auf ca. 1/3 des B-Plangebietes aus.

Eine erhebliche Zunahme von akustischen und/oder geruchlichen Belastungen ist in keiner der Planvarianten zu erwarten.

Im Hinblick auf die Verbindungsfunktion stellt die Herstellung der Durchgängigkeit als Grünzug sowie die Sicherung von nicht überbaubaren Freiflächen eine deutliche Aufwertung dar. Die gemeinsame Nutzung des Geh- und Radweges als verkehrberuhigter Raum bietet zudem neue Aufenthaltsqualitäten im Vergleich zur aktuellen Nutzung privater Gärten.

Als Bewertungsergebnis ist gegenüber dem Flächenbestand insgesamt ein Plus von 82 Wertpunkten zu verzeichnen (166 Wertpunkte in der Planvariante, vgl. Tabelle 14 im Anhang).

#### **Nullvariante**

Innerhalb der Eingriffsbereiche A und C wird mit der Nullvariante der Anteil quartierstypischer Bebauung erhöht und somit die Erkennbarkeit des Stadtraumes auf den beiden Flächen gesteigert. Im Vergleich zur Planvariante wird aber der Anteil an gestalterisch wertvollen Strukturen nicht gesteigert. Die Bewertung der Freiflächenversorgung fällt durch die entsprechend größere verbleibende öffentliche Freifläche in der Nullvariante höher aus als in der Planvariante.

Hinsichtlich der Verbindungsfunktion und der Erschließung ist die Nullvariante ebenfalls niedriger zu bewerten als die Planvariante mit ihrer Öffnung der Grünverbindung. Die visuelle Ungestörtheit sowie die Situation der akustischen und geruchlichen Belastung bleiben im Vergleich zur Planvariante gleich.

Die Nullvariante wird in der Bewertung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung etwas höherwertig eingeschätzt. Im Vergleich: 94 Wertpunkte in der Nullvariante (vgl. Tabelle 15 im Anhang) und 84 Wertpunkte im Bestand (vgl. Tabelle 13 im Anhang).

### **Vergleich der Auswirkungen in der Nullvariante und in der Planvariante**

Vor allem die Strukturierung des Plangebietes mit stadtteiltypischer Bebauung und Freiräumen sowie die Schaffung einer erholungsrelevanten Grünverbindung wirken sich im Vergleich der Planvariante zum Bestand oder der Nullvariante positiv aus. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden und durch die Schaffung einer öffentlichen Wege- und Grünverbindung die Funktionalität für die Erholungsnutzung gesteigert. Es entsteht hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung kein ausgleichspflichtiger Eingriff. Die Änderungen im Schutzgutbereich Orts- und Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung können in der Gesamtbilanz als ausgleichend gewertet werden.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weder Bau- noch Bodendenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG) vorhanden oder betroffen. Besondere Sachgüter sind nicht vorhanden.

### **Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen**

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches sind erhebliche Lärmbelastungen weder durch die Realisierung des Bebauungsplanes (Planvariante) noch durch die Nullvariante zu erwarten. Ebenso wird sich die lufthygienische Belastung nicht wesentlich verändern. Die Belastungssituation an den Hauptverkehrsstraßen wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unwesentlich beeinflusst. Auf der neu festgesetzten privaten Verkehrsfläche wird die Belastung der Luftqualität durch Kfz-Abgase (insbesondere Stickoxide, Ruß und Benzol) und Stäube zwar zunehmen, jedoch im Vergleich zu den Eintragungen aus der direkten Umgebung vernachlässigbar bleiben.

### **Weitere Belange des Umweltschutzes**

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB),
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB),
- Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB) und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB),
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB)

sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Die Einhaltung der entsprechenden rechtlichen Regelungen bei Umsetzung der geplanten Vorhaben wird vorausgesetzt. Bei der Planung von Straßen und Wegen ist zu berücksichtigen, dass die Abfallentsorgung mit dreiachsigen Fahrzeugen erfolgt.

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

#### **II.3.2.3.1. Vermeidung und Verringerung**

##### **Biotope/Arten**

Die für Baumaßnahmen notwendige Entfernung von Gehölzen bzw. das Abschieben der Vegetationsdecke sollte außerhalb der Brutzeit (Ende Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Baumfällungen, verbunden mit einem sofortigen Abtransport des Schnittgutes, sollten zwischen Anfang September und Mitte Oktober erfolgen. Ein sofortiger Abtransport ist anzustreben. Längere Zeit in den Gärten vorhandene Gehölz- und Laubablagerung sollten vor dem Entfernen in angemessener Form auf das Vorhandensein von Igel untersucht werden.

Gebäude sind vor ihrem Abriss auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln (alle Arten mind. besonders geschützt) oder Fledermäusen (alle Arten streng geschützt) zu untersuchen. Sollten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten Gebäude nutzender Vögel oder Fledermäuse beseitigt werden müssen, ist das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG berührt und die erforderliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Senatsverwaltung (Oberste Naturschutzbehörde) zu beantragen (Rechtslage - Stand 04/2012). Zäune sollten so ausgeführt werden, dass Igel und andere bodengebundene Organismen zu den umliegenden Grundstücken ungehindert wechseln können.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in das Schutzgut "Biotope/Arten" sind folgende Maßnahmen als Regelungen im Bebauungsplan oder in städtebaulichen Verträgen vorgesehen:

- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzliste I zu verwenden. Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 7 m einzuhalten. Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind bestehende nach BaumSchVO geschützte Bäume anzurechnen.
- Die „Flächen zum Anpflanzen“ (siehe B-Plan-Entwurf) sind dicht mit Sträuchern und Bodendeckern der Pflanzlisten II und III zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Entfallende Niststätten oder Quartiere Gebäude besiedelnder Vögel sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Entfallende Fledermausquartiere müssen in doppelter Anzahl ersetzt werden. Der Ersatz ist an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen (nicht an Bäumen).

##### **Boden**

Im Rahmen der Abwägung ist das Schonungsgebot für den Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden oder zu mindern:

- Beschränkung der Versiegelung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA1) an der Suermondstraße auf eine maximale Versiegelung von 450 m<sup>2</sup> durch Festsetzung einer GR (inklusive 50 % Überschreitung nach § 17 BauNVO).
- Beschränkung der Versiegelung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA2) (Eingriffsbereich B) auf eine maximale Versiegelung von 45 % durch Festsetzung einer GRZ 0,3 (inklusive 50 % Überschreitung nach § 17 BauNVO).
- Beschränkung der Versiegelung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA3) an der Degnerstraße auf eine maximale Versiegelung von 375 m<sup>2</sup> durch Festsetzung einer GR (inklusive 50 % Überschreitung nach § 17 BauNVO).

- Durch die Festsetzung, dass in den Baugebieten die Befestigung der Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden darf und durch das Verbot von Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen werden Auswirkungen auf den Boden gemindert.
- Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, der Flächen zum Anpflanzen im WA1 und WA3 und durch die Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen des WA 2 unzulässig sind, wird die Versiegelung begrenzt.

Folgende bauzeitlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind bei den Bauarbeiten zu beachten, können aber nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes verbindlich durch Festsetzungen geregelt werden:

- Vermeidung unnötiger Freilegung von Böden, Reduzierung der Anlage von Baugruben und Reduzierung von Bodenbewegungen auf das unbedingt erforderliche Maß,
- Erhaltung des Oberbodens (Mutterboden) durch getrennte Lagerung während der Bauphase und spätere Aufbringung in Gärten, Grünflächen und Pflanzflächen (vgl. § 202 BauGB), sofern notwendige Untersuchungen den Verdacht der Bodenbelastungen ausschließen (s.u.),
- Wiederherstellung der Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung.

Aufgrund des Verdachts über Bodenverunreinigungen ist bei Baumaßnahmen folgendes zu beachten:

- Die unversiegelten Bereiche (Hausgärten, u.a. Freiflächen) können nach Fertigstellung der Häuser entsprechend Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) untersucht werden (Oberflächenmischproben) oder es wird generell neuer Oberboden aufgebracht.  
Die hierbei relevanten nutzungsorientierten Bodenhorizonte liegen bei 0-35 cm beim Wirkungspfad Boden-Mensch und 0-30 cm sowie 30-60 cm beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten).
- Zur Erfüllung der nutzungsabhängigen Anforderungen an die Qualität der oberen Bodenschicht gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz und seiner Verordnungen (BBodSchV, Maßnahmen- und Prüfwerte gem. Anhang 2, Nr. 1 u. 2) muss erforderlichenfalls ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Der aufzubringende Füll- und Mutterboden muss die Anforderungen der BBodSchV (Vorsorgewerte gem. Anhang 2 Nr. 4) erfüllen. Eventuelle Sandkästen der Kinderspielplätze sind zur zusätzlichen Sicherheit mit Grabesperren zu versehen.

## Wasser

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in das Schutzgut "Wasser" sind folgende Maßnahmen als Regelungen im Bebauungsplan oder in städtebaulichen Verträgen vorgesehen:

- Im allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung der Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Das auf der befestigten Fläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ anfallende Regenwasser ist in Mulden innerhalb der privaten Grünfläche zu versickern.<sup>1</sup>

- 

<sup>1</sup> Entsprechend den Hinweisen zum Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS 2010) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bepflanzung von Versickerungsmulden mit Bodendeckern.

## **Klima/Lufthygiene**

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in das Schutzgut "Klima/Lufthygiene" sind folgende Maßnahmen als Regelungen im Bebauungsplan oder in städtebaulichen Verträgen vorgesehen:

- Beschränkung der Versiegelung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA1) an der Suermondstraße auf eine maximale Versiegelung von 450 m<sup>2</sup>, im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA3) an der Degnerstraße auf eine maximale Versiegelung von 375 m<sup>2</sup> durch Festsetzung einer GR (inklusive 50 % Überschreitung nach § 17 BauNVO).
- Beschränkung der Versiegelung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA2) (Eingriffsbereich B) auf eine maximale Versiegelung von 45 % durch Festsetzung einer GRZ 0,3 (inklusive 50% Überschreitung nach § 17 BauNVO).
- Durch die Festsetzungen zu Bepflanzungen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (Baumpflanzungen) sowie im Bereich der privaten Grünfläche werden die Auswirkungen auf das lokale Klima gemindert und lufthygienische Belastungen gemildert. Im Bereich der privaten Grünfläche ist nach derzeitigem Planungsstand mit der Pflanzung von mindestens 32 Bäumen zu rechnen.
- Die klimatisch belastende Wirkung der zusätzlichen Versiegelung wird durch die Vorgabe von wasser- und luftdurchlässigen Materialien gemindert.
- Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung des Gebietes wird durch die Vorgabe einer offenen Bauweise (WA1 und WA3) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (WA2) vermieden.

## **Orts-/Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung**

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in das Schutzgut "Orts-/Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung" sind folgende Maßnahmen als Regelungen im Bebauungsplan oder in städtebaulichen Verträgen vorgesehen:

- Entwicklung einer Grün- und Wegeverbindung zwischen Suermondstraße und Degnerstraße mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- Durch die Festsetzungen zu den Bepflanzungen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (Baumpflanzungen, Flächen zum Anpflanzen) sowie im Bereich der privaten Grünfläche (Baumpflanzungen, Vegetationsflächen) werden die Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild gemildert.
- Durch die Vorgabe einer offenen Bauweise (WA1 und WA3) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (WA2) werden Gärten und Vorgärten als strukturierende Gestaltelemente verbindlich vorgeschrieben. Damit bleiben Blickbeziehungen erhalten und werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weder Bau- noch Bodendenkmale nach DSchG Bln vorhanden oder betroffen. Besondere Sachgüter sind nicht vorhanden.

## **Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen**

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzguts „Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen“ sind nicht erheblich, daher ergibt sich keine Notwendigkeit für Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen. Die positiven Auswirkungen der durch den Bebauungsplan hergestellten Verbindung durch das Plangebiet ergeben einen ausgleichenden Beitrag in der Gesamtbilanz.

### II.3.2.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Neben den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen zur Kompensation der ausgleichspflichtigen Eingriffe führen:

Auf der privaten Grünfläche sind mindestens 32 Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand darf 7,00 m nicht unterschreiten. Die Baumpflanzungen sind in Hochstämmen mit mindestens 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, vorzunehmen. Es ist eine Baumart der Pflanzliste I zu verwenden.<sup>2</sup>

Die private Grünfläche ist zusätzlich dicht mit Sträuchern und Bodendeckern der Pflanzlisten II und III zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.<sup>3</sup>

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt in der Gesamtbilanz über alle Schutzgüter ein Defizit von 53 Wertpunkten im Vergleich der Nullvariante mit der Planvariante (vgl. Tabelle 16 im Anhang).

Um 53 Wertpunkte auszugleichen müssten bspw. ca. 7.570 m<sup>2</sup> des Biotoptyps „Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten“ neu geschaffen werden.<sup>4</sup> Die Flächenvoraussetzungen sind dazu im Plangebiet nicht gegeben, so dass der verbleibende Kompensationsbedarf durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets hergestellt werden muss, wenn ein vollständiger Ausgleich erreicht werden soll.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UmNat N/L 110) wurde die Entsiegelung einer ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen, ehemals als Buswendeschleife und Stellplatzanlage genutzten Fläche in der Ribnitzer Straße in Neu-Hohenschönhausen als Ersatzmaßnahme vorgeschlagen. Die Maßnahme lässt sich wie folgt beschreiben:

- 1.200 m<sup>2</sup> Betondecke aufbrechen und aufnehmen, Aufbruchtiefe über 30 bis 40 cm, Decke mit Bewehrung, Abbruch einschl. Tragschicht aus ungebundenen Baustoffen
- 1.200 t Betonaufbruch, bewehrt, nicht schadstoffbelastet, nicht gefährlicher Abfall, auf der Baustelle gelagert, laden, transportieren und ordnungsgemäß entsorgen. Abfallschlüssel: AVV 170101
- 760 t Tragschicht aus ungebundenen Baustoffen, mineralischer, nicht sortierter Bauschutt, nicht schadstoffbelastet, nicht gefährlicher Abfall, auf der Baustelle gelagert, laden, zur Verwertungsanlage transportieren und ordnungsgemäß entsorgen. Abfallschlüssel: AVV 170904
- 780 m<sup>3</sup> Füllboden liefern, höhen- und profilgerecht einbauen und verdichten, Bodenklasse: 3-4, Auftragsdicke: i.M. 65 cm
- 120 m<sup>3</sup> Oberboden liefern und einbauen, Bodengruppe 4 DIN 18915
- 1.200 m<sup>2</sup> Rohplanum höhen- und profilgerecht herstellen und verdichten
- 1.200 m<sup>2</sup> Feinplanum herstellen für ebene Rasenflächen
- 1.200 m<sup>2</sup> Rasenansaat herstellen, abwalzen und anwässern
- 1.200 m<sup>2</sup> Fertigstellungspflege gem. DIN 18917

<sup>2</sup> Die Pflanzung von 32 Bäumen in dem 3 m breiten, als private Grünfläche festgesetzten Streifen ist nur möglich, wenn die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände für Baumpflanzungen unterschritten werden. Das Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln) sieht in § 2 vor, dass von den Vorschriften der §§ 4 bis 35 abgewichen werden darf, wenn zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist eine solche zwingende öffentlich-rechtliche Vorschrift.

<sup>3</sup> Entsprechend den Hinweisen zum Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS 2010) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bepflanzung von auf den Flächen vorgesehenen Versickerungsmulden mit Bodendeckern.

<sup>4</sup> Der Punktwert eines Biotops setzt sich aus einem Grundwert und einem Risikowert zusammen. Der Grundwert ergibt sich aus der Biotopausprägung, der Risikowert berücksichtigt die lange Entwicklungsdauer und den Funktionsausfall durch Beeinträchtigungen. Bei der Schaffung neuer Biotopflächen wird nur der Grundwert angerechnet. Bsp. Biotoptyp „Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (071021)“, Grundwert = 7, Risikowert = 5, Gesamtwert = 12 Punkte. (vgl. KÖPPEL & DEIWICK 2004)



- 15 Laubbäume, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm pflanzen, einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete, über das Bestandsbaurecht hinausgehende Versiegelung von 2.821 m<sup>2</sup> wird durch die Entsiegelung und Begrünung von 1.200 m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche ausgeglichen.

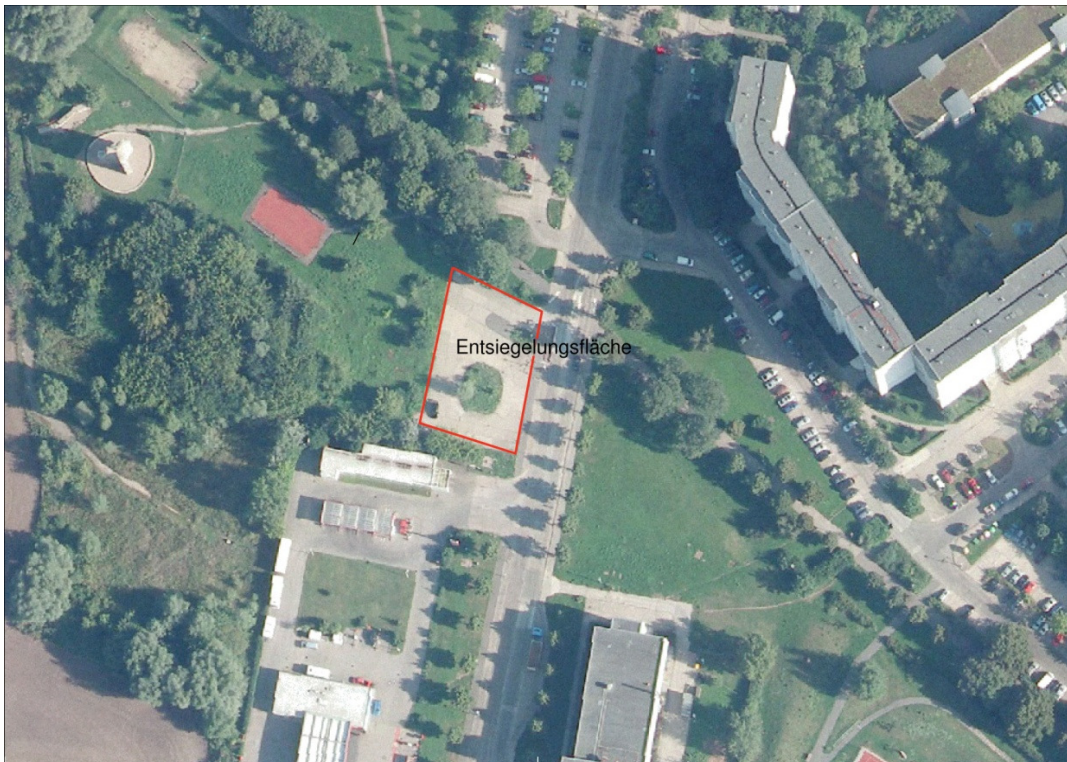


Abbildung 2: Fläche für Entsiegelungsmaßnahme an der Ribnitzer Straße (Neu-Hohenschönhausen)

#### II.3.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nicht nur für die im Rahmen der planerischen Entscheidung ausgewählte Planvariante durchzuführen, sondern auch für vernünftige Alternativen. Vernünftige Alternativen berücksichtigen das Ziel der Planung und müssen nach realistischen Maßstäben durchführbar sein. Alternativen, die ernsthaft nicht in Betracht kommen, können daher frühzeitig von einer weiteren Bearbeitung ausgenommen werden. Die sog. Nullvariante ist keine gleichwertig zu untersuchende Alternative sondern dient dem Vergleich der untersuchten Planalternativen als Maßstab. Da mit der Nullvariante i. d. R. die Ziele des Plans oder Programms nicht zu erreichen sind, ist sie keine vernünftige Alternative im Sinne von § 14g Abs. 1 UVPG.

Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sind verschiedene Planvarianten untersucht worden. Im Mittelpunkt der Variantenbetrachtung stand die Führung der Erschließungsstraße sowie Anordnung und Breite des die Verkehrsfläche begleitenden Grünstreifens. Abstimmungen zwischen dem Bezirksamt und dem Eigentümer des Plangebietes führten zu einem Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt.

### **II.3.3. zusätzliche Angaben**

#### **II.3.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan XXII-6d für die Industriebahntrasse zwischen Degner- und Suermondstraße in Berlin-Lichtenberg umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebietes, auch unter Berücksichtigung angrenzender Flächen;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;
4. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des Landschaftsprogramms und der Daten des Umweltatlases von Berlin;
5. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die Methoden zu den einzelnen Schutzgütern umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation (Eingriffsgutachten);
- Biotoptypenkartierung nach der Berliner Biotoptypenliste, Biotopbewertung anhand des weiterentwickelten Verfahrens von Auhagen;
- Erfassung des Baumbestandes und der Versiegelung gemäß Vermesserplan;
- Beurteilung der Rückhaltung von Niederschlägen und Versickerung/Grundwasserneubildung anhand der Versiegelung;
- Darstellung der klimatischen und lufthygienischen Situation;
- Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion;
- Verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Wohn- und Lebensqualität;
- historische Recherche (Altlasten, Landschaftsentwicklung, Kultur- und Sachgüter).

#### **II.3.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

In Bebauungsplänen sollen Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Durchführung des Bauleitplans eintreten können, beschrieben werden. Mit Hilfe der Überwachungsmaßnahmen sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, so dass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Die Überwachung obliegt dem Bezirksamt Lichtenberg und den zuständigen Fachbehörden. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang u.a. die artenschutzrechtlichen Belange und die Überwachung der Vorgaben für die Freiflächengestaltung und Baumpflanzungen.

Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren. Zu überwachen sind nur die erheblichen Umweltauswirkungen, soweit sie aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten.

Aufgrund der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen vorgesehen, die zum einen der Vermeidung nicht beabsichtigter Auswirkungen dienen und zum anderen die erfolgreiche Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten sollen:

- Für das Schutzgut Biotop/Arten wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz trotz der vorgesehenen Anpflanzungen ein Defizit ermittelt, daher kommt der dauerhaften Erhaltung der geplanten Pflanzflächen im Plangebiet eine hohe Bedeutung zu. Durch

stichprobenhafte Ortsbesichtigungen ist zu überprüfen, ob die Anpflanzungen erhalten bleiben und ihre Funktionen erfüllen.

- Die Einhaltung der Vorgaben zur Versiegelung und anderer Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen in den Baugebieten ist zum einen im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu prüfen. Zum anderen sollte durch regelmäßige Kontrollen überprüft werden, ob die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zu späteren Zeitpunkten noch eingehalten werden. Dies betrifft beispielsweise die Regelungen zur Bepflanzung und zur Versiegelung mit Nebenanlagen.

Die Umsetzungs- und Vollzugskontrolle der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung einschließlich der ggf. nach Baumschutzverordnung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen und der ggf. aufgrund von artenschutzrechtlichen Befreiungen anzubringenden künstlichen Nisthilfen sind außerdem Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung bzw. Mitteilung gemäß § 63 Bauordnung für Berlin und Abnahme der Bauvorhaben im Plangebiet.

### **II.3.3.3. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der Bezirk Lichtenberg beabsichtigt, für den Abschnitt der ehemaligen Industriebahntrasse zwischen Degnerstraße und Suermondtstraße im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist die beabsichtigte Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten auf den überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen der Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB). Außerdem sind die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und die Ausweisung einer privaten Grünfläche vorgesehen.

Unter Beachtung von übergeordneten Planungsvorgaben und von planungs- und umweltrechtlichen Regelungen werden nach Darstellung der Bestandssituation im Plangebiet in diesem Umweltbericht die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Umwelt beschrieben. Außerdem wird auf Grundlage des Bestandsbaurechts eine Prognose zur Entwicklung der Umwelt im Plangebiet ohne die Regelungen des Bebauungsplanes abgegeben (Nullvariante). Ausführlich werden die Maßnahmen dargestellt, die der Vermeidung und Minderung von schädlichen Auswirkungen dienen. Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Auswirkungen werden Maßnahmen benannt, die zu einer teilweisen Bewältigung des naturschutzrechtlichen Eingriffs führen. Der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgleichbare Teil des Eingriffs muss durch einen Ausgleich an anderer Stelle kompensiert werden. Hierfür wird eine Ersatzmaßnahme detailliert beschrieben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten/Biotop werden zum großen Teil durch die geplante Beanspruchung von bisherigen Vegetationsflächen für Haupt- und Nebenanlagen der allgemeinen Wohngebiete sowie durch die Beanspruchung von Vegetationsflächen für den Neubau der privaten Erschließungsstraße verursacht. Betroffen sind großflächig alte Kleingartenflächen und Gartenbrachen sowie Gehölzstrukturen, kleinflächige Ruderalfluren und Trittrasen. Trotz umfangreicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (z.B. Beschränkung der Versiegelung, Entwicklung von Gehölzstrukturen, Pflanzung von Laubbäumen in Wohngebieten und Straßen, Pflanzlisten für Grünflächen) kann im gesamten Plangebiet der ausgleichspflichtige Verlust von insgesamt ca. 2.821 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche nicht vermieden werden.

Auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die geplanten Vorhaben sind in dem Umfang von insgesamt ca. 2.821 m<sup>2</sup> ausgleichspflichtiger Neuversiegelung trotz der festgelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht vermeidbar. Da innerhalb des Plangebiets und auch im Umfeld des Plangebiets keine Möglichkeiten für eine Entseiegelung von Flächen entsprechend der dargestellten Neuversiegelung bestehen, sollen die ausgleichspflichtigen Auswirkungen auf den Boden durch eine erhebliche Aufwertung von Flächen hinsichtlich des Landschaftsbildes ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter werden auch im Einfluss auf die Natürlichkeit des Wasserhaushaltes deutlich. Im Bereich des Schutzgutes Wasser zeigt der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff seine größte Auswirkung. Dieser kann nur zum Teil durch Maßnahmen der Vermeidung und Minderung kompensiert werden. Der Funktionsverlust für das Schutzgut Wasser umfasst analog zur Zunahme der Versiegelung eine Fläche von 2.821 m<sup>2</sup>.

Beim Schutzgut Klima/Lufthygiene werden die Auswirkungen der geplanten Vorhaben durch die Regelungen des Bebauungsplans (insbesondere durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen) soweit vermieden bzw. gemindert, dass kein ausgleichspflichtiger Eingriff verbleibt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung durch das Vorhaben werden als Aufwertung betrachtet und kompensieren teilweise den Wertverlust innerhalb der übrigen Schutzgutbereiche.

Schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind aufgrund der Regelungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Um das in der Gesamtbilanz über alle Schutzgüter berechnete Defizit vollständig auszugleichen, müssten in erheblichem Umfang Biotopflächen mit entsprechender Wertigkeit neu geschaffen werden. Die Flächenvoraussetzungen sind dazu im Plangebiet nicht gegeben, so dass der verbleibende Kompensationsbedarf durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets hergestellt werden muss. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde hierfür die Entsiegelung und Begrünung einer ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen, ehemals als Buswendeschleife und Stellplatzanlage genutzten Fläche in der Ribnitzer Straße in Neu-Hohenschönhausen vorgeschlagen.

## **II.4. Wesentlicher Planinhalt**

### **II.4.1. Allgemeines**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Die öffentliche Erschließung soll über die bestehenden Straßen erfolgen. Eine private Verkehrsfläche soll die innere Erschließung des Wohngebietes sichern und gleichzeitig als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit dienen. Die private Verkehrsfläche soll von einer privaten Grünfläche begleitet werden.

### **II.4.2. Abwägung/Begründung einzelner Festsetzungen**

#### **II.4.2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Mit der Entwicklung des Plangebiets, das sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, zu einem Wohngebiet wird der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und damit dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Landesentwicklungsprogramm Rechnung getragen sowie entsprechend dem Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B eine Siedlungsfläche entwickelt.

Da die Flächen im Geltungsbereich bisher teilweise gärtnerisch genutzt waren bzw. brach lagen und eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit nicht gegeben war, kann mit der Sicherung einer Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit einschließlich einer Weg begleitenden privaten Grünfläche der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3

LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume berücksichtigt werden.

#### **II.4.2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsprogramm**

Nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die für den Geltungsbereich dargestellte Grünfläche besitzt keine Zweckbestimmung und ist Bestandteil einer in einheitlicher Breite dargestellten übergeordneten Grünverbindung. Sie verbindet das nördlich gelegene nachrichtlich in den FNP übernommene Naturschutzgebiet mit den westlich gelegenen Parkanlagen um den Ober- und Orankesee bzw. wird nach Süden als Grünverbindung bis zum Regenrückhaltebecken an der Landsberger Allee oder zu den Grünflächen des Evangelisches Krankenhauses Königin Elisabeth Herzberge weitergeführt.

Entsprechend den Ausführungen in den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin vom 8. September 2006 werden Grünverbindungen dann in einheitlicher (symbolischer) Breite dargestellt, „... wenn übergeordnete Freiflächen durch sie miteinander verbunden werden sollen und der Grünzug noch nicht oder nur in Teilstücken vorhanden ist. Die genaue Führung des Grünzuges ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen.“

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der fehlenden finanziellen Mittel für einen Erwerb von Flächen und für Entschädigungszahlungen sowie des bestehenden Baurechts im Geltungsbereich und der genehmigten Nutzungen (für die Grundstücke entlang Sabinensteig) ist eine Festsetzung des Geltungsbereiches und angrenzender Flächen als Grünfläche nicht möglich. Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Weg begleitenden privaten Grünfläche zwischen der Suermondtstraße und der Degnerstraße kann aber eine öffentlich zugängliche Verbindung innerhalb des Geltungsbereiches zu angrenzenden Grünflächen bzw. als Weiterführung erstmalig sicher gestellt werden und eine Lücke in einem übergeordneten Wegenetz geschlossen und damit den Mindestanforderungen der Darstellung des FNP Rechnung getragen werden.

Das geplante allgemeine Wohngebiet orientiert sich zu den westlich der Grünverbindung dargestellten Wohnbauflächen W 2 und W4 mit landschaftlicher Prägung und kann mit einer GRZ von überwiegend 0,3 aus den dargestellten Wohnbauflächen entsprechend Entwicklungsgrundsatz 1 entwickelt werden

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für einen Geh- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit wird ein Mindestziel des Landschaftsprogramms erfüllt – die Schaffung einer verkehrsgünstigen Verbindung von Freiflächen mit übergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung. Mit der geplanten privaten Grünfläche wird auch ein Beitrag zur Aufwertung linearer Landschaftselemente geleistet. Die Auswirkungen der geplanten zusätzlichen Bodenversiegelung werden durch Flächen zum Anpflanzen und durch das Pflanzen von Bäumen sowie die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gemindert. Außerdem soll im benachbarten Ortsteil Neu-Hohenschönhausen eine Fläche entsiegelt werden.

#### **II.4.2.3. Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung**

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes weicht von der Bereichsentwicklungsplanung ab, die für die ehemalige Bahntrasse eine Grünverbindung ausweist.

Allerdings wurde in der BEP davon ausgegangen, dass die Grünverbindung nicht immer auf der gesamten Trassenbreite umsetzbar ist, so dass die Ausweisung eher in symbolische Breite zu sehen ist. Die Grundzüge der BEP werden mit der Festsetzung einer Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Weg begleitenden Grünfläche beibehalten.

Das geplante Wohngebiet ist eine Ergänzung des westlich der Grünverbindung ausgewiesenen Wohngebiets mit einer GFZ bis 0,8.

#### **II.4.2.4. Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet soll mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ein Baugebiet planungsrechtlich gesichert werden. Dieses Wohngebiet korrespondiert mit den westlich und östlich angrenzenden Gebieten, die durch eine Wohnnutzung geprägt sind.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 sollen für das geplante Wohngebiet WA2 alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB, mit denen ein höheres Störpotential verbunden sein kann, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – sollen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungen, die in der Regel Anlagen für den Gemeinbedarf sind und mit nicht unerheblichem Besucherverkehr (nicht nur aus dem umliegenden Gebiet) verbunden sein können und deren Betriebszeiten auch in den Abendstunden und am Wochenende möglich sind, können mit Belästigungen und Störungen der Umgebung einhergehen, die sich nachteilig auf die Wohnruhe auswirken.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

#### **II.4.2.5. Maß der baulichen Nutzung**

Das geplante Wohngebiet soll hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in 3 Bereiche gegliedert werden.

Für die bisher nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen an der Suermondstraße und der Degnerstraße werden Grundflächen von 300 m<sup>2</sup> bzw. 250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Größen ergeben sich insbesondere aus der Berücksichtigung der vorhandenen vorderen und rückwärtigen Baugrenzen, der Erschließungs- und Grünflächen sowie der notwendigen Mindestabstandsflächen entsprechend der Bauordnung.

Entsprechend der näheren Umgebung soll für den Bereich an der Suermondstraße eine maximal 3-geschossige Bebauung zulässig sein. An der Degnerstraße sollen Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse aufweisen.

Im bisher nicht überbaubaren Bereich soll aufgrund der von den öffentlichen Straßen abgewandten Lage sowie in Anlehnung an die landschaftliche Prägung der näheren Umgebung die GRZ maximal 0,3 und die Geschossanzahl maximal 2 betragen.

Die Obergrenze der BauNVO für die GRZ bei allgemeinen Wohngebieten von 0,4 wird in keinem Bereich überschritten und liegt teilweise deutlich darunter.

Im Bereich an der Degnerstraße ist im Hinblick auf die Grundfläche und die Geschosszahl die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO für die GFZ von 1,2 möglich. Da es für das Überschreiten keine besonderen städtebaulichen Gründe bzw. städtebauliche Gründe i.S. von § 17 Abs. 3 BauNVO gibt, wird für diesen Bereich eine maximal zulässige GFZ von

1,2 festgesetzt. In den anderen Bereichen ist eine Überschreitung der Obergrenze für die GFZ aufgrund der Festsetzungen nicht möglich.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **II.4.2.6. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise**

Entlang der vorhandenen öffentlichen Straßen wird eine vordere Baugrenze festgesetzt. Diese Baugrenzen orientieren sich an den aus der näheren Umgebung ableitbaren Baugrenzen der Straßen begleitenden Gebäude. Die seitlichen Baugrenzen berücksichtigen die notwendige Erschließungsfläche sowie einen Abstand zur Erschließungsfläche, um insbesondere diesen Bereich optisch zu vergrößern. Im Bereich der Degnerstraße wird mit der seitlichen Baugrenze auch die vorhandene Wasserleitung beachtet. Entlang der Suermondstraße soll darüber hinaus eine rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Fläche die in diesem Bereich vorhandene hintere Baugrenze berücksichtigen.

Für die im Blockinnenbereich gelegene Fläche wird die Überbaubarkeit durch eine von der Erschließungsfläche aus zu betrachtenden vorderen Baugrenze, die einen Abstand von 2 m zur privaten Verkehrsfläche hat, bestimmt. Dieser 2 m breite Bereich ist laut textlicher Festsetzung Nr. 3 von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten. Dadurch entsteht eine kleine Vorgartenzone, die parallel zur privaten Verkehrsfläche und die daran angrenzende Grünfläche geführt wird.

Darüber hinaus sollen lt. Textfestsetzung Nr. 4 auf den nicht überbaubaren Flächen B und C (sogenannte Sichtdreiecke mit 3 m Seitenlänge) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Sicht behindernde Anpflanzungen nicht zulässig sein.

Für die Wohngebiete an den öffentlichen Straßen wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch in der näheren Umgebung vorherrschend ist. Für das im Innenbereich gelegene Wohngebiet wird mit der Festsetzung der Zulässigkeit nur von Einzel- und Doppelhäusern eine Gliederung der Gebäudeformen im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO vorgenommen und damit ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit der GRZ von 0,3 soll so eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die ein durchgrüntes Gebiet ermöglicht und damit einen Beitrag leistet für eine übergeordnete Grünverbindung.

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

#### **II.4.2.7. Grünfestsetzungen**

Um den mit den geplanten Festsetzungen verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet zumindest teilweise auszugleichen, wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3 m breite private Grünfläche festgesetzt. Ausgenommen davon ist ein 47,7 m langer Abschnitt von der Degnerstraße aus, der aufgrund bestehender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht bepflanzt werden darf. Diese Grünfläche ist entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 mit mindestens 32 hochstämmigen Bäumen einer Art der Pflanzliste I mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu bepflanzen. Diese Pflanzung der Bäume dient als Ausgleich für die zu fällenden Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass die private Grünfläche dicht mit Sträuchern und Bodendeckern der Pflanzlisten II und III zu bepflanzen ist. Zur Suermondstraße ist eine Fläche (Fläche A) von Sicht behindernden Anpflanzungen freizuhalten.

Auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung für die private Grünfläche wurde angesichts der textlichen Festsetzung Nr. 6 und des deshalb nicht weitergehenden Konkretisierungsbedarfes verzichtet.

Durch textliche Festsetzung Nr. 7 wird in den allgemeinen Wohngebieten das Anpflanzen von Bäumen der Pflanzliste I mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verpflichtend. Damit wird der geplante Eingriff gemindert und insbesondere ein Beitrag zum Erhalt und zur Gestaltung des Ortsbildes mit landschaftlicher Prägung geleistet. Die Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> wurde gewählt, da dies erfahrungsgemäß die gewählte Mindestgröße bei der Errichtung einzeln stehender Wohngebäude ist.

Textlich wird gesichert, dass alle Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird die aus der näheren Umgebung abzuleitende Begrünung des Vorgartens entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

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

#### **II.4.2.8. Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Alle vorhandenen öffentlichen Straßen werden bis zur Straßenmitte als öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinien berücksichtigen die bereits am 03.10.1990 vorhandene Abgrenzung der öffentlichen, als gewidmet zu betrachtenden Straßen zu den privat genutzten Flächen. Im Bereich der Suermondstraße ist die Gehwegkante und nicht der Zaunverlauf maßgebend.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird klargestellt, dass die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt und die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen bleibt gewahrt.

Zur ausreichenden Erschließung der möglichen (und auch geplanten) Einzelgrundstücke des Baugebiets ist die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche erforderlich. (Diese kann durch Kfz im Wesentlichen nur in eine Richtung befahren werden.) Ergänzt wird dies mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 eines Fahrrechtes zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der (später einzelnen) Grundstücke, eines Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und eines Geh- und Radfahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit.

Der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht die private Verkehrsfläche für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein muss und als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB

#### **II.4.2.9. Sonstiges**

Textlich wird festgesetzt (Textfestsetzung Nr. 9), dass in den allgemeinen Wohngebieten eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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



Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig Boden versiegelnder Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

Textlich wird außerdem festgesetzt (Textfestsetzung Nr. 10), dass zum Schutz vor Lärm entlang der Suermondstraße im WA 1 und der Degnerstraße im WA 3 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein müssen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund der Höhe der Lärmbelastung auf der Suermondstraße und der Degnerstraße besteht ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis. Da aktiver Lärmschutz aus städtebaulichen Gründen in diesem innerstädtischen Bereich, der beidseitig der Straßen von Wohnbebauung geprägt ist, nicht tragfähig ist, ist eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden entlang der öffentlichen Straßen erforderlich.

