

**Begründung
vom 20. Oktober 2005**

Bebauungsplanentwurf 9 - 1

für das Gelände zwischen Feldblumenweg, Köpenzeile, dem Wochenendhausgebiet an der Köpenzeile und zur Nachtheide, der Kleingartenanlage Neue Wiesen, dem Wochenendhausgebiet Neue Wiesen, dem Forst Köpenicker Bürgerheide und den Siedlungen am Hirtengarten und Feldblumenweg sowie Abschnitte des Feldblumenwegs und der Köpenzeile im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. PLANUNGSGEGENSTAND	
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Bestand	4
2.3 Verkehrserschließung	4
2.4 Eigentumsverhältnisse	4
2.5 Altlasten	4
3. Planerische Ausgangssituation	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm	5
3.3 Landschaftsplanung	5
II. PLANINHALT	
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
2. Intention des Plans	6
3. Wesentlicher Planinhalt	6
3.1 Allgemeines Wohngebiet	6
3.2 Wald	7
3.3 Straßenverkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
4. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	8
4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen	8
4.1.1 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)	8
4.1.2 Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm	9
4.2 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	9
4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	9
4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16
4.2.3 Auswertung und Ergebnis der öffentlichen Auslegung	19
4.3 Umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB	27
4.3.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	27
4.3.2 Altlasten	29
4.4 Begründung einzelner Festsetzungen	30
4.4.1 Art der baulichen Nutzung	30
4.4.2 Maß der baulichen Nutzung	31
4.4.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	31
4.4.4 Waldfläche	32
4.4.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	33
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	
1. Städtebauliche Auswirkungen	34
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	35
IV. VERFAHREN	35
V. RECHTSGRUNDLAGEN	36
ANHANG	38

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Planungsgebiet wurde bis zu seinem Brachfallen vor mehr als 10 Jahren von einem Gartenbaubetrieb gewerblich genutzt.

Ein Teil der Halle an der nordöstlichen Grenze ist zur Zeit noch an einen Gartenbaubetrieb vermietet.

Auf den angrenzenden Grundstücken befinden sich Wohn-, Wochenend- und Kleingartennutzungen sowie Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Neue Wiesen“.

Betriebswirtschaftliche Analysen und Prognosen ergaben, dass für den gesamten Bereich ein Gartenbaubetrieb ohne aufwendige Modernisierungsmaßnahmen nicht aufrecht erhalten werden konnte. Deshalb wurde der Gartenbaubetrieb an diesem Standort, bis auf die Nutzung in einem Gebäude, aufgegeben.

Wegen seiner Lagegunst inmitten von Wohn- bzw. Wochenendsiedlungen am Rand des städtischen Forstes, ist diese Fläche für Wohnzwecke prädestiniert und soll zum Wohngebiet entwickelt werden.

Ein Investor, der bereits eine Teilfläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes erworben hat, plant auf dieser Fläche eine Wohnanlage bestehend aus 64 zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach (Doppelhäuser, Hausgruppen mit drei, vier, und fünf Wohnungen).

Vom Feldblumenweg bis zum Wald ist eine neue öffentliche Straße zur Erschließung des neuen Wohngebietes geplant.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bedingt durch die gewerbliche Nutzung des Gartenbaubetriebes nahezu vollständig versiegelt. Mit dem Bebauungsplan soll eine nachhaltige Entwicklung hin zu einem landschaftlich geprägten Gebiet gewährleistet werden. Die vorhandene Versiegelung soll entsprechend dem Planungskonzept um mehr als die Hälfte zugunsten von Natur und Landschaft reduziert werden.

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter besonderer Berücksichtigung der natur- und landschaftsräumlichen Bezüge zu gewährleisten und gebietsuntypische, auf die Umgebung störende Nutzungen zu vermeiden, soll mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Bebauung und Neuordnung geschaffen werden.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet (ca. 5,4 ha) befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Köpenick im Kietzer Feld nahe dem Wohngebiet Wendenschloss zwischen dem Feldblumenweg bzw. der Köpenzeile und dem Waldgebiet der Köpenicker Bürgerheide und erstreckt sich vorwiegend über die Fläche des bisherigen Gartenbaubetriebes.