Mit der notwendigen Orientierung von Aufenthaltsräumen, die von den beiden verkehrsbelasteten Straßen abgewandt sind, wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genüge getan. Anhand der aktuellen Lärmkarten 2012 [Fassadenpegel Gesamtlärm L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und L\_N (Nacht-Lärmindex)] wird deutlich, dass die ermittelten Fassadenpegel der von den jeweiligen Straßen abgewandten Fassaden am Tag unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A) liegen. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005.

Anhand der Lärmkarten ist erkennbar, dass bereits an den Fassaden der außerhalb des Plangebietes liegenden Gebäude südlich der Suermondstraße in Höhe des Übergangs vom WA 1 zum WA 2, auch bei fehlender Abschirmung durch Gebäude an der Suermondstraße, niedrigere Fassadenpegel gemessen wurden. Die Schwellenwerte des Lärmaktionsplanes werden nicht mehr erreicht.

Da im WA 2 grundsätzlich die Möglichkeit besteht, auch ohne eine Bebauung im WA 1 ruhige und schallabgeschirmte Bereiche zu schaffen, wird auf eine aufschiebende Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 2 BauGB verzichtet.

#### **II.4.2.10. Städtebaulicher Vertrag**

Zur Regelung der Umsetzung der Planung wurde zwischen der Niederbarnimer Eisenbahn AG und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg, ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Dieser enthält im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Verpflichtung zur erstmaligen Herstellung einer Privatstraße (im B-Plan private Verkehrsfläche), Regelung als Einbahnstraße von Suermondstraße bis in Höhe Zufahrt Degnerstraße 23
- Umbau der Fernwärmeleitung
- Herstellung einer Straßen begleitenden privaten Grünfläche (im B-Plan private Grünfläche)
- Herstellung von Versickerungsmulden oder zulässiger technisch gleichwertiger Alternativen zur Entwässerung der privaten Verkehrsfläche
- Herstellung aller nach Natur- und Baumschutzrecht erforderlichen Pflanzungen – Bepflanzung der privaten Grünfläche, Entsiegelung einer 1.200 m<sup>2</sup> großen Fläche des Landes Berlin an der Ribnitzer Straße und Bepflanzung dieser Fläche mit Bäumen

- Herstellung und dauerhafte Erhaltung und Pflege von Niststätten für Vögel und Fledermäuse, Untersuchung der Gebäude vor Abriss auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen, Ersatz für entfallende Niststätten an Gebäuden
- kosten- und entschädigungsfreie Eintragung eines unbefristeten Geh- und Radfahrrechtes zugunsten des Landes Berlin
- Beseitigung eventuell mit umweltgefährdenden Stoffen oder Kampfmitteln belasteter Böden

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Mit der geplanten Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten soll eine innerstädtische, bisher in Teilen nicht überbaubare Fläche einer Bebauung zugeführt werden.

Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Mit der Inanspruchnahme von nicht überbaubaren Flächen sind hauptsächlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt.

Gegenüber dem bisher planungsrechtlich Zulässigen wird sich das Maß der baulichen Nutzung erhöhen und insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche erweitern. Ca. 2.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche können zusätzlich versiegelt werden.

Durch die geplante GRZ und die damit einhergehende Versiegelung erfolgen eine Veränderung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Dieser Eingriff kann im Plangebiet durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, von Anpflanzflächen im Baugebiet, zum Pflanzen von Bäumen im Baugebiet und zur Befestigung von Flächen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien gemindert und teilweise ausgeglichen werden. Die private Grünfläche soll mit Bäumen bepflanzt werden, die als Ausgleich für die zu fallenden geschützten Bäume dienen. Darüber hinaus soll diese Fläche mit Sträuchern und Bodendeckern bepflanzt werden. Die innerhalb der privaten Grünfläche anzupflanzenden Bäume einer Art entlang der internen Erschließung tragen zur städtebaulichen Gestaltung dieses Raumes bei und stärken den Freiraumcharakter. Darüber hinaus wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit der NEB vereinbart, dass im Ortsteil Neu-Hohenschönhausen eine 1.200 m<sup>2</sup> große, versiegelte Fläche des Bezirks entsiegelt und mit Bäumen bepflanzt wird.

Hinsichtlich der Bauweise wird die offene Bauweise bzw. die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aus der näheren Umgebung aufgenommen. Die Gebäudehöhe soll nicht über die bereits in der näheren Umgebung vorhandene Höhe hinausgehen und bleibt im inneren Bereich auch deutlich zurück. Das bedeutet, dass eine Veränderung der Siedlungsstruktur nicht stattfindet und damit auch das örtliche Klima sich nicht wesentlich verschlechtern wird.

Für die Bevölkerung werden sich die Geh- und Radwegsituation und damit die Erreichbarkeit und Erlebbarkeit von Grünflächen erheblich verbessern. Das schließt eine Verbesserung des Erholungswertes ein.

Der Eigentümer (NEB) will für das Land Berlin ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit notariell beurkunden lassen. Finanzielle Auswirkungen sind durch die Sicherung des Geh- und Radweges nicht zu erwarten. Der abgeschlossene städtebauliche Vertrag mit dem Grundstückseigentümer sieht keine finanziellen Verpflichtungen seitens des Landes Berlin vor.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs ist im Plangebiet nicht möglich und soll deshalb auch außerhalb des Plangebietes erfolgen. Mit der Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, wird ein weiterer Abschnitt einer übergeordneten Grünverbindung mit Wegebeziehung, die von gesamtstädtischer Bedeutung ist, gesichert. Der Eigentümer ist bereit, das Geh- und Radfahrrecht unentgeltlich grundbuchlich sichern zu lassen. Damit wird eine bisher für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus sieht die städtebauliche und mit der NEB abgestimmte Konzeption des Bezirks vor, die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der ehemaligen Bahntrasse zwischen Suermondstraße und Drossener Straße von der NEB zu erwerben und als Grünverbindung mit Geh- und Radweg zu gestalten. Damit wird letztendlich eine Grünverbindung von gesamtstädtischer Bedeutung auf einer Länge von ca. 1.500 m ermöglicht. Mit der Entsiegelung und Bepflanzung einer Fläche in Neu-Hohenschönhausen kann im Zugangsbereich zum Landschaftspark ein wichtiger Beitrag zur Vervollständigung des Malchower Auenparks geleistet werden. Es wird zur Verbesserung des Landschafts- und Stadtbildes und zur Entwicklung wertvoller Biotope beigetragen.

Da Kulturgüter im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind, kann es auch keine umweltbezogenen Auswirkungen geben.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht ersichtlich.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind angesichts des Bauvolumens und der Nutzungsart nicht zu erwarten.

Die Planung betrifft keine besonders schützenswerte oder durch Schutzgebietsausweisungen geschützte Landschaftsbestandteile.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung sind keine Flächen mit besonderem Schutz- oder Gefährdungsstatus vorhanden.

Es wurde keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins, keine der EU-Vogelschutzrichtlinie unterliegende Art und keine streng geschützte Art nachgewiesen.

Im Geltungsbereich kommt der Igel als besonders geschützte Art vor.

Die geplante Festsetzung eines Teils des Flurstücks 148 (Eigentum der NEB) als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich der Suermondstraße resultiert aus der bereits vorhandenen Nutzung dieser Fläche als öffentliches Straßenland. Bereits am 3.10.1990 wurden diese Flächen als Verkehrsfläche genutzt. Ein Planungsschaden, ausgelöst durch das B-Planverfahren, ist nicht erkennbar.

#### **IV. Verfahren**

Die bis Punkt IV.5 aufgeführten Verfahrensschritte enthielten das aufgegebene Planungsziel „Grünfläche - öffentliche Parkanlage“.

##### **IV.1. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 23.03.1993 beschlossen, für den Abschnitt der ehemaligen Industriebahntrasse zwischen Degnerstraße und Suermondstraße den Bebauungsplan XXII-6d aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 21 am 23.04.1993 bekannt gemacht.

## **IV.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a.F.**

Die Bürger wurden 2002 zu den Planungen einer Grünfläche auf der ehemaligen Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB a.F. fand in der Zeit vom 20. November bis einschließlich 20. Dezember 2002 im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin statt.

*Einige der nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungen sind inzwischen wegen erfolgter Planänderungen ganz oder teilweise gegenstandslos.*

*Im Sinne einer vollständigen Dokumentation der im Bebauungsplanverfahren erfolgten Abwägung werden diese Stellungnahmen hier dennoch aufgeführt.*

Im Wesentlichen wurde Folgendes vorgetragen:

1. Die NEB als Eigentümerin des Geländes der Bahntrasse lehnte die Planung ab, da es sich um eine Verhinderungsplanung handelt und diese sich gegen die vom Eigentümer angestrebte bauliche Nutzung wendet, obwohl die Finanzmittel zur Umsetzung des B-Planes seitens des Landes Berlin nicht vorhanden sind.  
Der Bezirk hat auf das großzügige, kooperative Planungsangebot, das eine Wohnbebauung und eine öffentliche grüne Durchwegung vorsehe, nicht reagiert.
2. Die Eigentümerin des Gebäudes auf der Bahntrasse (neben dem Grundstück Oberseestraße 89) bat um Berücksichtigung ihres Gebäudes.
3. Eine gemeinschaftliche Stellungnahme verschiedener Berliner Naturschutzverbände begrüßte die Aufstellung des B-Planes, da die Fläche ein wichtiges Verbindungsglied der geplanten großräumigen Grünverbinding zum Landschaftsraum Nordost ist. Eine Bebauung würde dem vorhandenen Defizit an öffentlichen Grünflächen nicht gerecht werden. Deshalb wird jegliche Bebauung abgelehnt.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass zu gegebener Zeit die notwendigen finanziellen Mittel bereit gestellt werden können, so dass die Planung einer öffentlichen Grünfläche weiter verfolgt werden soll.

Das o.g. Gebäude wurde zur Erholung errichtet und später ungenehmigt zum Wohnen umgenutzt. Die Berücksichtigung dieser Nutzung, deren Erschließung mit der Bebauung des Grundstücks Sabinensteig 21 nicht mehr möglich und somit nicht gesichert ist, kann mit den Planungszielen nicht in Einklang gebracht werden.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich keine Veränderungen der Zielstellung des Bebauungsplans. Das Bezirksamt hat am 15. April 2003 die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan XXII-6d beschlossen.

## **IV.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB a.F.**

31 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, ein Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB a.F. mit Schreiben vom 29.08.2003 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

*Einige der nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungen sind inzwischen wegen erfolgter Planänderungen ganz oder teilweise gegenstandslos.*

*Im Sinne einer vollständigen Dokumentation der im Bebauungsplanverfahren erfolgten Abwägung werden diese Stellungnahmen hier dennoch aufgeführt.*

An Stellungnahmen wurde zum Planungsziel einer Grünfläche zusammengefasst folgendes Wesentliche vorgebracht:

1. Die BVG, die Berliner Wasserbetriebe und die Bewag (Wärme) wiesen auf ihren Leitungsbestand hin und forderten eine entsprechende Berücksichtigung.
2. Die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung forderte die Prüfung der finanziellen Auswirkungen.
3. Die für Verkehrsplanung zuständige Senatsverwaltung forderte, dass die Wegeverbindung auch für Radfahrer nutzbar sein sollte.
4. Die für Wirtschaft zuständige Senatsverwaltung forderte eine zügige Klärung der Finanzierung.
5. Der Finanzservice des Bezirksamtes wies auf eine rechtzeitige Finanzplanung hin.
6. Das Am für Umwelt und Natur wies darauf hin, dass die über das Gelände der Bahntrasse verlaufende Erschließung des Grundstücks Degnerstraße 23 nicht Bestandteil einer öffentlichen Grünanlage sein kann. Auch das zum Wohnen genutzte Gebäude im Plangebiet muss aus der Grünanlage herausgenommen werden.  
Die Übergabe von Flächen kann nur ohne Versiegelung erfolgen, so dass alle baulichen Anlagen (Garagen, Gartenhäuschen, Schuppen) zu entfernen sind.  
Es wurden die Kosten für den Erwerb und die Herstellung der Grünanlage beziffert und die Notwendigkeit der Berücksichtigung der Kosten in der Investitionsplanung.
7. Das BWA teilte mit, dass die vorgenommene Nutzungsänderung zum Wohnen im Plangebiet einen jahrelangen Rechtsstreit erwarten lässt. So lange müsse die Erreichbarkeit gesichert werden.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

- Zu 1. Sofern die Leitungen sich im Geltungsbereich und damit auf geplanten öffentlichen Flächen befinden, ist die Eintragung von Leitungsrechten nicht erforderlich, da der öffentliche Eigentümer bereit ist, eine zum Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme zu ermöglichen.
- Zu 2. Die Prüfung ist im Bezirk erfolgt.
- Zu 3. Innerhalb der Grünverbindung ist ein Radweg vorgesehen.
- Zu 4. Es wurden 2004 die für den Erwerb notwendigen Mittel vom Finanzservice aus dem Bezirkshaushalt zur Verfügung gestellt.
- Zu 5. Nach Abgabe der Stellungnahme wurde entschieden, dass für den Ankauf der Fläche Mittel aus dem Bezirkshaushalt zur Verfügung gestellt werden.
- Zu 6. Für die Erschließung des Grundstücks Degnerstraße 23 existiert im Geltungsbereich eine Grunddienstbarkeit. Diese Erschließungsfläche muss erhalten werden und kann deshalb nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.  
Es besteht nicht die Absicht, die ungenehmigte Wohnnutzung zu sichern.  
Beim beabsichtigten Grundstückserwerb von der NEB wird die Beräumung der baulichen Anlagen Gegenstand der Verhandlungen sein.
- Zu 7. siehe 6.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen wurde die Zielsetzung der Sicherung einer öffentlichen Grünfläche weiter verfolgt. Aufgrund vorhandener Nutzungen ist möglicherweise eine Reduzierung des Geltungsbereiches erforderlich. Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 25.05.2004 das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen.

#### **IV.4. Veränderungssperre und Zurückstellung**

Für die Fläche des gesamten Geltungsbereichs (Flurstück 148) wurde ein Vorbescheidsantrag zur Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern mit Datum vom 29.07.2002 (Posteingang BWA 18.09.2002) eingereicht.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ergab, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig sein könnte. Es widerspricht aber den Zielen des Bebauungsplans, der in diesem Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ vorsieht. Deshalb erfolgte zur Sicherung der Planung durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt mit Datum vom 11.11.2002 die Zurückstellung der Entscheidung zum Antrag.

Da mit der Festsetzung des Bebauungsplans bis zum Ablauf der Zurückstellung nicht zu rechnen war, wurde am 25.03.2003 die Veränderungssperre XXII-6d/10, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 15 vom 16. April 2003, erlassen. Die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 21.10.2002 von der beabsichtigten Veränderungssperre informiert.

#### **IV.5. Verlängerung der Veränderungssperre**

Da mit der Festsetzung des Bebauungsplans bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 30.09.2004 nicht zu rechnen war, wurde mit BA-Beschluss vom 06.07.2004 die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 17.05.2004 von der beabsichtigten Verlängerung der Veränderungssperre informiert.

#### **IV.6. Veränderung des Planungsziels**

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 30.01.2007 wurde das Planungsziel verändert. Künftiges Planungsziel soll nunmehr die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sein.

#### **IV. 7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Aufgrund der wesentliche Änderung des Planungsziels im Jahr 2007, das nunmehr in der planungsrechtlichen Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets und der Sicherung einer Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit besteht, wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den geänderten Planungszielen fand vom 03.09. bis 04.10.2007 im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin statt. Durch eine Anzeige in der Berliner Zeitung am 31.08.2007 und durch Bekanntgabe über die Pressestelle des Bezirksamtes wurden die Bürger über die beabsichtigte Planung informiert.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz lehnt jegliche Bebauung aus folgenden Gründen ab:

Die Entwicklung eines zusammenhängenden Flächenverbundnetzes durch Bestandssicherung entsprechender Großflächen trägt wesentlich zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zum Biotop- und Artenschutz bei. Die Flächensicherung zum Aufbau eines gesamtstädtischen Freiraumsystems muss deshalb Vorrang vor Einzelinteressen haben.

Der B-Plan widerspricht dem Ziel des LaPro, die naturhaushaltswirksamen Flächen zu erhöhen, und dem Ziel einer übergeordneten Grünverbindung.

Die Bebauung führt zu Versiegelungen, erhöht das Defizit an öffentlich zugänglichen Grünflächen und führt damit zur Abwertung des Gebietes.

Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes sind unabdingbar, ebenso Dach- und Fassadenbegrünung.

Ein Pflanzstreifen von 2 m Breite ist unzureichend, um die Grünverbindung zu erhalten.

Es sollte ein Gutachten über die Verträglichkeit des Bauvorhabens für die Verbindung zum Naturraum erstellt werden.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Das ursprüngliche Ziel, die B-Planfläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen, konnte aufgrund fehlender Finanzmittel nicht weiter verfolgt werden. Auch nach Ablauf der Geltungsdauer der Veränderungssperre und deren Verlängerung von 3 Jahren, die aufgrund eines Vorbescheidsantrages der NEB zur Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern im März 2003 erlassen wurde, standen dem Bezirk nicht die für den Erwerb der Fläche erforderlichen Gelder zur Verfügung. Die Absicht des Bezirkes, den B-Plan daraufhin einzustellen, wurde vom Senat nicht befürwortet. Der B-Plan war weiter zu führen.

Da in den Bereichen an der Degner- und Suermondtstraße nach § 34 BauGB Baurecht besteht, wäre bei einer Bebauung eine öffentliche Durchwegung auf diesen Flächen nicht mehr durchsetzbar und demzufolge auch eine Verbindung über die innen liegende Fläche zwischen den beiden Straßen nicht mehr möglich. Um zumindest ein öffentliches Wege-recht mit einer Straßen begleitenden Bepflanzung sichern zu können, wurde das Planungsziel geändert. Geplant ist jetzt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer privaten Erschließungsstraße. Durch textliche Festsetzungen soll ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit und das Anlegen eines Pflanzstreifens gesichert werden.

Hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP/LaPro und der Grünfestsetzungen wurden auch im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Bedenken geäußert. Unter Einhaltung der von den Behörden genannten Forderungen wurde aber eine Entwicklungsfähigkeit in Aussicht gestellt. Die NEB erklärte ihre Bereitschaft, wie von den Trägern gefordert, ein Landschaftsplanungsbüro zur Erarbeitung eines Umweltberichtes zu beauftragen. Die Ergebnisse des Umweltberichts werden in die Abwägung aller Belange einfließen.

In Auswertung auch der Stellungnahmen der Behörden wurde an der Zielstellung des B-Plans festgehalten. Das Bezirksamt hat am 30.09.2008 das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

#### **IV.8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

34 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, ein Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2007 frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der wesentliche Änderung des Planungsziels im Jahr 2007, das nunmehr in der planungsrechtlichen Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets und der Sicherung einer Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit besteht, und der Änderung des Baugesetzbuch wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden erforderlich.

An Stellungnahmen wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht und wie folgend abgewogen:

1. Die GASAG, die Wasserbetriebe und Vattenfall Wärme wiesen auf ihren Leitungsbestand hin. Die Wasserbetriebe forderten ein Leitungsrecht.

##### Abwägung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich schafft die Belastung von Flächen privater Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch (Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) die Möglichkeit, die notwendige Inanspruchnahme notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers für Erschließungszwecke zu regeln. Die Festsetzung im Bebauungsplan selbst gibt jedoch noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die zu entschädigende Inanspruchnahme der Fläche. Im konkreten Fall ist davon auszugehen, dass mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz für Leitungsträger

Möglichkeiten geschaffen worden sind, für Leitungen, die vor dem 03.10.1990 bestanden haben, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf privaten Grundstücken zu begründen. Damit bedarf es einer anderweitigen Sicherung (durch das Bebauungsplanverfahren) nicht mehr.

Die Gasleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßen.

Die das Gebiet querende Fernwärmeleitung kann durch die Festsetzung der offenen Bauweise bei der Umsetzung des B-Planes berücksichtigt werden.

Die Leitung der Wasserbetriebe im Bereich Degnerstraße wurde bei der Lage der überbaubaren Fläche berücksichtigt.

2. Die für die Landschaftsplanung zuständige Senatsverwaltung hat aus gesamtstädtischer, landschaftsplanerischer Sicht erhebliche Bedenken.

Im Begründungstext wird die planerische Ausgangssituation zum LaPro unvollständig beschrieben.

Im FNP und LaPro ist die Fläche der ehemaligen Industriebahn Teil des gesamtstädtisch bedeutsamen Netzes des Grünzuges für die Erholung und der Biotopverbindungen für den Biotop- und Artenschutz.

Die Fläche EBCFE hat durchgehend eine Breite von 4,50 m, die sowohl die Erschließung des Wohngebietes als auch das Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 3 m als Funktion des Grünzuges aufnehmen soll. Für den Fahrverkehr stehen damit lediglich 1,5 m Breite zur Verfügung. Aufenthaltsqualitäten eines Grünzuges fehlen vollständig.

Der auf der Fläche AEFDA lt. textlicher Festsetzung 3 vorgesehene Streifen von 2 m Breite ist a) insgesamt und für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern viel zu schmal und b) im B-Plan nicht als Fläche mit Pflanzbindung für die Festsetzung vorgesehen.

Fazit: Insgesamt handelt es sich bei dem B-Planentwurf um eine unzulängliche und aus dem FNP und LaPro nicht entwickelte Planung. Aus gesamtstädtischer Sicht sind mit dem Entwurf die Voraussetzungen für die Änderung der Planungsabsicht, wie sie von II C mit Schreiben vom 27.09.06 als Voraussetzungen genannt wurden, nicht erfüllt. Wir erwarten einen Entwurf, der einen Grünzug mit Aufenthaltsqualitäten für die Erholung und Biotopverbindungsfunktionen zur Verbesserung der Lebensräume für Flora und Fauna sichert.

#### Abwägung:

Es wurde zunächst abgestimmt, dass untersucht wird, ob durch differenzierte Festsetzungen von Baufenstern unter Beachtung des schutzwürdigen Baumbestandes und durch Festsetzungen von privaten Grünflächen und Vorgartenzonen den Belangen der übergeordneten Planungen Rechnung getragen werden kann. Auch die Berücksichtigung einer breiteren, eventuell beidseitig begrünten Durchwegung sollte geprüft werden.

Das daraufhin im Auftrag der NEB erarbeitete städtebauliche Konzept sah die Berücksichtigung eines 3 m breiten Grünstreifens entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze vor und den Erhalt von einigen geschützten Bäumen. Im B-Planentwurf sollte dies u.a. durch die Ausweisung von 3 Baufeldern berücksichtigt werden.

Da die NEB das Konzept im Hinblick auf die Größe der Erschließungsfläche und der Weg begleitenden Grünfläche im Verhältnis zur Bebaubarkeit wirtschaftlich für nicht tragfähig hält, wurde das Konzept überarbeitet. Die Erschließungsfläche wurde auf 3 m Breite reduziert. Dies und der Wegfall der nicht überbaubaren Flächen, die zum Erhalt der geschützten Bäume beitragen sollten, führten zu einer Erhöhung der überbaubaren Flächen.

Der überarbeitete B-Planentwurf und der darauf aufbauende Umweltbericht waren Gegenstand eines weiteren Gespräches mit der für die Landschaftsplanung und die Flächennutzungsplanung zuständigen Senatsverwaltung und dem für Naturschutz und Landschaftsplanung zuständigen Amt des Bezirks.



Eine Zustimmung aller zu den geplanten Festsetzungen wurde in Aussicht gestellt, da die erholungsplanerische Bedeutung einer durchgehenden Grünverbindung in diesem Fall höher gewertet wird als der naturschutzfachliche Wert der Fläche für den Biotopverbund. Voraussetzung ist, dass im Fall der Notwendigkeit der Verbreiterung der Erschließungsfläche diese nicht zu Lasten der privaten Grünfläche und des Vorgartenstreifens gehen darf. Es sind die artenschutzrechtlichen Belange (insbesondere Avifauna und Fledermäuse) zu untersuchen und im Umweltbericht ausführlicher darzustellen. Es sollte nochmals geprüft werden, ob nicht doch besonders erhaltenswerte Bäume geschützt werden können. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen soll für 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gelten. Es sollen in der privaten Grünfläche nur mittelgroße Bäume einer Art gepflanzt werden.

Die notwendige Breite der Erschließungsfläche wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geklärt. Das Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist in den Umweltbericht eingeflossen. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks und der Lage der Erschließungsfläche sowie im Hinblick auf die spätere notwendige Baufeldfreimachung ist der Erhalt der Bäume nicht möglich. Hinsichtlich des Anpflanzens von Bäumen werden die entsprechenden textlichen Festsetzungen getroffen.

3. Die für die Flächennutzungsplanung zuständige Senatsverwaltung erklärte, dass der B-Plan nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelbar ist. Im Rahmen der B-Planfestsetzung ist die öffentliche Zugänglichkeit der Fläche zu gewährleisten und der prägende Vegetationsbestand auf geeignete Weise zu sichern. Planentwurf und Begründung müssen Auskunft darüber geben, wie Ausgleich und Ersatz in Bezug auf Eingriffe gewährleistet werden. Die Ziele des B-Plans stehen auch im Widerspruch zu den Darstellungen der BEP Hohenschönhausen. Es wurde angeregt, die in der BEP dargestellte Verbindung zwischen dem übergeordneten Grünzug und dem Freiraum Obersee/Orankesee ebenfalls zu sichern.

Abwägung:

Siehe 2.

Aufgrund der bestehenden Baurechts und die erfolgte Bebauung der Grundstücke entlang Oberseestraße/Sabinensteig ist eine Verbindung zwischen dem Grünzug und den Parkflächen nicht umsetzbar. In der im Oktober 2007 von der BVV beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung ist diese Verbindung deshalb auch nicht mehr Gegenstand.

4. Aus verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die private Erschließungsstraße ist für Versorgungsfahrzeuge zu gering bemessen. Zum Erhalt der Straßenbreite (4,50 m) ist ein ständiger Rückschnitt der Vegetation erforderlich und die Ausführung nur als Mischverkehrsfläche sinnvoll.

Abwägung:

Seitens der NEB wurde geprüft, dass eine 3 m breite Erschließungsfläche ausreichend ist. Im Rahmen der Behördenbeteiligung soll eine abschließende Klärung herbeigeführt werden.

5. Die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung forderte, dass keine finanziellen Verpflichtungen für den Haushalt Berlins entstehen dürfen.

Abwägung:

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt des Landes Berlin sind derzeit nicht erkennbar.

6. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellte den Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen) fest.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

7. Der Fachbereich Umwelt des Bezirks teilte mit, dass die Fläche nicht im Bodenbelastungskataster als alllastenverdächtige Fläche enthalten ist, aber aufgrund der früheren Nutzung als Industriebahntrasse eventuelle Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Bodenuntersuchungen liegen von dem Gebiet nicht vor. Es ist möglich, dass der Boden erhöhte Schwermetall-, PAK oder MKW Konzentrationen aufweist. Der Oberboden muss für die geplante Wohnnutzung überprüft werden. Die unversiegelten Bereiche (Hausgärten u. a. Freiflächen) können nach Fertigstellung der Häuser entsprechend Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) untersucht werden (Oberflächenmischproben) oder es wird generell neuer Oberboden aufgebracht. Die hierbei relevanten nutzungsorientierten Bodenhorizonte liegen bei 0-35 cm beim Wirkungspfad Boden-Mensch und 0-30 sowie 30-60 cm beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten).

Zur Erfüllung der nutzungsabhängigen Anforderungen an die Qualität der oberen Bodenschicht gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz und seiner Verordnungen muss erforderlichenfalls ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Der aufzubringende Füll-/Mutterboden muss die Anforderungen der BBodSchV erfüllen.

Die Sandkästen der Kinderspielplätze sind zur zusätzlichen Sicherheit mit Grabesperren zu versehen.

Wenn die Untersuchungen in der Bauphase realisiert werden und die Werte der BBodSchV eingehalten werden, gibt es gegen die geplante Nutzung keine Einwände.

Abwägung:

Es soll vertraglich mit der NEB vereinbart werden, dass im Zuge der Baufeldfreimachung der Boden geprüft wird und notwendige Maßnahmen umgesetzt werden.

8. Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung äußerte erhebliche Bedenken. Mit der Änderung der Planungsabsicht in ein allgemeines Wohngebiet wird den Zielen aus FNP, LaPro und Landschaftsplan XXII-L-5 Obersee/Orankesee widersprochen. Es wird weder eine Grünfläche erhalten, noch eine naturnahe Parkanlage geschaffen, die die Funktionen eines Verbindungsbiotops für Arten von Fauna und Flora und einer Grünverbindung mit Aufenthaltsqualitäten erfüllt. Für die Allgemeinheit wird lediglich durch ein Wegerecht die Möglichkeit der Durchwegung geschaffen und auf einem 2 m breiten Pflanzstreifen soll eine Pflanzbindung erfolgen.

Durch die geplanten Festsetzungen erfolgt jedoch ein gravierender Eingriff in den Altbaubestand, so dass der prägende Vegetationsbestand nicht gesichert werden kann. Dieser spielt sowohl eine erhebliche Rolle für den Biotopverbund als auch für den Erhalt der Qualität des Landschaftsbildes. Die geplante Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einem 2 m breiten Streifen kann nicht das Bild eines landschaftlich geprägten Grünzuges vermitteln bzw. den prägenden Vegetationsbestand sichern, zumal die Erschließung der Baugrundstücke diesen Pflanzstreifen queren muss.

Aufgrund der Struktur des Plangebietes ist mit dem Vorkommen besonders oder auch streng geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb muss im Rahmen eines Umweltberichtes geprüft werden, ob die Planung wegen des Zugriffs auf Lebensstätten geschützter Arten die Zugriffs- und Störverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berühren.

Auf bzw. vor dem Grundstück befinden sich Bäume, welche aufgrund ihrer Stammumfänge, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, einen Schutzstatus nach der BaumSchVO besitzen. Dieser geschützte Baumbestand ist nach §§ 3 und 4

BaumSchVO zu erhalten und vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen. Im Umweltbericht sind dazu Aussagen zu treffen.

Abwägung:  
Siehe 2.

In Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Abstimmungen mit der NEB und den betroffenen Fachverwaltungen wurde der B-Planentwurf überarbeitet und die Begründung durch den Umweltbericht ergänzt und fortgeschrieben. An der Zielsetzung des B-Planes wurde festgehalten. Das Bezirksamt hat am 30.09.2008 das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden beschlossen.

#### **IV.9 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

24 Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben vom 15.11.2010 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

An Stellungnahmen wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht und im Folgenden abgewogen:

1. Die Berliner Verkehrsbetriebe wiesen auf ihren Leitungsbestand hin.

Abwägung:

Die genannten Anlagen befinden sich im öffentlichen Straßenland der Suermondstraße. Eine Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht geplant. Die Hinweise sind relevant für die Planung und Durchführung von konkreten Straßenbaumaßnahmen und erfolgen grundsätzlich in Abstimmung mit den Leitungsbetrieben. Derzeit sind keine Straßenbaumaßnahmen geplant.

2. Die Berliner Stadtreinigungsbetriebe forderten, dass der Zufahrtsweg mindestens 3,25 m breit und so befestigt sein muss, dass er mit einer maximalen Einzelachslast von 11,5 t und einem Fahrzeuggesamtgewicht von 26 t dauernd benutzt werden kann. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von 25 m Durchmesser. Wege, Durchfahrten und Wendepunkte dürfen nicht beparkt oder anderweitig blockiert werden. Für Durchfahrten ist eine lichte Höhe von 4,20 m erforderlich. Ausnahmen können zugelassen werden.

Abwägung:

Die Hauptfunktion der geplanten privaten Verkehrsfläche, die im Hinblick auf die stark eingeschränkte Flächenverfügbarkeit als Mischverkehrsfläche mit Einrichtungsverkehr für Kfz nur für die Anlieger ausgebildet werden soll, besteht in der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, auf denen im Wesentlichen nur Gebäude mit max. 2 Geschossen in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein sollen. Die private Verkehrsfläche soll als Verkehrsraum dem individuellen Erschließungsbedarf der Anlieger und außerdem der Allgemeinheit als Fuß- und Radweg dienen. Aufgrund des Umfangs der planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist von einer sehr geringen Verkehrsstärke durch Kraftfahrzeuge auszugehen, so dass die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer überwiegen wird.

Um die Erschließung auch für Versorgungsfahrzeuge zu sichern, wird die private Verkehrsfläche auf 4 m verbreitert. Die geforderte Breite des Erschließungsweges von 3,25 m schließt bereits einen Bewegungsspielraum für das Versorgungsfahrzeug und einen minimalen Sicherheitsraum ein. Die verbleibende Breite ermöglicht einem Fußgänger (auch mit Fahrrad) ein Vorbeikommen an dem Versorgungsfahrzeug.

Eine Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich, da es sich bei der geplanten privaten Verkehrsfläche um eine durchgängig befahrbare Fläche mit 2 Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Straßennetz handelt und die Befahrbarkeit im Wesentlichen als Einrichtungsverkehr geregelt werden soll. Die Belastbarkeit der Fläche ist nicht Gegenstand von Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Die Anforderungen der Erschließungsträger müssen bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Die das Gebiet querende Fernwärmeleitung hat eine ausreichende Durchfahrts Höhe. Die im Bereich der privaten Verkehrsfläche vorhandenen Fundamente können verlegt werden oder die Leitung wird unter die Erde verlagert.

3. Die Berliner Wasserbetriebe halten zur Versorgung der geplanten Bebauung eine Trinkwasserversorgungsleitung für erforderlich. Es liegt bereits ein hydraulisches Konzept für die innere Erschließung vor, die dann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen wird. Die Dimensionierung der Versorgungsanlagen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.  
Aufgrund der nur begrenzten Straßenbreite von 3 m wird zur Herstellung und Unterhaltung der Trinkwasserleitung in der Grünfläche ein Baumabstand von mindestens 12 m gefordert. Das ist laut der Textfestsetzungen derzeit nicht gegeben.  
In Privatstraßen werden keine öffentlichen Abwasserentsorgungsanlagen hergestellt. Im Flurstück 148 liegen ein Regenwasserkanal DN 300 und ein Schmutzwasserkanal DN 200. Für diese Anlagen ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.  
In der Degnerstraße befinden sich eine tot gelegte Abwasserdruckleitung DN 350 und eine in Betrieb befindliche Abwasserdruckleitung DN 400. Diese muss erhalten bleiben. Straßenkappen und Straßendeckel sind auf das neue Geländeniveau anzupassen.

Abwägung:

Aufgrund der nunmehr geplanten Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche auf 4 m ist nach Rücksprache mit den Wasserbetrieben eine Inanspruchnahme der privaten Grünfläche für die Wasserbetriebe nicht mehr erforderlich. Textlich soll festgesetzt werden, dass die private Verkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist.

4. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit, dass der Entwurf des B-Planes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen soll in diesen Raum gelenkt werden.  
Mit der Sicherung des im Plangebiet enthaltenen Abschnitts der Suermondtstraße wird das Ziel der Raumordnung aus Z 1.2 FNP Berlin zum Erhalt und zum Ausbau der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen beachtet.  
Der Entwurf berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung.  
Die beabsichtigte Festsetzung von Wohnbauflächen ist auf der Ebene der Raumordnung grundsätzlich möglich. Trotzdem ist der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume im Rahmen der Abwägung gemäß § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz angemessen zu berücksichtigen. Die planerische Auseinandersetzung mit diesem Grundsatz sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert werden.

Abwägung:

Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher teilweise gärtnerisch genutzt bzw. lagen brach. Eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit war nicht gegeben. Dem genannten Grundsatz der Raumordnung wird mit der Sicherung einer Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit einschließlich einer Weg begleitenden privaten Grünfläche Rechnung getragen, da so eine Wegeverbindung von qualitativ

hochwertigen Freiflächen mit übergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung möglich ist.

Die Begründung wird ergänzt.

5. Die Industrie- und Handelskammer erhob keine grundsätzlichen Einwendungen, beanstandete aber, dass die Erschließungsfläche, die gleichzeitig als Geh- und Radweg dienen soll, mit 3 m zu eng bemessen ist. Selbst bei einer Einbahnstraßenregelung muss der Begegnungsfall Müllfahrzeug und Kinderwagen gewährleistet werden. Bei einem 2,55 m breiten Fahrzeug müssen zur Grundstücksgrenze noch Platz für den Außenspiegel und 25 cm Bewegungsspielraum/Sicherheitsabstand vorgesehen werden. Fußgänger müssten auf den Grünstreifen ausweichen.

Abwägung:

Die Hauptfunktion der geplanten privaten Verkehrsfläche, die im Hinblick auf die stark eingeschränkte Flächenverfügbarkeit als Mischverkehrsfläche mit Einrichtungsverkehr für Kfz nur für die Anlieger ausgebildet werden soll, besteht in der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, auf denen im Wesentlichen nur Gebäude mit max. 2 Geschossen in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein sollen. Die private Verkehrsfläche soll als Verkehrsraum dem individuellen Erschließungsbedarf der Anlieger und außerdem der Allgemeinheit als Fuß- und Radweg dienen. Aufgrund des Umfangs der planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist von einer sehr geringen Verkehrsstärke durch Kraftfahrzeuge auszugehen, so dass die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer überwiegen wird.

Um die Erschließung auch für Versorgungsfahrzeuge zu sichern, wird die private Verkehrsfläche auf 4 m verbreitert. Damit kann neben der Breite des Fahrzeugs einschließlich eines Bewegungsspielraumes und minimalen Sicherheitsraumes einem Fußgänger (auch mit Kinderwagen) ein Vorbeikommen an einem Fahrzeug ermöglicht werden.

6. Die WGi gab im Auftrag der GASAG allgemeine Hinweise zur Lage der Leitungen sowie zu geplanten Bau- und Pflanzmaßnahmen. Im angefragten Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar.

Abwägung:

Die genannten Anlagen befinden sich im vorhandenen öffentlichen Straßenland, das als öffentliche Verkehrsfläche auch planungsrechtlich gesichert werden soll.

Die Hinweise sind relevant für die Planung und Durchführung von konkreten Straßenbaumaßnahmen und erfolgen grundsätzlich in Abstimmung mit den Leitungsbetrieben. Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenland sind derzeit nicht geplant.