Grund- bzw. Oberschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in der Köpenzeile und Grüne Trift. Kindertagesstätten befinden sich im Einzugsgebiet in der Dregerhoffstraße, in der Straße Grüne Trift / Ecke Zur Nachtheide und im Bereich Wendenschloß in der Ostendorfstraße.

Am östlichen Rand des geplanten Waldgebietes fließt der Neue Wiesengraben, ein Gewässer 2. Ordnung.

Die Köpenicker Bürgerheide mit den Müggelbergen und der unmittelbaren Nähe zum Müggelsee, der Dahme und dem Langen See ist auch Teil des sich bis Fürstenwalde im Land Brandenburg erstreckenden Regionalparks Müggel-Spree, der kulturhistorische und landschaftsbezogene Erlebniselemente und Freizeitangebote mit dem Naturraum in vielfältiger Weise bietet.

2.2 Bestand

Die Fläche des Plangebietes wurde bisher von einem Gartenbaubetrieb genutzt und ist zu 80-90 % versiegelt. Bis auf eine gärtnerische Nutzung im Gebäude an der nordöstlichen Grenze ist das Gebiet zur Zeit ungenutzt.

2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung dieses Gebietes erfolgt über die öffentlichen Straßen Feldblumenweg und Köpenzeile mit weitergehender Anbindung von der Dregerhoffstraße bis zum Lienhardweg an die Wendenschloßstraße, die als Hauptverkehrsstraße die Bereiche Kietzer Feld und Wendenschloß mit der Müggelheimer Straße an der Peripherie der Altstadt verbindet.

Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt durch die Tram mit Haltestellen an der Wendenschloßstraße/Ecke Dregerhoffstraße, Zur Nachtheide und Lienhardweg.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Bis auf eine Fläche von 328 m² am östlichen Rand des Geltungsbereichs (Flurstück 8199/286), die sich im Eigentum des Landes Berlin (Forsten) befindet, handelt es sich um vier verschieden große Privatgrundstücke.

2.5 Altlasten

Die Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes wurde unter Nr. 13414 als altlastenverdächtige Fläche registriert. Eine Aufnahme ins Bodenbelastungskataster Berlin ist für solche Fälle notwendig, wenn aufgrund von Recherchen ermittelt wurde, dass ein Grundstück gewerblich genutzt wurde und die gewerbliche Gärtnereinnutzung als altlastenrelevant eingestuft ist. Diese Einstufung richtet sich nach dem Berliner Branchenkatalog. Gewerblich betriebene Gärtnereien werden darin als uneingeschränkt relevant eingestuft.

In den Jahren 1999 und 2002 wurden verschiedene Bodenuntersuchungen, einschließlich Rammkernsondierungen, an verschiedenen Stellen vorgenommen.

Die durchgeführten Sondierungen ergaben, dass Aufschüttungen von 0,2 – 2,2 m Mächtigkeit besonders im südlichen und südöstlichen Flächenbereich im Umfeld des ehemaligen Heizhauses Beimengungen an Schlacke und Kohleresten/Kohlengruss enthalten, die auf eine Verbringung von Reststoffen aus der Verbrennung auf das Gelände hindeuten. In den genannten Flächenbereichen weisen die Analysenergebnisse Belastungen durch Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe – PAK – auf. Die nachgewiesenen Gehalte an PAK für den übrigen Bereich sind deutlich niedriger und weisen auf Einträge über den Luftpfad hin, da auch im Wohnumfeld zur Gärtnerei in der Vergangenheit Kohleheizungen jahrelang vorherrschend waren. Die nachgewiesenen geringen Gehalte an Schwermetallen und Pestiziden belegen, dass produktionsbedingt schwermetallhaltige Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf der Fläche eingesetzt wurden; durchgeführte Eluatuntersuchungen zeigen jedoch nur eine geringe Löslichkeit dieser Verbindungen.