Die Angaben zum Leitungsbestand sind bereits in der Begründung enthalten.

7. a) Vattenfall (Wärme) teilte mit, dass die sich im Plangebiet befindenden Fernwärmeanlagen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Fernwärmeversorgung der zu versorgenden Abnehmer muss bei Baumaßnahmen gewährleistet bleiben.

Abwägung:

Die das Plangebiet querende Fernwärmeleitung wurde in die vom Fachbereich Vermessung erstellte Plangrundlage aufgenommen. Die Höhenlage der Leitung ermöglicht das Unterfahren der Leitung. Die vorhandenen Fundamente stehen der Nutzung als private Verkehrsfläche tatsächlich zwar entgegen, aber technisch ist eine Änderung möglich. Seitens des Eigentümers wird derzeit eine Verlegung der Leitung in die Erde oder eine Veränderung der Lage der Fundamente geprüft.

Die Begründung wird ergänzt.

- b) Vattenfall (Immobilien) teilte mit, dass sich im betrachteten Gebiet Kabelanlagen befinden. Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungen notwendig. In dem angegebenen Bereich sind Anlagen geplant.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Planungsziele wird dadurch nicht unmöglich.

Die Begründung wird hinsichtlich des Leitungsbestandes ergänzt.

8. Die Senatsverwaltung für Finanzen erklärte, dass aufgrund der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte keine Bedenken bestehen. Da der B-Planentwurf keine Aussage über die haushaltsmäßigen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen enthält, sind die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des B-Planes, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie den Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Auch finanzielle Auswirkungen, die bereits bei Festsetzung für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können, sind einzuplanen.

Abwägung:

Finanzielle Verpflichtungen seitens des Landes Berlin sind nicht zu erwarten. Die Begründung wird ergänzt.

9. Die Wasserbehörde der Senatsverwaltung informierte, dass gegen die Planungsziele keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Allerdings enthält die Begründung im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung einen Widerspruch, so dass die Entwässerung als Ganzes unklar bleibt. So wird einerseits als Ziel formuliert, dass anfallendes Niederschlagswasser in den Eingriffsbereichen versickert werden soll, auch ein direktes Einleiten von Niederschlagswasser in nahe Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen. Andererseits sind Regelungen zur Versickerung nur für die private Verkehrsfläche vorgesehen. Für den Großteil des Plangebietes fehlen jedoch Regelungen, wie z.B. mit anfallendem Niederschlagswasser der Dachflächen oder sonstiger versiegelter Flächen umgegangen werden soll.

Abwägung:

Für die Wohngebiete soll wie in der Begründung bereits erläutert eine offene Bauweise festgesetzt werden, so dass das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Bauordnung für Berlin auf den Grundstücken zu versickern ist. Die geplanten Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen berücksichtigen die Obergrenzen der BauN-VO für das Maß der baulichen Nutzung für Wohngebiete. Diese Obergrenzen werden im bisher nicht überbaubaren Bereich nicht ausgeschöpft. Es verbleiben damit genügend Freiflächen, so dass auch im Hinblick auf die Verpflichtung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten ausreichend Möglichkeiten der Versickerung einschl. Rückhaltung auf den Grundstücken vorhanden sind.

Eine planungsrechtliche Regelung im B-Plan zur Versickerung des Niederschlagswassers von der privaten Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen, sondern eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag.

10. Die für Verkehrsplanung zuständige Senatsverwaltung hatte Bedenken und Hinweise. Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind durch die Suermondstraße als übergeordnete Straßenverbindung sowie die Führung der Straßenbahn in dieser Straße berührt. Im Anschlussbereich der privaten Erschließungsfläche zum öffentlichen Straßennetz darf keine einschränkende Bepflanzung zugelassen

sen werden. Die Pflanzflächen sind bezüglich der Einhaltung der Sichtdreiecke einzuschränken. Dies gilt auch für den Grünzug.

Die öffentliche Durchwegung für Radfahrer und Fußgänger über die private Erschließungsfläche wird bestätigt. Sie ist aber für diese Funktion in Überlagerung mit der Erschließung der Wohnbaugrundstücke nicht ausreichend dimensioniert. Das Ein- und Ausfahren zu den Grundstücken, die Befahrung für Müllfahrzeuge, Feuerwehr u.ä. ist bei 3 m nicht gewährleistet. Die Sicherheitsräume zu Zäunen, Bepflanzungen usw. von beidseitig 0,50 m sind nicht eingehalten, es sei denn, dass keine Zäune oder behindernde Einbauten auf den privaten Flächen den Begegnungsraum einschränken. Die Nutzung für Fußgänger und Radfahrer ist für den Begegnungsfall mit einem Kfz ebenfalls nicht ausreichend dimensioniert. Hier sind 4 m Breite als Mindestmaß zusätzlich der seitlichen Sicherheitsräume auch bei einem Einrichtungsverkehr für Kfz vorzuhalten. Die Beleuchtung wäre im Grünstreifen oder auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Warum wurde von der bisherigen Breite von 4,50 m abgewichen? Werden Einzäunungen untersagt?

#### Abwägung:

Die Hauptfunktion der geplanten privaten Verkehrsfläche, die im Hinblick auf die stark eingeschränkte Flächenverfügbarkeit als Mischverkehrsfläche mit Einrichtungsverkehr für Kfz nur für die Anlieger ausgebildet werden soll, besteht in der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, auf denen nur Gebäude mit max. 2 Geschossen in offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von max. 0,2 zulässig sein sollen. Die private Verkehrsfläche soll als Verkehrsraum dem individuellen Erschließungsbedarf der Anlieger und außerdem der Allgemeinheit als Fuß- und Radweg dienen. Aufgrund des Umfangs der planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist von einer sehr geringen Verkehrsstärke durch Kraftfahrzeuge auszugehen, so dass die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer deutlich überwiegen wird.

Um die Erschließung auch für Versorgungsfahrzeuge zu sichern, wird die private Verkehrsfläche auf 4 m verbreitert. Die maximal geforderte Breite des Erschließungsweges für Versorgungsfahrzeuge von 3,25 m schließt bereits einen Bewegungsspielraum für das Versorgungsfahrzeug und einen minimalen Sicherheitsraum ein, so dass die verbleibende Breite einem Fußgänger (auch mit Fahrrad) ein Vorbeikommen an einem Versorgungsfahrzeug ermöglicht.

Einzäunungen sollen nicht untersagt werden, da ein städtebauliches Erfordernis dafür nicht erkennbar ist. Auf der privaten Grünfläche sind entlang der privaten Verkehrsfläche keine Einzäunungen oder behindernde Einbauten vorgesehen.

11. Das bezirkliche Bau- und Wohnungsaufsichtsamt wies auf das Fehlen der Fläche zum Anpflanzen in der Legende hin.

Die Textfestsetzung Nr. 6 ist wie folgt zu ergänzen: „Dieser Streifen muss gemäß § 5 Abs. 2 BauO Bln für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Er ist als solcher zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.“

Gegenverkehr ist auf der privaten Verkehrsfläche nicht möglich.

Der Text ist hinsichtlich der Prüfung im Bauanzeigeverfahren um das Genehmigungs-freistellungsverfahren zu ersetzen und hinsichtlich des Bestandteils der bauordnungsrechtlichen Genehmigung um die Mitteilung gemäß § 63 BauO Bln zu ergänzen.

#### Abwägung:

Mit der Herstellung des Reinplanes werden alle Planzeichen der Planzeichenverordnung Bestandteil der Legende.

Die geforderte Befestigungsart der privaten Verkehrsfläche ist kein städtebaulicher Belang und kann nicht Gegenstand von Festsetzungen in einem B-Plan sein. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Auf der privaten Verkehrsfläche ist Einrichtungsverkehr geplant. *(Regelung im städtebaulichen Vertrag erfolgt.)*

Die Begründung wird um die Hinweise zum Bauantragsverfahren ergänzt.

12. Das Amt für Bauen und Verkehr wies darauf hin, dass der 3 m breite Weg, der schon als gemeinsamer Geh- und Radweg recht schmal ist, den Fußgängern und Radfahrern keine Ausweichmöglichkeiten (z.B. Müllfahrzeug) bietet. Auch der Begegnungsfall zweier Pkw ist nicht möglich, was insofern kritisch ist, da der Weg wegen des Bogens nicht auf gesamter Länge eingesehen werden kann. Um Begegnungsfälle von Kfz zu vermeiden, müsste eine Einbahnstraßenregelung eingerichtet werden, was wieder zu Umwegfahrten im öffentlichen Straßennetz führt. Außerdem wäre die Straße bei längeren Lieferungen dann vollständig blockiert.  
Es wird empfohlen, die ursprüngliche Planung eines 4,50 m breiten Erschließungsweges beizubehalten oder zumindest mehrere Ausweichstellen zu schaffen.

Für den Fall des Verzichts auf private Stellplätze wird darauf hingewiesen, dass in der Suermondstraße ein Fahrradstreifen angelegt werden soll, wodurch die Möglichkeiten zum Parken auf der südlichen Straßenseite vollständig entfallen.

#### Abwägung:

Die Hauptfunktion der geplanten privaten Verkehrsfläche, die im Hinblick auf die stark eingeschränkte Flächenverfügbarkeit als Mischverkehrsfläche mit Einrichtungsverkehr für Kfz nur für die Anlieger ausgebildet werden soll, besteht in der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, auf denen nur Gebäude mit max. 2 Geschossen in offener Bauweise zulässig sein sollen. Die private Verkehrsfläche soll als Verkehrsraum dem individuellen Erschließungsbedarf der Anlieger und außerdem der Allgemeinheit als Fuß- und Radweg dienen. Aufgrund des Umfangs der planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist von einer sehr geringen Verkehrsstärke durch Kraftfahrzeuge auszugehen, so dass die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer überwiegen wird.

Um die Erschließung auch für Versorgungsfahrzeuge zu sichern, wird die private Verkehrsfläche auf 4 m verbreitert. Die geforderte Breite des Erschließungsweges von 3,25 m schließt bereits einen Bewegungsspielraum für das Versorgungsfahrzeug und einen minimalen Sicherheitsraum ein, so dass die verbleibende Breite einem Fußgänger (auch mit Fahrrad) ein Vorbeikommen an einem Versorgungsfahrzeug ermöglicht.

Der Hinweis zur Errichtung eines Fahrradstreifens in der Suermondstraße wird in die Begründung aufgenommen. Der Ausschluss von privaten Stellplätzen und Garagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist nicht beabsichtigt.

13. Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung stellte fest, dass zur Artengruppe der Fledermäuse keinerlei Beobachtungen festgehalten wurden. Eine Nachbegutachtung zu potentiellen Fledermausquartieren und Bruthöhlen während der Wintermonate ist angebracht.

Der Begründung ist Folgendes hinzuzufügen:

„Bei Vorhandensein ganzjährig geschützter Lebensstätten ist vor Beseitigung bei der Obersten Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Mit der Inanspruchnahme von bisher nicht überbaubaren Flächen sind hauptsächlich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt.

Mit den geplanten Festsetzungen entsteht ein Verlust an Naturhaushaltsfunktion, deren Ausgleich nach Abwägung nicht vollständig herbeigeführt wird. Es verbleiben nach der Bewertungsmethodik für Eingriffe in Natur und Landschaft 40 Punktwerte, die beispielsweise die Wiederherstellung von 5.715 m<sup>2</sup> Laubgebüsch überwiegend heimischer Gehölzarten bedeuten können.

Welche Belange schwerer wiegen als die Wiederherstellung der Naturhaushaltsfunktion im vom Eingriff betroffenen Raum oder warum der Vorhabenträger gehindert ist, sich z.B. an den Kosten für Entsiegelung und Begrünung der ehemaligen Bahntrasse



zwischen Suermondstraße und Drossener Straße zu beteiligen, ist nicht nachvollziehbar bzw. überhaupt nicht begründet worden.

Die Sicherung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit schafft keine übergeordnete Grünverbindung mit Funktionen eines Verbindungsbiotops für Arten von Fauna und Flora und einer Grünverbindung mit Aufenthaltsqualität, die Ziele des FNP, LaPro und Landschaftsplans XXII-L-5 sind.

Die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet wird, ist auf Grund des FNP geboten (wenn aus der im FNP dargestellten Grünfläche eine Wohnbaufläche entwickelt wird), aber als Kompensation für verlorengegangene Naturhaushaltsfunktion kann diese Festsetzung nicht angerechnet werden.

Ebenso stellt das mit der NEB abgestimmte städtebauliche Konzept des Bezirks, das vorsieht, die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der ehemaligen Bahntrasse zwischen Suermondstraße und Drossener Straße zukünftig zu erwerben, keinen nachvollziehbaren/berechenbaren Ausgleich für Naturschutz und Landschaftspflege dar.

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher von unvermeidbaren Beeinträchtigungen verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Anspruchsgrundlage der Behörde bzw. des Landes Berlin.

#### Abwägung:

Im Ergebnis einer Nachbegutachtung zum Vorhandensein von geschützten Lebensstätten nach § 44 BNatSchG wurde das Vorhandensein einer Baumhöhle an einer abgestorbenen Birke festgestellt. Hinweise auf eine aktuelle Besiedelung bzw. Nutzung konnten nicht festgestellt werden. Das Amt für Umwelt und Natur stellte mit Schreiben vom 07.02.2011 die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange entsprechend den Anforderungen fest und dass der Ausgleich der zu beseitigenden Nisthöhle 1:1 einzuplanen ist. Eine entsprechende Regelung soll in einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Flächen des Geltungsbereiches aufgenommen werden. (*Regelung im städtebaulichen Vertrag erfolgt.*) Die Begründung wird ergänzt. Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes stehen dem Planungsziel der Schaffung einer Wohnbaufläche gegenüber. Das hat zur Folge, dass die genannten Ziele des FNP, des LaPro und des Landschaftsrahmenplanes nicht in der geforderten Weise erfüllt werden können. Die Umsetzung dieser Ziele ist nur möglich, wenn der gesamte Geltungsbereich vom Land Berlin erworben wird. Seitens des Eigentümers besteht aber Verkaufsbereitschaft nur, wenn der Wert des gesamten Grundstücks durch die Qualität als Bauland bestimmt wird. Dem widersprechen das Planungs- und auch das Haushaltsrecht des Landes Berlin.

Zu berücksichtigen ist, dass bei Ausnutzung der bestehenden Baurechte die Schaffung einer übergeordneten Grünverbindung mit Funktionen eines Verbindungsbiotops für Arten von Fauna und Flora und einer Grünverbindung mit Aufenthaltsqualität unmöglich ist und auch der Geh- und Radweg nicht realisiert werden kann. Da es keine Alternative für die Entwicklung einer übergeordneten Grünverbindung mit Geh- und Radweg im Gebiet gibt, muss die vorhandene ehemalige Bahnfläche genutzt werden, um ein Mindestmaß der Anforderungen aus den übergeordneten Planungen zu berücksichtigen. Dies ist aufgrund der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen des Eigentümers der ehemaligen Bahnfläche und angesichts der Haushaltslage des Landes Berlin nur möglich, wenn die Bahnfläche zu einem Baugebiet entwickelt wird, da nur so ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und eine diesen Weg begleitende 3 m breite private Grünfläche sowie ein 2 m breiter Vorgartenbereich gesichert werden können. So kann zumindest eine öffentlich zugängliche Verbindung zu angrenzenden Grünflächen gesichert werden und damit eine Lücke in einem geplanten übergeordneten Wegenetz geschlossen werden.

Die vollständige Wiederherstellung der Naturhaushaltsfunktion ist aufgrund des Planungsziels, eine bisher nicht überbaubare Fläche in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einer Bebauung zuzuführen und damit die Möglichkeit eines Fuß- und

Radweg für die Allgemeinheit zu schaffen, im Geltungsbereich und auch in unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht möglich und soll aus den bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf genannten Gründen auch nicht monetär erfolgen. Die Forderung nach einer Ausgleichspflicht gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG besteht in der genannten Form nicht in einem Bebauungsplanverfahren, da gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Das bedeutet, dass die Vermeidung und der Ausgleich eines zu erwartenden Eingriffs der Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange unterliegen und damit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen abstrakten Vorrang vor den anderen Belangen, die zu berücksichtigen sind, haben. Die Begründung wird ergänzt.

14. Der Fachbereich Umwelt bat darum in der Begründung darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen aufgrund des Verdachts über Bodenverunreinigungen nicht nur bei der Aufnahme von Böden zu beachten sind. Boden- und immissionsschutzrechtliche Anforderungen, die über den bisherigen Planungsstand hinausgehen, werden nicht erhoben.

Abwägung:

Die Begründung wird ergänzt.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes. Das Bezirksamt hat am 24.05.2011 das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden beschlossen. Die Änderungen bedürfen einer erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden.

#### **IV.10. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf wurde in Auswertung der im November/Dezember 2010 durchgeführten Behördenbeteiligung wie folgt geändert:

- Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche von 3 m auf 4 m. Die Lage der Baugrenze entlang der privaten Verkehrsfläche für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wird beibehalten. Damit reduziert sich der Vorgartenbereich im WA 1 und WA 2 von 3 m auf 2 m.
- Festsetzung des WA 2 mit Ausschluss bzw. Einschränkungen von Nutzungen durch Textfestsetzungen
- Erhöhung der GRZ für das WA 2 von 0,2 auf 0,3
- Zulässigkeit auch von Doppelhäusern im Blockinnenbereich (WA 2)
- Erhöhung der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet an der Degnerstraße (zukünftig WA 3) von einer Grundfläche von 195 m<sup>2</sup> auf eine Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> und damit Erweiterung der überbaubaren Fläche.

Mit Schreiben vom 07.03.2012 wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden und Fachverwaltungen über die geänderte Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Alle Beteiligten haben sich geäußert. Keine Anregungen bzw. Einwendungen hatten die Berliner Feuerwehr, die Industrie- und Handelskammer und SenStadtUm I B.

Es wurden folgende Stellungnahmen (Wiedergabe des wesentlichen Inhalts) abgegeben:

1. Die Berliner Stadtreinigung teilte mit, dass bauliche oder Grundstücksinteressen sowie Belange der Abfallbeseitigung nicht berührt werden. Detaillierte Forderungen in

reinigungstechnischer Hinsicht, können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen gestellt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber kein städtebaulicher Belang, sondern betreffen die konkrete Baumaßnahme. Eine Änderung des bestehenden öffentlichen Straßenlandes ist nicht geplant.

2. Die Berliner Wasserbetriebe wiesen auf Ihre Stellungnahme vom 06.12.2010 (siehe Punkt IV.9/3.) hin.

Ergänzend wurde Folgendes mitgeteilt: Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die konkrete Baumaßnahme. Die geplanten Baugrenzen berücksichtigen die im Baugebiet vorhandenen Leitungen. Eine diesbezügliche Sicherung wurde nicht geltend gemacht, da bereits eine Sicherung im Grundbuch erfolgt ist. Aufgrund der Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche auf 4 m ist die Inanspruchnahme der privaten Grünfläche nicht mehr erforderlich. (E-Mail der Berliner Wasserbetriebe vom 01.03.2011)

Der Hinweis zur Regenentwässerung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Begrenzung der Versiegelung in Verbindung mit der offenen Bauweise muss und kann das Regenwasser sowohl auf den Grundstücksflächen versickern als auch durch geeignete Maßnahmen wie Regenrückhaltebecken, Staukanäle etc. auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Diese Maßnahmen sind bei Baumaßnahmen durch die Grundstückseigentümer in Eigenverantwortung mit den Wasserbetrieben zu klären.

3. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wies darauf hin, dass der Entwurf mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Grundsätze der Raumordnung wurden angemessen berücksichtigt. Zur planerischen Auseinandersetzung mit diesen Grundsätzen wurde empfohlen, die Begründung unter dem Punkt I.2.3.1 Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm zu ergänzen.

Abwägung:

Unter dem genannten Punkt wird lediglich die planerische Ausgangssituation dargelegt. Diese wird ergänzt um den Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume. Wie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung erfolgt, wurde bereits unter dem Punkt II.4.2.1 der Begründung erläutert.

4. Vattenfall Wärme AG forderte die Berücksichtigung der Fernwärmeanlagen bei Baumaßnahmen. Die Fernwärmeversorgung der zu versorgenden Abnehmer muss gewährleistet bleiben. Es ist unabdingbar den Fernwärmebestand aus vermessenen Lageplänen in die Planunterlagen zu übernehmen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind dem Grundstückseigentümer bekannt. Die das Plangebiet querende Fernwärmeleitung wurde in die vom Fachbereich Vermessung erstellte Plangrundlage aufgenommen.

5. Vattenfall Business Services GmbH teilte mit, dass Anlagen geplant sind, aber die Planung noch nicht abgeschlossen ist.

#### Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weiter gegeben. Sie sind relevant für konkrete Baumaßnahmen

6. Die für die Landschaftsplanung zuständige Senatsverwaltung hatte keine grundsätzlichen Bedenken. Sie wies aber darauf hin, dass vereinbart worden war, dass die Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche nicht zu Lasten der privaten Grünfläche oder des nicht überbaubaren Vorgartenstreifens gehen darf. Der Vorgarten weist jetzt nur noch eine Breite von 2 m auf und nicht wie vereinbart von 3 m. Das Geh- und Radfahrrecht mit seitlicher Begrünung in 3 m Breite ist die absolute Mindestausstattung, um überhaupt als Grünverbindung wahrgenommen zu werden.

Nicht verständlich ist die Festsetzung eines 3 m breiten Geh- und Radfahrrechtes auf der 4 m breiten Verkehrsfläche. Die Belastung sollte sich auf die gesamte Breite beziehen.

#### Abwägung

Es ist richtig, dass die Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche nicht zu Lasten der nicht überbaubaren Fläche gehen sollte. Dabei war von einer Verbreiterung der Verkehrsfläche um (mindestens) 0,25 m ausgegangen worden. Die nunmehr erforderliche Verbreiterung um 1 m würde die überbaubare Fläche in der Tiefe und damit auch die Möglichkeit der Schaffung von uneinsehbaren, von der privaten Verkehrsfläche (die auch von der Allgemeinheit mitbenutzt werden soll) abgewandten Außenwohnbereichen weiter einschränken. Ausgehend davon, dass die geplante nicht überbaubare Fläche auch aufgrund der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten und mit Blick auf die typischen Vorgartenpflanzungen nicht die Qualität erreichen kann wie die private Grünfläche, wird die nicht überbaubare Fläche in ihrer Breite auf 2 m reduziert.

Grundsätzlich ist eine 3 m breite Fläche für einen Geh- und Radweg für die Allgemeinheit ausreichend dimensioniert. Um Missverständnisse und Unklarheiten bei der Benutzbarkeit der privaten Verkehrsfläche zu vermeiden, soll sich das Geh- und Radfahrrecht auf die gesamte geplante private Verkehrsfläche erstrecken. Die Textfestsetzung wurde geändert. Der Eigentümer hat auch eine entsprechende Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag unterzeichnet.

7. Die für den Artenschutz zuständige Senatsverwaltung hat festgestellt, dass der Vollzugsfähigkeit des Planes keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Es wurden Korrekturen/Hinweise in der Begründung zum Umgang mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen gefordert. Im Fall einer diesbezüglichen Regelung in einem städtebaulichen Vertrag ist dieser zur Mitzeichnung vorzulegen.

#### Abwägung

Die Begründung wurde korrigiert und artenschutzrechtliche Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag unter Einbeziehung der Senatsverwaltung geregelt.

8. Die Wasserbehörde der Senatsverwaltung teilte mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsziele bestehen. Aufgrund widersprüchlicher Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung wurde die Frage gestellt, ob und inwieweit die Entwässerung für das Plangebiet als Ganzes gesichert ist und damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

### Abwägung

Aufgrund der Festsetzungen zur Bauweise ist die Entwässerung der geplanten Baugebiete mit Bezug auf die Regelungen der Bauordnung grundsätzlich geklärt und durch den Eigentümer/Bauherrn entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu prüfen und zu vollziehen. Auch die Entwässerung der geplanten privaten Verkehrsfläche ist durch den Eigentümer/Bauherrn eigenverantwortlich vorzunehmen. Es besteht die Möglichkeit der Entwässerung über die belebte Bodenzone (private Grünfläche) und/oder über die private Verkehrsfläche (z.B. durch die Befestigungsart, Bau von Tunnel-Rigolen). Laut dem Umweltatlas für Berlin weist das Plangebiet derzeit eine äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Beschaffenheit des Bodens hinsichtlich seiner Art (Ober- und Unterboden bestehen aus Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigen Sand) lässt daher nicht vermuten, dass der Boden nicht versickerungsfähig ist. Der Grundwasserabstand liegt zwischen 20 und 30 m.

Mit dem städtebaulichen Vertrag hat sich der Eigentümer ausdrücklich zur Entwässerung der privaten Verkehrsfläche auf seinem Grundstück verpflichtet.

9. Die für die Verkehrsplanung zuständige Senatsverwaltung hat in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken, die von gesamtstädtischer Bedeutung sind. Es bestehen jedoch weiterhin Bedenken zur Breite der privaten Erschließungsfläche.

### Abwägung

Die private Verkehrsfläche ist 4 m breit und soll wie in der Begründung bereits erläutert als Geh- und Radweg der Allgemeinheit und ausschließlich dem individuellen Erschließungsbedarf der Grundstücksanlieger dienen. Die private Verkehrsfläche erfüllt damit keine Aufgabe innerhalb des öffentlichen Straßennetzes, welche über die Anbindung einer begrenzten Anzahl anliegender Grundstücke hinausgeht. Mit dem städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart, dass der Verkehr innerhalb der 4 m breiten privaten Verkehrsfläche als Einrichtungsverkehr geregelt wird. Im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen sind einige öffentliche, in beide Richtungen befahrbare Straßen mit einer Breite von 4 m vorhanden. Probleme zum Verkehrsablauf sind nicht bekannt, so dass einschränkende Regelungen bisher nicht erforderlich waren.

10. Die für Lärminderung zuständige Senatsverwaltung forderte, dass in die Abwägung eingestellt werden sollte, dass für die zur Suermondstraße und zur Degnerstraße gelegene Bebauung sehr hohe bzw. hohe Fassadenpegel in der Lärmkarte dargestellt sind. Hauptverursacher des vorherrschenden Verkehrslärms ist der Kfz-Verkehr. Anhand der aktuellen Lärmkarte werden beispielhaft für das Grundstück Sabinensteig 1 für die nördlichen Fassadenpunkte Werte von bis zu 62 dB(A) in der Nacht (LNIGHT für den Kfz-Verkehr) und bis zu 70 dB(A) für den Tag (LDEN nach V-BUS) ermittelt. Für das Grundstück Degnerstraße 19 werden anhand der aktuellen Lärmkarte beispielhaft für die östlichen Fassadenpunkte Werte von bis zu 59 dB(A) in der Nacht (LNIGHT für den Kfz-Verkehr) und bis zu 67 dB(A) für den Tag (LDEN nach V-BUS) ermittelt.

Damit werden hier die Schwellenwerte der Stufe 1 und Stufe 2 des Lärmaktionsplans 2008 für die Nacht und für den Tag erreicht bzw. überschritten. Deshalb bitte ich um Prüfung, ob weitere textliche oder zeichnerische Festlegungen zu einer Verbesserung der Lärmbelastungssituation beitragen können. Insbesondere kommen Festsetzungen für die Gebiete WA 1 und WA 3 infrage, die eine Grundrissausrichtung der Wohnungen zur Lärm abgewandten Seite zum Schutz vor Lärm vorschreiben. Des Weiteren könnte geprüft werden, ob zum Schutz vor Lärm der Bauablauf dahingehend konkretisiert wird, dass die Bebauung im WA 1 realisiert sein muss, bevor die nördliche Bebauung in WA 2 erfolgen kann, um damit möglichst nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für die Bebauung in WA 2 zu gewährleisten.

### Abwägung

Aufgrund der Höhe der Lärmbelastung auf der Suermondstraße und der Degnerstraße besteht ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis. Da aktiver Lärmschutz aus städtebaulichen Gründen in diesem innerstädtischen Bereich, der beidseitig der Straßen von Wohnbebauung geprägt ist, nicht tragfähig ist, ist eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden entlang der öffentlichen Straßen erforderlich.

Mit der notwendigen Orientierung von Aufenthaltsräumen, die von den beiden verkehrsbelasteten Straßen abgewandt sind, wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genüge getan. Anhand der aktuellen Lärmkarten 2012 [Fassadenpegel Gesamtlärm L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und L\_N (Nacht-Lärmindex)] wird deutlich, dass die ermittelten Fassadenpegel der von den jeweiligen Straßen abgewandten Fassaden am Tag unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A) liegen. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005.

Eine Regelung zur Orientierung der Aufenthaltsräume wurde auch in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Anhand der Lärmkarten ist erkennbar, dass bereits an den Fassaden der außerhalb des Plangebietes liegenden Gebäude südlich der Suermondstraße in Höhe des Übergangs vom WA 1 zum WA 2, auch bei fehlender Abschirmung durch Gebäude an der Suermondstraße, niedrigere Fassadenpegel gemessen wurden. Die Schwellenwerte des Lärmaktionsplanes werden nicht mehr erreicht.

Da im WA 2 grundsätzlich die Möglichkeit besteht, auch ohne eine Bebauung im WA 1 ruhige und schallabgeschirmte Bereiche zu schaffen, wird auf eine aufschiebende Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 2 BauGB verzichtet.

11. Der Fachbereich Planen und Bauen des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes teilte mit, dass mit einer Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 4 m zumindest der Begegnungsfall LKW-Radfahrer bei verminderter Geschwindigkeit gewährleistet ist. Damit sich 2 Pkw begegnen können, wird eine Breite von mehr als 4 m erforderlich. Es wurde auf die Stellungnahme vom 25.11.2010 (siehe Punkt IV.9/12.) verwiesen.

### Abwägung

Im Hinblick auf die stark eingeschränkte Flächenverfügbarkeit soll die private Verkehrsfläche mit minimaler Breite und damit als Mischverkehrsfläche mit Einrichtungsverkehr für Kfz ausgebildet werden. Der Begegnungsfall von Kfz wird in dem Bereich der 4 m breiten privaten Verkehrsfläche dadurch vermieden. Außerdem dient die private Verkehrsfläche neben dem Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit nur dem individuellen Erschließungsbedarf der Anlieger und damit einer relativ geringen Anzahl von Fahrzeugen.

Im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen sind einige öffentliche, in beide Richtungen befahrbare Straßen mit einer Breite von 4 m vorhanden. Probleme zum Verkehrsablauf sind nicht bekannt, so dass einschränkende Regelungen bisher nicht erforderlich waren.

12. Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege stimmte den Planungszielen und Festsetzungen zu. In Anbetracht des Eingriffs in die abiotischen und biotischen Schutzgüter durch das geplante Bauvorhaben soll ein größtmöglicher Ausgleich des Eingriffs erfolgen, indem die zurzeit nicht ausgleichbaren 53 Wertpunkte an anderer Stelle durch neugeschaffene Biotopstrukturen in zumutbarem Verhältnis reduziert werden. Als Ausgleichfläche wurde eine landeseigene Fläche an der Ribnitzer Straße vorgeschlagen.

### Abwägung

Der Eigentümer des Grundstücks im Geltungsbereich des B-Planes hat sich mit dem städtebaulichen Vertrag zu einem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet. Entsprechend dem Defizit von 53 Wertpunkten und dem diesen Wert-

punkten gleichzusetzenden Geldwert soll die bereits im Umweltbericht der Begründung genannte Fläche außerhalb des Geltungsbereiches an der Ribnitzer Straße nicht nur entsiegelt sondern auch mit 15 Bäumen bepflanzt werden. Mit den genannten Maßnahmen wird ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erreicht.

Aus der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wurde bestätigt.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 31.07.2012 das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden beschlossen.

#### **IV.11. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22. Oktober bis einschließlich 22. November 2012 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 12. Oktober 2012. Die Öffentlichkeit wurde außerdem am 19. Oktober 2012 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren wurde die Pressestelle informiert und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang. Weiterhin wurde im o.g. Zeitraum über das Internet die Einsichtnahme in den B-Planentwurf und die Begründung ermöglicht.

Die Behörden und die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss wurden mit Schreiben vom 19. Oktober 2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf mit Grundstücksverzeichnis,
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- umweltrelevante Stellungnahmen zu den Themen Natur und Landschaft sowie Atlanten.

4 Bürger und das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt des Bezirksamts haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden 3 schriftliche Stellungnahmen abgegeben (Wiedergabe des wesentlichen Inhalts).

1. Bürgerinitiativen der Wohnungseinheiten der Häuser 19-25, Degnerstraße forderten ein Stopp der Bebauung, da ca. 40 Wohneinheiten verschattet werden und Lärm- und Abgasbelastigung etc. auf Grund eines weiteren Weges bzw. Zufahrt damit einhergehen. Das Abholzen von 69 Bäumen, u. a. das Versiegeln von vielen Flächen, Vertreiben vieler Vögel- und Tierarten wurden als ein Verbrechen bezeichnet. Die Luft wird noch mehr verpestet durch den Raubbau an Luftschneisen, die wichtig für die Lebensqualität und Existenz in einer Großstadt sind.

#### Abwägung:

Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, insbesondere auch im Hinblick auf die wachsende Bevölkerung und den daraus resultierenden Bedarf an Wohnraum, innerstädtische Flächen, die sich in gut erschlossener und integrierter Lage befinden, für eine entsprechende Bebauung nutzbar zu machen. Dem B-Plan liegt damit eine Planungskonzeption zugrunde, die nicht nur die gewollte Nachverdichtung berücksichtigt, sondern auch das seit langem verfolgte Ziel der Entwicklung einer Geh- und Radwegverbindung, die zu einem überwiegenden Teil durch einen Grünstreifen mit Bäumen begleitet wird.

Für die geplanten Wohngebiete 1 (an der Suermondtstraße) und 3 (an der Degnerstraße) besteht bereits nach der geltenden Rechtslage Baurecht. D.h. auf diesen Grundstücken können Gebäude entsprechend der näheren Umgebung errichtet werden. So befinden sich z.B. im Bereich des WA 3 (an der Degnerstraße) Gebäude mit bis zu 7 Vollgeschossen. Die tatsächlich mögliche Bebaubarkeit richtet sich u.a. nach den einzuhaltenden Abstandsflächen nach der Berliner Bauordnung. Das bedeutet, dass die bisher zulässigen Gebäude und auch die zukünftig zulässigen Gebäude die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu ihren Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Bei Einhaltung dieser Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarbebauung hinsichtlich Besonnung und Belichtung kommt. Es ist richtig, dass es bei dem Gebäude Degnerstraße 25 zu einer Verschattung kommt, die aber aus den vorher genannten Gründen als vertretbar angesehen wird. Gerade in innerstädtischen Lagen kann der Forderung nach einer optimalen Belichtung nicht nachgekommen werden. Aufgrund des Grundstückszuschnitts wurde eine Geschosshöhe gewählt, die sich einerseits in die Umgebung einfügt (aber den vorhandenen Rahmen nicht ausschöpft) und andererseits aber auch real errichtet werden kann.

Auch die geplante Bebaubarkeit im Wohngebiet 2 mit 2 Vollgeschossen bleibt hinter der zulässigen Vollgeschosshöhe der näheren Umgebung zurück und berücksichtigt den Grundstückszuschnitt und mit der Art der Nutzung und der möglichen Baumasse die in den Block hineingetragene Nutzung durch Fahrzeugverkehr. Die geplante private Erschließungsfläche dient ausschließlich dem Kfz-Verkehr der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen. Ausgehend davon, dass das Gebiet überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden muss, ist der daraus resultierende Fahrzeugverkehr relativ gering.

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, ist das Fällen von Bäumen unvermeidbar. Für diese Bäume sind Ersatzpflanzungen in der geplanten privaten Grünfläche zu leisten. Darüber hinaus müssen je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mittelgroße, gebietstypische Bäume gepflanzt werden.

Die geplante Versiegelung wird außerhalb des Plangebietes im Eingangsbereich des Malchower Auenparks durch Entsiegelung einer Fläche und Bepflanzung ausgeglichen.

Der Geltungsbereich hat unter Bezugnahme auf den Umweltatlas keine Funktion für den Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Allerdings hat die bisher bestehende Grünfläche eine hohe Funktion für das Stadtklima. Mit der offenen Bauweise und der damit verbundenen notwendigen Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und dem Anpflanzen von Bäumen wird der negativen Beeinflussung auf das Stadtklima entgegengewirkt, sie lässt sich aber angesichts der Zielstellung des B-Planes nicht vermeiden.

2. Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. machte geltend, dass die Aufführung des § 6 Abs. 3 LEPro 2007 nicht nachvollzogen werden kann und dass mit Blick auf das grobe Raster des LEP B-B eine feinere Skala notwendig ist.

Unter Verweis auf die Darstellungen des FNP und des LaPro wird jegliche Bebauung abgelehnt und die Schaffung einer Grünverbindung gefordert.

Das Fehlen finanzieller Mittel ist nicht akzeptabel. Das betroffene Stadtgebiet ist mit Grünflächen unterversorgt oder nicht versorgt. Der geplante Grünzug ist nicht durchgängig. Berlin braucht mehr Grün und in diesem Zusammenhang mehr Kaltluftentstehungsgebiete. Das Plangebiet hat eine sehr hoch bewertete stadtklimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.



Es wurde eine Aktualisierung der Stamm- und Kronendurchmesser der Bäume sowie zur Bewertung der Biotoptypen gefordert. Im Fall einer Bebauung ist der Ausgleich für die zu fällenden Bäume neu zu berechnen. Bei Ersatzpflanzungen ist der Stammumfang in einer Höhe von 1,30 m zu messen. Nicht nachvollziehbar ist, warum in der Nullvariante 18 Bäume zu fällen sind.

Die bisher vorhandenen Gärten sind als Kleingartenanlage zu bewerten und dem Außenbereich zuzuordnen. Die Biotopkartierung ist unklar, da der Flächenanteil der Kleingärten unterschiedlich angegeben wird.

Es ist nicht nachvollziehbar, wie 2.821 m<sup>2</sup> Versiegelung durch die Entsiegelung von 1.200 m<sup>2</sup> vollständig ausgeglichen sein soll.

Es wurde die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung vorgeschlagen.