Im Städtebaulichen Vertrag vom 23. Juli 2003 verpflichtet sich der Bauträger zur Beseitigung vorhandener Kontaminationen auf den Flächen des Grundstücks Feldblumenweg 10 A, speziell für die Flurstücke 5330/242, 5332/242, 5333/242, 5334/242, 242/4 und 247/8 Gemarkung 515 Flur 9, soweit dies für die Nutzung des Vertragsgebiets einschließlich der Frei-, Grün- und Waldflächen erforderlich ist (§ 4 BlnBodSchG vom 24.06.2004 (GVBl. S. 250)).

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) zu entwickeln. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden die zugrunde liegenden Darstellungen des FNP konkreter ausgestaltet.

Im FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) wird das Plangebiet im westlichen Geltungsbereich als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und im östlichen Bereich als Wald- und Landwirtschaftsfläche dargestellt.

3.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Durch das Landschaftsprogramm Berlin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dargestellt und in den einzelnen Programmplänen werden die jeweiligen Entwicklungsziele und die dazugehörigen Maßnahmen konkretisiert. Diese fachlichen Aspekte sind auch in anderen Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, zu berücksichtigen.

Im Landschaftsschutzprogramm einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin – LaPro Berlin (ABl. vom 29. Juli 1994, S. 2331) sind für das Plangebiet folgende wesentliche Darstellungen enthalten:

Im Fachplan Landschaftsbild wird der Geltungsbereich in wesentlichen Teilen als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen sowie als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Insbesondere sind charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung sowie prägende Landschaftselemente zu erhalten und zu entwickeln und Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu beseitigen. Dabei ist ein hoher Grünanteil im Übergangsbereich zu Wäldern zu sichern.

In der Karte zum Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich gleichartig dargestellt, wobei u. a. auf Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen, auf Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie auf Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung und auf Erhalt wertvoller Biotope und auf Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen hingewiesen wird. Zum waldgeprägten Raum hin ist die vorrangige Entwicklung von Arten feuchter und nasser Standorte vorgesehen.

Die Entwicklungsziele für die Erholung und Freiraumnutzung sehen für die Fläche des Gartenbaubetriebes Maßnahmen zur Erschließung von Erholungspotenzialen vor.

Der Bebauungsplan zeigt ein Konzept bebaubarer Flächen nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten sowie die Entwicklung von Freiflächen mit der Festsetzung einer Waldfläche auf.

Das Plangebiet befindet sich zu einem sehr geringen Teil, und zwar am Waldrand, innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Friedrichshagen.

3.3 Landschaftsplanung

Ein Erfordernis zur Aufstellung eines eigenständigen Fachplans i. S. d. § 8 NatSchG Bln für die Flächen außerhalb des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist nicht erkennbar, da die objektiv erforderlichen Maßnahmen auch in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden nahezu vollständig von einem Gartenbaubetrieb gewerblich genutzt. Damit verbunden war LKW- und Gartenbaufahrzeugverkehr, der durch das angrenzende Wohngebiet führte und sich störend auf die Umgebung mit Wohnhäusern, Schulen und Kindertagesstätten auswirkte.

Die von Wohngebäuden sowie von Wochenendhaus- und Kleingartengebieten umgebenen Anlagen der Gärtnerei werden hier als städtebaulich störend bewertet, da sie keinen Bezug zu den umliegenden Nutzungen haben und negativ auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wirken.

2. Intention des Plans

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Sicherung und Entwicklung des Areals als allgemeines Wohngebiet. Gleichzeitig soll unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten die Entwicklung der geplanten Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung im Konsens mit dem Landschaftsraum sichergestellt werden.