### Abwägung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die planerische Ausgangssituation darzulegen. Dies ist unter dem Punkt I.2.3.1. der Begründung hinsichtlich des Landesentwicklungsplanes und des Landesentwicklungsprogramms erfolgt. Unter Punkt II.4.2.1 der Begründung wurde erläutert wie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung erfolgt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Vereinbarkeit des Bebauungsplanentwurfes mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Die für die Flächennutzungsplanung zuständige Senatsverwaltung hatte zur Entwicklung aus dem FNP und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen sowie zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen nichts vorzutragen. Die für die Landschaftsplanung und damit für das Landschaftsprogramm zuständige Senatsverwaltung hatte keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Die Entwicklungsfähigkeit des B-Planes aus dem FNP und dem Landschaftsprogramm wird in der Begründung unter Punkt II.4.2.2. dargelegt.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wie auch bereits des OVG Berlin und nun des OVG Berlin-Brandenburg ist eine zeitlich nicht absehbar realisierbare Planung rechtlich unzulässig weil nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Ein Bebauungsplan ist auch dann nicht erforderlich, wenn er sich aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht verwirklichen lässt.

Die seit bald zwei Jahrzehnten in Gestalt des FNP bestehende Planung einer durchgehenden Grünverbindung unter anderem unter vollständiger Einbeziehung des Plangebiets ist – wie der Zeitablauf belegt – aus wirtschaftlichen Gründen seitens des Landes Berlin nicht realisierbar. Der Bebauungsplan bildet demgegenüber den städtebaulich und grünordnerisch sinnvollen Weg, die Realisierung dieses Grünzugs in wenn auch reduziertem Umfang so aber dennoch und immerhin grundsätzlich umzusetzen.

Der Vorhalt, der Grünzug sei nicht einmal durchgängig, trifft nicht zu oder kann jedenfalls so wie formuliert dem Bebauungsplan nicht entgegengehalten werden. Zum einen stellt der Bebauungsplan ganz im Gegenteil gerade eine Verbindung zwischen dem baulich verdichteten Bereich ab Degnerstraße zum Faulen See her, von wo aus der Grünzug über die Hansastraße hinaus fortführt. Der Bebauungsplan setzt damit einen Abschnitt des Grünzugs dauerhaft fest. Zum anderen ist es keine legitimer Weise diesem Bebauungsplan vorhaltbare Schwäche gerade dieses Plans, dass der Grünzug an anderer Stelle außerhalb des Plangebiets Unterbrechungen aufweist.

Der Bebauungsplan schafft zudem in Kombination mit der städtebauvertraglich gesicherten Finanzierung der Herstellung der durchgrüneten Wegeverbindung die wirtschaftliche Grundlage für die baldige Realisierung dieses wie dargelegt wichtigen Abschnitts des Grünzugs durch Erschließung des Gebiets am „Faulen See“ für die Wohnbevölkerung im verdichteten Wohnbereich.

Deshalb entspricht der Bebauungsplan der seit langem bestehenden Absicht der Schaffung einer Grünverbindung und setzt sie im Rahmen des Realisierbaren in zulässiger und städtebaulich wie grünordnerisch erforderlicher und notwendiger Weise um.

Zwischen der Bestandserhebung von Arten und Biotopen im Rahmen des Umweltberichts und dem Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens liegen in der Regel Verfahrensdauern von mehreren Jahren. Wann das mit dem B-Plan geschaffene Baurecht in Anspruch genommen wird, ist zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung in der Regel nicht absehbar und seitens der planaufstellenden Kommune bzw. Behörde auch nicht beeinflussbar. Schon daran wird deutlich, dass eine Aktualisierung der Erhebung des Umweltzustands zeitnah zur Inanspruchnahme des Baurechts mit dem B-Plan als planungsrechtlichem Instrument nicht vereinbar ist.

Der Entwicklungsdynamik von Vegetationsbeständen und Tierpopulationen wird gerade zum Ausgleich des wie dargestellt verfahrensstrukturell bedingten Verzugs erst und besser auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen werden. Die darin liegende Verlagerung der Konfliktlösung in das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren bewirkt eine engere zeitliche Nähe zum tatsächlichen Eingriff und bildet die Legitimationsbasis für diese Verlagerung.

Im Baugenehmigungsverfahren muss der Bauantrag artenschutzrechtliche Bestimmungen hinsichtlich geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten beachten und deren Vorkommen muss aktuell vor Bauantragstellung überprüft werden. Ferner besteht unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans das Erfordernis, für die Fällung geschützter Bäume eine Fällgenehmigung nach § 5 der BaumSchVOBln einzuholen. Soweit für beabsichtigte Fällungen die Festsetzungen des Bebauungsplans ursächlich sind und die zu fällenden Bäume demzufolge im Umweltbericht berücksichtigt sind, erfolgt der Ausgleich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Eine Anpassung dieser Ausgleichsmaßnahmen an die zum Zeitpunkt des Fällantrags ermittelten Stammumfänge erfolgt dabei mangels zwingender rechtlicher Vorgabe nicht. Für alle anderen Baumfällungen erfolgt der Ausgleich nach den Vorschriften der Baumschutzverordnung.

Die Messung des Stammumfangs in 1,30 m Höhe geht auf eine entsprechende Vorschrift in § 2 Abs. 1 BaumSchVOBln zurück und gilt für Bestandsbäume. Für Neupflanzungen gilt dagegen Nr. 1.1 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (2004)“, nach denen der Stammumfang in 1 m Höhe über dem Erdboden zu messen ist.

Die planungsrechtliche Beurteilung der vorhandenen Kleingärten erfolgte seitens des Fachbereiches Stadtplanung. Diese Beurteilung war Grundlage für die Bewertung der sogenannten Nullvariante, bei der zu bewerten ist, welche Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten wären. Solche Auswirkungen, die auf bestehendes Baurecht zurückzuführen sind und somit schon vor der Entscheidung über den B-Plan rechtlich zulässig waren, sind im Rahmen des B-Planverfahrens nicht ausgleichspflichtig. Die Abbildung 1 auf Seite 26 der Begründung zum B-Plan stellt die betroffenen Bereiche als Eingriffsbereiche EB A und EB C dar. In diesen Bereichen wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig, die zur Fällung von 18 Bäumen führen würde (vgl. Begründung zum B-Plan und Tabelle 9).

Kleingärten können - wie auch andere unbebaute Flächen innerhalb eines ansonsten bebauten Siedlungsgebiets - bauplanungsrechtlich gem. § 35 BauGB als „Außenbereich im Innenbereich“ eingestuft werden. Für diese Einstufung ist jedoch nicht die vorhandene Flächennutzung als „Kleingarten“ allein maßgeblich. Vielmehr kommt es

auf weitere Faktoren wie Größe, Lage und Struktur der umgebenden Bebauung an. Im vorliegenden Fall erfüllten die vorhandenen gärtnerischen Nutzungen schon allein wegen der geringen Flächenausdehnung nicht die Kriterien eines „Außenbereichs im Innenbereich“. Die Einstufung als solcher setzt – womit auf das für das Plangebiet relevante Kriterium abgestellt wird - nach langjähriger ständiger Rechtsprechung vor allem des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. bereits BVerwGE 41, 227 ff.; 75, 34 ff.) auch voraus, dass das Plangebiet oder Teile davon insbesondere aufgrund Größe, Lage und Konfiguration einen bestehenden Bebauungszusammenhang unterbrechen. Eine unbebaute Fläche liegt dagegen anders gewendet im Innenbereich und bildet keine Außenbereichsinsel, wenn es den vorhandenen Bebauungszusammenhang nicht unterbricht (vgl. auch statt vieler Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB-Kommentar, 11. Auflage, § 34 Rz.1 a. E.). Die vorgenommene Einstufung als Innenbereich trifft demnach zu, weil vor allem Ausdehnung (im Sinne Flächengröße) und Gestalt (geringe Breite) der Flächen die Schwelle unterschreiten, oberhalb derer eine Unterbrechung des umgebenden Bebauungszusammenhangs angenommen werden muss.

Die Flächenanteile der gärtnerischen Nutzung von insgesamt 40,9 % gehen auf die Biotoptypenkartierung nach AUHAGEN zurück. Bei diesem Verfahren werden bei sich flächenmäßig überdeckenden Biotoptypen (z.B. Bäume, deren Baumkronen einen Kleingarten überdecken) immer die höherwertigen Biotoptypen (in diesem Beispiel die Bäume) flächenmäßig berücksichtigt und gewertet. Die Gartenflächen unter den Bäumen fallen somit aus der Bilanz heraus. Würde man diese Gartenflächen mit berücksichtigen, ergäbe sich ein Anteil von 59 % Gartenfläche an der Gesamtfläche.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff nach Durchführung der im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen ist, sondern dass ein auszugleichendes Defizit von 53 Wertpunkten verbleibt. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind nicht möglich, ohne die vorgesehene wirtschaftliche Nutzung zu beeinträchtigen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher die Entsiegelung einer ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen, ehemals als Buswendeschleife/Stellplatzanlage genutzten Fläche in der Ribnitzer Straße in Neu-Hohenschönhausen als Ersatzmaßnahme vorgeschlagen.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagene Maßnahme führt zur gerade auch von der BLN geforderten Aufwertung eines wohnnahen Grünbereichs. Neben dieser zulässigen Auswahl des Kompensationsortes sind die im Umweltbericht niedergelegten Bewertungen methodisch korrekt und materiell fachlich-inhaltlich zutreffend.

Wegen der Kostenintensität der Entsiegelung wurde die Ersatzmaßnahme nicht in Wertpunkten bewertet. Vielmehr wurde für die Bemessung des Ausgleichs das Kostenäquivalent nach dem Leitfaden "Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin" von 2004 herangezogen. Das gemäß Umweltbericht verbleibende Punkte-Defizit entspricht einem Kostenäquivalent in Höhe von 48.600 EUR brutto (53 Wertpunkte x 916,44 EUR). Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme Ribnitzer Straße wurden unter Berücksichtigung marktüblicher Preise mit 50.560,72 EUR brutto veranschlagt. Demzufolge wird das Defizit durch die Ersatzmaßnahme vollständig ausgeglichen.

Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung ist aufgrund des vollständigen Ausgleichs städtebaulich nicht erforderlich.

3. Die für Immissionsschutz zuständige Senatsverwaltung hatte keine weiteren Hinweise bezüglich verkehrsbedingter Immissionen.

Aus der öffentlichen Auslegung ergibt sich keine Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes.

#### **IV.12. Abwägungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 08.01.2013 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 21.03.2013 den Bebauungsplan XXII-6d vom 25.09.2012 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-6d entschieden.

#### **IV.13. Anzeigeverfahren**

Im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde der Bebauungsplan XXII-6d nicht beanstandet. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gegebenen Hinweise wurden beachtet.

#### **IV.14. Sonstiges**

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurde die Baunutzungsverordnung geändert. Gemäß Artikel 2 dieses Gesetzes wird in Anwendung des neuen § 25d von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht. Das bedeutet, dass die Baunutzungsverordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung auf den Bebauungsplan anzuwenden ist, da der Bebauungsplan vor dem 20. September 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen hat.

### **V. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) 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) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

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

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

Aufgestellt: Berlin, den 07.2013

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

.....  
Leiter des Fachbereiches Stadtplanung

## Anhang

Tabelle 11: Liste der Bestandsbäume

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Eingriffs- bereich / Flä- chen- nut- zung	Ge- schützt nach BaumSc hVO	Stamm- umfang (m)	Kronen- durch- messer (m)	Fällung auf- grund B- Plan XXII-6d zu er- warten
7	Bastard Pappel	Populus c.f. x canadensis	C / PV	x	2,40	14,00	ja (3)
8	Bastard Pappel	Populus c.f. x canadensis	C / WA		0,50	8,00	ja (2)
9	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	C / WA	x	1,00	10,00	ja (1)
10	Eschen-Ahorn	Acer negundo	C / PV		0,60	8,00	ja (3)
11	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	C / WA	x	1,00	8,00	ja (4)
12	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	C / WA	x	2,00	0,00	ja (4)
13	Sand-Birke	Betula pendula	B / WA	x	0,90	5,00	ja (2)(4)
14	Stiel-Eiche	Quercus robur	B / WA		0,70	4,00	ja (2)(4)
15	Stiel-Eiche	Quercus robur	B / PV	x	1,50	0,70	ja (3)
16	Sand-Birke	Betula pendula	B / WA		0,60	3,00	ja (4)
17	Stiel-Eiche	Quercus robur	B / WA	x	1,20	6,00	ja (2)(4)
18	Sand-Birke	Betula pendula	B / PV		0,50	3,00	ja (3)
19	Sand-Birke	Betula pendula	B / PV		0,40	6,00	ja (3)
20	Stiel-Eiche	Quercus robur	B / PG	x	1,40	14,00	ja (5)
21	Sand-Birke	Betula pendula	B / PV	x	1,10	6,00	ja (3)
22	Stiel-Eiche	Quercus robur	B / WA	x	1,10	10,00	ja (2)(4)
23	Sand-Birke	Betula pendula	B / PG		0,50	4,00	-
26	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	B / WA	x	2,00	10,00	ja (1)
27	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	B / WA		0,60	3,00	ja (1)
28	Blau-Fichte	Picea pungens 'Glauca'	B / WA		0,60	2,00	ja (1)
29	Gemeine Fichte	Picea abies	B / PV		0,50	2,00	ja (3)
30	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	B / PV		0,70	4,00	ja (3)
31	Gemeine Fichte	Picea abies	B / PV		0,50	2,00	ja (3)
32	Sand-Birke	Betula pendula	B / PV		0,70	6,00	ja (3)
33	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	B / PV	x	0,80	10,00	ja (3)
34	fehlt	fehlt	B / WA		0,00	0,00	ja (1)
35	Zitter-Pappel	Populus tremula	B / WA		0,70	5,00	ja (1)
36	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	B / WA	x	1,00	6,00	ja (1)
37	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	B / WA		0,40	0,00	ja (1)
38	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	B / WA	x	1,10	7,00	ja (1)
39	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	B / WA		0,20	0,00	ja (1)
40	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	B / WA		0,60	10,00	ja (1)
41	Eschen-Ahorn	Acer negundo	B / WA		0,70	6,00	ja (1)
42	Eschen-Ahorn	Acer negundo	B / WA		0,60	6,00	ja (1)
43	Eschen-Ahorn	Acer negundo	B / WA		0,70	6,00	ja (1)
46	Sand-Birke	Betula pendula	B / PV	x	1,00	3,00	ja (3)
47	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	B / PV	x	1,70	10,00	ja (3)
48	Sand-Birke	Betula pendula	B / PG	x	1,60	7,00	-
49	Hainbuche	Carpinus betulus	B / PV	x	1,10	11,00	ja (3)
50	Gemeine Fichte	Picea abies	B / WA		0,40	3,00	ja (2)
51	Gemeine Fichte	Picea abies	B / WA		0,50	3,00	ja (2)
52	Blau-Fichte	Picea pungens 'Glauca'	B / WA		0,60	5,00	ja (2)

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Eingriffs- bereich / Flä- chen- nut- zung	Ge- schützt nach BaumSc hVO	Stamm- umfang (m)	Kronen- durch- messer (m)	Fällung auf- grund B- Plan XXII-6d zu er- warten
53	Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i> 'Glauca'	B / PG		0,50	2,00	ja (5)
54	Blau-Fichte	<i>Picea pungens</i> 'Glauca'	B / PG		0,80	4,00	-
55	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	B / WA		0,80	7,00	ja (1)
56	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	B / WA		0,80	7,00	ja (1)
57	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	B / WA		0,80	7,00	ja (1)
58	Apfel	<i>Malus</i>	B / PV		0,00	0,00	ja (3)
59	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	B / WA		0,60	0,00	ja (4)
60	Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	B / PG	x	1,60	0,00	ja (5)
64	Trauer-Weide	<i>Salix alba</i> 'tristis'	B / WA	x	1,10	15,00	ja (1)
65	Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	B / WA		0,70	6,00	ja (1)
66	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	B / WA		0,70	5,00	ja (1)
68	Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	B / WA	x	0,80	0,00	ja (1)
69	Bastard Pappel	<i>Populus c.f. x canadensis</i>	B / WA		0,00	0,00	ja (1)
70	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	B / WA		0,00	0,00	ja (1)
71	Bastard Pappel	<i>Populus c.f. x canadensis</i>	B / WA	x	0,80	0,00	ja (1)
72	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	B / WA		0,60	0,00	ja (1)
73	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	B / WA		0,70	6,00	ja (1)
77	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	B / WA		0,50	6,00	ja (1)
78	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	B / WA		0,60	6,00	ja (1)
79	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	B / WA		0,60	0,00	ja (1)
80	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	A / WA		0,50	8,00	ja (1)
81	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	A / WA	x	0,80	12,00	ja (4)
83	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	A / WA	x	0,80	6,00	-
84	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	A / WA	x	0,80	10,00	-
86	nicht bestimmt	nicht bestimmt	A / WA		0,60	10,00	ja (1)
87	nicht bestimmt	nicht bestimmt	A / WA		0,40	8,00	ja (2)
88	nicht bestimmt	nicht bestimmt	A / WA		0,60	5,00	ja (1)
89	nicht bestimmt	nicht bestimmt	A / WA		0,00	0,00	ja (1)
90	nicht bestimmt	nicht bestimmt	A / WA		0,40	5,00	ja (1)
91	nicht bestimmt	nicht bestimmt	A / WA		0,30	5,00	ja (1)
92	nicht bestimmt	nicht bestimmt	A / WA		0,30	10,00	ja (1)
93	nicht bestimmt	nicht bestimmt	A / WA		0,70	6,00	ja (4)

Fällung zu erwarten wegen

- (1) Standort innerhalb der Baugrenze, d.h. in überbaubarer Fläche des WA
- (2) Standort in nicht überbaubarer WA-Fläche, aber gefährdet durch Wege und Zufahrten
- (3) Standort innerhalb der privaten Verkehrsfläche
- (4) Standort in nicht überbaubarer WA-Fläche, aber gefährdet durch Wurzelraumverlust
- (5) Standort in privater Grünfläche, aber gefährdet durch Wurzelraumverlust

Abkürzung Flächennutzung (entsprechend B-Plan XXII-6d)

WA Allgemeines Wohngebiet  
PV Private Verkehrsfläche  
PG Private Grünfläche

Tabelle 12: Pflanzlisten I bis III

Pflanzliste I: <b>Mittelgroße Bäume (2. Ordnung)</b>	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Wild-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Kultur-Apfel-Sorten	Malus domestica-Kultivare
Süßkirsche-Sorten	Prunus avium-Kultivare
Sauerkirsche-Sorten	Prunus cerasus-Kultivare
Kulturpflaume-Sorten	Prunus domestica-Kultivare
Kultur-Birne	Pyrus communis-Kultivare

Pflanzliste II: <b>Sträucher</b>	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Besenginster	Cystius scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste III: Kleinsträucher und Bodendecker	
Niedrige Scheinquitte	Chaenomeles japonica
Zwerg-Hartriegel	Cornus stolonifera "Kelsey"
Efeu	Hedera helix
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare "Lodense"
Heckenkirsche	Lonicera nitida
Gewöhnliche Mahonie	Mahonia aquifolium
Pfeifenstrauch Hybriden	Philadelphus x lemoinei
Fingerstrauch in Sorten	Potentilla fruticosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum "Schmidt"
Bodendeckende Rosen in Sorten	Rosa ssp.
Kriechweide	Salix repens ssp. argentea
Purpurbeere	Symphoricarpos x chenaultii
Immergrün	Vinca minor



Tabelle 13: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Vor-Eingriffs-Zustand)

**Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes**

Wertträger	Kriterien	Wertstufe	Punkte/ 1000 m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- punkte	Flächenan- teil am UG
Schutzgut Boden: anthropogener Einfluss	stark im gesamten Bodenaufbau veränderte Böden, überwiegend Aufschüttungsböden; Kleingarten auf Aufschüttung; Bahnfläche	hoch bis sehr hoch	3	9.088	27	100%
Schutzgut Wasser: Abflussbildung und Wasserhaushalt	unversiegelte oder wenig versiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil, Versiegelungsgrad < 35%	sehr hoch	10	9.088	91	100%
Schutzgut Klima: Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluft- abflüssen für den Luftaustausch	Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen nicht vorhanden bzw. nicht nachhaltig messbar	nicht vorhanden	0	9.088	0	100%
Stadtklimatische Funktion	Grün- und Freiflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung. Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen	sehr gut	5	9.088	45	100%
<b>Summe abiotische Komponenten</b>					<b>163</b>	

noch Tabelle 13: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Vor-Eingriffs-Zustand)

**Biotische Komponenten des Naturhaushaltes**

Biotoptypen		Codes	Punkte/ 1000 m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- punkte	Flächenan- teil am UG
mehrfährige ruderale Staudengesellschaft mit Gehölzaufwuchs		032492	10	151	2	1,7%
Zierrasen/Scherrasen		05160	5	146	1	1,6%
Trittrassen		05170	3	912	3	10,1%
Säume frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung		051422	9	34	0	0,4%
Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten		071021	12	213	3	2,3%
Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten		071022	5	292	1	3,2%
Einzelbäume heimischer Arten, mittleres Alter		0715312	11	1.002	11	10,5%
Einzelbäume nicht heimischer Arten, mittleres Alter		0715322	7	972	7	10,7%
mehrschichtige Gehölzbestände, überwiegend nicht heimische Arten, jung		07322	10	464	5	5,6%
Gartenbrache		10113	11	124	1	1,4%
alte Kleingartenanlage mit Obstbäumen		101511	10	3.586	36	39,5%
Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet		12200	0	527	0	5,1%
Versorgungsanlagen		12500	0	9	0	0,1%
versiegelter Weg		12654	0	656	0	7,1%
<b>Zwischensumme Biotoptypen</b>				<b>9.088</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>
Biotopverbund	Die Fläche hat mittlere Bedeutung für den Biotopverbund. Der Biotopverbund ist eingeschränkt	mittel	5	9.088	45	100%
<b>Summe Biotische Komponenten</b>					<b>115</b>	

noch Tabelle 13: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Vor-Eingriffs-Zustand)

**Landschaftsbild/Erholung**

Wertträger	Kriterien	Wertstufe	Punkte/ 1000 m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- punkte	Flächenan- teil am UG
Erkennbarkeit des Stadtraumes	Anteil quartierstypischer (Bebauungs-/Freiraum-) Strukturen an der Fläche des Eingriffsraumes von weniger als 10 %	gering	0	9.088	0	100%
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente; Nutzungs- und Strukturvielfalt	geringe bis keine Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen (Freiflächen und Bebauung) auf der Fläche	gering	0	9.088	0	100%
Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen	keine gestalteten Sichtbeziehungen, die wesentlich für den Charakter des Eingriffsraumes sind	nicht betroffen				
Freiflächenversorgung	hohe Bedeutung des Freiraums aufgrund seiner Grenzlage zwischen einem entsprechend der Versorgungsanalyse mit Grünflächen mäßig unterversorgten und einem stark unterversorgten Gebiet	hoch	3	9.088	27	100%
Innere und äußere Erschließung	Eine minimale äußere Anbindung bzw. Erschließung ist gegeben	mittel	2	9.088	18	100%
Großräumige visuelle Ungestörtheit	Das Landschafts-/Stadtbild ist frei von großräumigen visuellen Störungen	hoch	2	5.920	12	65%
	Das Landschafts-/Stadtbild wird deutlich von großräumigen visuellen Störungen beeinträchtigt	gering	0	3.168	0	35%
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	Akustische und/oder geruchliche Belastung nicht vorhanden	hoch	3	9.088	27	100%
Verbindungsfunktion	Der Freiraum ist mit anderen erholungsrelevanten Freiräumen nicht verbunden und/oder besitzt selbst keine Verbindungsfunktion	gering	0	9.088	0	100%
<b>Summe Landschaftsbild/Erholung</b>					<b>84</b>	
<b>Gesamtsumme Vor-Eingriffs-Zustand</b>					<b>362</b>	

Tabelle 14: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Nach-Eingriffs-Zustand)

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes				B-Plan XXII-6d		
Werträger	Kriterien	Wertstufe	Punkte/ 1000 m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- punkte	Flächenan- teil am UG
Schutzgut Boden: anthropogener Einfluss	stark im gesamten Bodenaufbau veränderte Böden, überwiegend Aufschüttungsböden; Siedlungsgebiet mit einem Versiegelungsgrad zwischen 30 und 60 %	sehr hoch	2	9.088	18	100%
Schutzgut Wasser: Abflussbildung und Wasserhaushalt	Teilversiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil (z. B. Einzelhausbebauung mit großen Gartenflächen, Grünflächen mit befestigten Flächenanteilen), Versiegelungsgrad 35-70%	hoch	6	9.088	54	100%
Schutzgut Klima: Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluft- abflüssen für den Luftaustausch	Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen nicht vorhanden bzw. nicht nachhaltig messbar	nicht vorhanden	0	9.088	0	100%
Stadtklimatische Funktion	Klimatisch günstige Siedlungsräume; Offene Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad und klimarelevanter Unterstützung der Kaltluftströmung, günstiges Bioklima	gut - mittel	3	9.088	27	100%
<b>Summe Abiotische Komponenten</b>					<b>99</b>	

noch Tabelle 14: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Nach-Eingriffs-Zustand)

**Biotische Komponenten des Naturhaushaltes**

<b>Biotoptypen</b>	<b>Codes</b>	<b>Punkte/ 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Wert- punkte</b>	<b>Flächenan- teil am UG</b>	
Einzel- und Reihenhausbauung	12260	0	3.019,09	0	33,2%	
Nebenanlagen (Garagen)	12654	0				
Zufahrten (teilversiegelte Wege)	12644	0				
Straßenverkehrsfläche	12653	0	629,99	0	6,9%	
private Verkehrsfläche (teilversiegelte Wege)	12653	0	1.424,65	0	15,7%	
Hausgärten (Ziergärten)	101112	3	2.996,71	9	33,0%	
private Grünfläche (Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten)	071021	7	771,98	5	8,5%	
Einzelbäume heimischer Arten, mittleres Alter	0715312	11	38,34	0	0,4%	
Einzelbäume nicht heimischer Arten, mittleres Alter	0715322	7	8,75	0	0,1%	
Fläche zum Anpflanzen (Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten)	071021	7	198,82	1	2,2%	
<b>Zwischensumme Biotoptypen</b>			<b>9.088,33</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>	
Biotopverbund	Die Fläche hat mittlere Bedeutung für den Biotopverbund. Der Biotopverbund ist eingeschränkt	mittel	5	1.017,89	5	11,2%
	fehlender Biotopverbund	nicht vorhanden	0	8.070,44	0	88,8%
<b>Zwischensumme Biotopverbund</b>			<b>9.088,33</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>	
<b>Summe Biotische Komponenten</b>				<b>20</b>		

noch Tabelle 14: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Nach-Eingriffs-Zustand)

**Landschaftsbild/Erholung**

Wertträger	Kriterien	Wertstufe	Punkte/ 1000 m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- punkte	Flächenan- teil am UG
Erkennbarkeit des Stadtraumes	Anteil quartierstypischer (Bebauungs-/Freiraum-) Strukturen an der Fläche des Eingriffsraumes von mind. 50%	sehr hoch	9	9.088	82	100%
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente; Nutzungs- und Strukturvielfalt	geringe bis keine Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen (Freiflächen und Bebauung) auf der Fläche	gering	0	9.088	0	100%
Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen	keine gestalteten Sichtbeziehungen, die wesentlich für den Charakter des Eingriffsraumes sind	nicht betroffen				
Freiflächenversorgung	hohe Bedeutung des Freiraums aufgrund seiner Grenzlage zwischen einem entsprechend der Versorgungsanalyse mit Grünflächen mäßig unterversorgten und einem stark unterversorgten Gebiet	hoch	3	2.874	9	32%
	- Fläche nicht öffentlich zugänglich -	-	0	6.214	0	68%
Innere und äußere Erschließung	Der Freiraum ist gem. seiner natur- und landschaftsbezogenen Nutzung und Charakteristik ausreichend erschlossen, um die hierfür angemessenen natur- und landschaftsgebundenen Erholungsaktivitäten zu ermöglichen. Die äußere Anbindung bzw. Erschließung ist gut.	sehr hoch	6	2.874	17	32%
	Die Fläche hat keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge	gering	0	6.214	0	68%
Großräumige visuelle Ungestörtheit	Das Landschafts-/Stadtbild ist frei von großräumigen visuellen Störungen	hoch	2	5.907	12	65%
	Das Landschafts-/Stadtbild wird deutlich von großräumigen visuellen Störungen beeinträchtigt	gering	0	3.181	0	35%
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	Akustische und/oder geruchliche Belastung nicht vorhanden	hoch	3	9.088	27	100%
Verbindungsfunktion	Der Freiraum ist mit anderen erholungsrelevanten Freiräumen ausreichend verbunden und/oder besitzt selbst eine nicht unbedeutende Verbindungsfunktion	mittel	1	9.088	9	100%
<b>Gesamt</b>				<b>9.088</b>	<b>156</b>	<b>100%</b>
<b>Gesamtsumme Nach-Eingriffs-Zustand</b>						<b>275</b>

Tabelle 15: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Nullvariante)

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes				B-Plan XXII-6d		
Werträger	Kriterien	Wertstufe	Punkte/ 1000 m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- punkte	Flächenan- teil am UG
Schutzgut Boden: anthropogener Einfluss	stark im gesamten Bodenaufbau veränderte Böden, überwiegend Aufschüttungsböden; Kleingarten auf Aufschüttung; Bahnfläche	hoch bis sehr hoch	3	6.752	20	74%
	stark im gesamten Bodenaufbau veränderte Böden, überwiegend Aufschüttungsböden; Siedlungsgebiet mit einem Versiegelungsgrad zwischen 30 und 60 %	sehr hoch	2	2.336	5	26%
Schutzgut Wasser: Abflussbildung und Wasserhaushalt	unversiegelte oder wenig versiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil, Versiegelungsgrad < 35%	sehr hoch	10	6.752	68	74%
	Teilversiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil (z. B. Einzelhausbebauung mit großen Gartenflächen, Grünflächen mit befestigten Flächenanteilen), Versiegelungsgrad 35-70%	hoch	6	2.336	14	26%
Schutzgut Klima: Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluft- abflüssen für den Luftaustausch	Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen nicht vorhanden bzw. nicht nachhaltig messbar	nicht vorhanden	0	9.088	0	100%
Stadtklimatische Funktion	Grün- und Freiflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung; Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen	sehr gut	5	6.752	34	74%
	Siedlungsräume mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung	mittel - schlecht	1	2.336	2	26%
<b>Summe Abiotische Komponenten</b>					<b>143</b>	

noch Tabelle 15: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Nullvariante)

**Biotische Komponenten des Naturhaushaltes**

Biotoptypen		Codes	Punkte/ 1000 m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- punkte	Flächenan- teil am UG
mehrfährige ruderaler Staudengesellschaft mit Gehölzaufwuchs		032492	10	35	0	0,4%
Zierrasen/Scherrasen		05160	5	108	1	1,2%
Trittrassen		05170	3	911	3	10,0%
Säume frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung		051422	9	34	0	0,4%
Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten		071021	12	213	3	2,3%
Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten		071022	5	208	1	2,3%
Einzelbäume heimischer Arten, mittleres Alter		0715312	11	840	9	9,2%
Einzelbäume nicht heimischer Arten, mittleres Alter		0715322	7	421	3	4,6%
mehrschichtige Gehölzbestände, überwiegend nicht heimische Arten, jung		07322	10	464	5	5,1%
Gartenbrache		10113	11	124	1	1,4%
alte Kleingartenanlage mit Obstbäumen		101511	10	2.844	28	31,3%
Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet		12200	0	417	0	4,6%
Versorgungsanlagen		12500	0	9	0	0,1%
versiegelter Weg		12654	0	76	0	0,8%
Biotoptyp nicht erkennbar		-	0	65	0	0,7%
Einzel- und Reihenhausbebauung		12260	0	743	0	8,2%
Verkehrsfläche		12654	0			
Nebenanlagen (Garagen)		12644	0			
Zufahrten (teilversiegelte Wege)		12653	0	600	0	6,6%
private Verkehrsfläche (teilversiegelte Wege)		12653	0	290	0	3,2%
Hausgärten (Ziergärten)		101112	3	364	1	4,0%
private Grünfläche (Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten)		071021	7	118	1	1,3%
Fläche zum Anpflanzen (Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten)		071021	7	204	1	2,2%
<b>Zwischensumme Biotoptypen</b>				<b>9.088</b>	<b>57</b>	<b>100%</b>
Biotopverbund	Die Fläche hat mittlere Bedeutung für den Biotopverbund. Der Biotopverbund ist eingeschränkt	mittel	5	6.835	34	75%
	fehlender Biotopverbund	nicht vorhanden	0	2.253	0	25%
<b>Zwischensumme Biotopverbund</b>					<b>34</b>	<b>100%</b>
<b>Summe Biotische Komponenten</b>					<b>91</b>	



noch Tabelle 15: Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Nullvariante)

**Landschaftsbild/Erholung**

Werträger	Kriterien	Wertstufe	Punkte/ 1000 m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- punkte	Flächenan- teil am UG
Erkennbarkeit des Stadtraumes	Anteil quartierstypischer (Bebauungs-/Freiraum-) Strukturen an der Fläche des Eingriffsraumes von mind. 50%	sehr hoch	9	2.336	21	26%
	Anteil quartierstypischer (Bebauungs-/Freiraum-) Strukturen an der Fläche des Eingriffsraumes von weniger als 10 %	gering	0	6.752	0	74%
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente; Nutzungs- und Strukturvielfalt	geringe bis keine Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen (Freiflächen und Bebauung) auf der Fläche	gering	0	9.088	0	100%
Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen	keine gestalteten Sichtbeziehungen, die wesentlich für den Charakter des Eingriffsraumes sind					
Freiflächenversorgung	hohe Bedeutung des Freiraums aufgrund seiner Grenzlage zwischen einem entsprechend der Versorgungsanalyse mit Grünflächen mäßig unterversorgten und einem stark unterversorgten Gebiet	hoch	3	6.752	20	74%
	- Fläche nicht öffentlich zugänglich -	-	0	2.336	0	26%
Innere und äußere Erschließung	Eine minimale äußere Anbindung bzw. Erschließung ist gegeben	mittel	2	6.752	14	74%
	Die Fläche hat keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge	gering	0	2.336	0	26%
Großräumige visuelle Ungestörtheit	Das Landschafts-/Stadtbild ist frei von großräumigen visuellen Störungen	hoch	2	5.907	12	65%
	Das Landschafts-/Stadtbild wird deutlich von großräumigen visuellen Störungen beeinträchtigt	gering	0	3.181	0	35%
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	Akustische und/oder geruchliche Belastung nicht vorhanden	hoch	3	9.088	27	100%
Verbindungsfunktion	Der Freiraum ist mit anderen erholungsrelevanten Freiräumen nicht verbunden und/oder besitzt selbst keine Verbindungsfunktion	gering	0	9.088	0	100%
<b>Gesamt</b>				<b>9.088</b>	<b>94</b>	<b>100%</b>
<b>Gesamtsumme Zustand-Nullvariante</b>					<b>328</b>	

Tabelle 16: Tabellarische Eingriffsbilanzierung (Gesamtbilanz)

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes		B-Plan XXII-6d	
Wertträger	Bewertung Bestand/ Planvariante/Nullvariante		Eingriffsbilanz
anthropogener Einfluss	Vor-Eingriffs-Zustand	27	-7
	Nullvariante	25	
	Nach-Eingriffs-Zustand	18	
Abflussbildung und Wasserhaushalt	Vor-Eingriffs-Zustand	91	-28
	Nullvariante	82	
	Nach-Eingriffs-Zustand	54	
Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	Vor-Eingriffs-Zustand	0	0
	Nullvariante	0	
	Nach-Eingriffs-Zustand	0	
Stadtklimatische Funktion	Vor-Eingriffs-Zustand	45	-9
	Nullvariante	36	
	Nach-Eingriffs-Zustand	27	
<b>Gesamtdifferenz Abiotische Komponenten</b>	<b>Vor-Eingriffs-Zustand</b>	<b>163</b>	<b>-44</b>
	<b>Nullvariante</b>	<b>143</b>	
	<b>Nach-Eingriffs-Zustand</b>	<b>99</b>	

Biotische Komponenten des Naturhaushaltes			
Wertträger	Bewertung Bestand/ Planvariante/Nullvariante		Eingriffsbilanz
Biotoptypen	Vor-Eingriffs-Zustand	70	-42
	Nullvariante	57	
	Nach-Eingriffs-Zustand	15	
Biotopverbund	Vor-Eingriffs-Zustand	45	-29
	Nullvariante	34	
	Nach-Eingriffs-Zustand	5	
<b>Gesamtdifferenz Biotische Komponenten</b>	<b>Vor-Eingriffs-Zustand</b>	<b>115</b>	<b>-71</b>
	<b>Nullvariante</b>	<b>91</b>	
	<b>Nach-Eingriffs-Zustand</b>	<b>23</b>	

noch Tabelle 16: Tabellarische Eingriffsbilanzierung (Gesamtbilanz)

<b>Landschaftsbild/Erholung</b>			
<b>Wertträger</b>	<b>Bewertung Bestand/ Planvariante/Nullvariante</b>	<b>Punkte</b>	<b>Punktdifferenz Nullvariante/ Planvariante</b>
Erkennbarkeit des Stadtraumes	Vor-Eingriffs-Zustand	0	61
	Nullvariante	21	
	Nach-Eingriffs-Zustand	82	
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente; Nutzungs- und Strukturvielfalt	Vor-Eingriffs-Zustand	0	0
	Nullvariante	0	
	Nach-Eingriffs-Zustand	0	
Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen	nicht betroffen		
Freiflächenversorgung	Vor-Eingriffs-Zustand	27	-11
	Nullvariante	20	
	Nach-Eingriffs-Zustand	9	
Innere und äußere Erschließung	Vor-Eingriffs-Zustand	18	3
	Nullvariante	14	
	Nach-Eingriffs-Zustand	17	
Großräumige visuelle Ungestörtheit	Vor-Eingriffs-Zustand	12	0
	Nullvariante	12	
	Nach-Eingriffs-Zustand	12	
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	Vor-Eingriffs-Zustand	27	0
	Nullvariante	27	
	Nach-Eingriffs-Zustand	27	
Verbindungsfunktion	Vor-Eingriffs-Zustand	0	9
	Nullvariante	0	
	Nach-Eingriffs-Zustand	9	
<b>Gesamtdifferenz Landschaftsbild/Erholung</b>	<b>Vor-Eingriffs-Zustand</b>	<b>84</b>	<b>62</b>
	<b>Nullvariante</b>	<b>94</b>	
	<b>Nach-Eingriffs-Zustand</b>	<b>156</b>	
<b>Gesamtdifferenz aller Schutzgutkomplexe</b>	<b>Vor-Eingriffs-Zustand</b>	<b>362</b>	<b>-53</b>
	<b>Nullvariante</b>	<b>328</b>	
	<b>Nach-Eingriffs-Zustand</b>	<b>275</b>	