Mit der Planung ist beabsichtigt, der Bevölkerung Eigenheime in ländlicher Umgebung anzubieten. Damit soll insbesondere der Abwanderung der Bevölkerung nach Brandenburg entgegen gewirkt werden. Durch die Entwicklung städtebaulicher Strukturen und Nutzungen wird eine stadträumliche Ordnung angestrebt, die den räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Ortsteil und der Landschaft in diesem Gebiet aufwertet und erlebbar macht.

3. Wesentlicher Planinhalt

Auf der Grundlage der Vorplanungen entsprechend der generellen Zielsetzung werden im Bebauungsplan 9-1 folgende Ausweisungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Wald
- Straßenverkehrsfläche.

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet sollen 2 Baufelder, WA 1 (nördliches Baufeld) und WA 2 (südliches Baufeld) als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden, mit einer geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,2, einer geplanten Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4 bei maximal 2 Vollgeschossen, in offener Bauweise.

Zu den Straßenverkehrsflächen sowie zu den benachbarten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist im WA 1 eine Baugrenze im Abstand von 5 m und zu der Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten entlang der Waldfläche und zum Wendehammer ist eine Baugrenze im Abstand von 3,0 m vorgesehen.

Im WA 2 ist die Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie und zum Nachbargrundstück Feldblumenweg 10 mit 4,0 m Abstand, zum Wald und zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs mit 5,0 m, geplant.

Um das städtebauliche Konzept und die damit verbundene intensive bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche im WA 2 im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen

Entwicklung realisieren zu können, wurde der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und zum Nachbargrundstück Feldblumenweg 10 auf 4,0 m begrenzt.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Ortsteil.

Entsprechend der niedrigen und offenen Baustruktur in der Umgebung werden bei offener Bauweise städtebaulich verträgliche Nutzungsmaße für die einzelnen Baufelder angegeben.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird zu den benachbarten Gebieten ausreichend Abstand gewährleistet. Insgesamt soll ein homogenes städtebauliches Gesamtbild mit landschaftlicher Prägung in diesem Gebiet entstehen.

3.2 Wald

Angrenzend an die Waldfläche der Köpenicker Bürgerheide und dem Landschaftsschutzgebiet „Neue Wiesen“ soll im östlichen Teil des Plangebietes eine Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt werden.

Die bisherige gewerbliche Nutzung des Areals soll dahingehend geändert werden, das hier im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Siedlungsbereiche geschaffen werden sollen, die durch ökologische Pufferzonen von den Großgrünräumen getrennt sind.

Bisher wurde das gesamte Gelände gewerblich genutzt und die Fläche war nahezu vollständig versiegelt.

Bei einer Veränderung der Nutzung und Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Grundwasserabsenkungen so gering wie möglich zu halten und eine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Außerdem wäre bei einer direkt anschließenden Bebauung zu klären inwieweit von einer Bebauung entwässernde Wirkungen auf den vorhandenen Moorkörper zu befürchten sind.

In der geplanten Waldfläche, im Anschluss an das vorhandene Waldgebiet, auf dem ehemaligen Gelände des Gartenbaubetriebes, befindet sich der Wiesengraben als Gewässer 2. Ordnung. Eine Umlegung des Wiesengrabens würde einen erheblichen Eingriff in ein Gewässer darstellen.

Der Teil der ehemaligen Fläche des Gartenbaubetriebes, entlang der südlichen Grenze der Kleingartenanlage „Neue Wiesen“ und der Wochenendgrundstücke „Nachheide“, zwischen den Parzellen 5876/247 und 2522/253, 2524/253 (außerhalb des Geltungsbereichs) und der Verbindung dieser Parzellen, soll als Waldfläche und damit als ökologische Pufferzone festgesetzt werden.

Mit der Ausweisung der Waldfläche zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der vorhandenen Waldfläche werden die Belange von Natur und Landschaft, vor allem den in der LSG-Verordnung festgelegten Schutzzweck, berücksichtigt.

3.3 Straßenverkehrsfläche/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz des Feldblumenwegs und der Köpenzeile.

Für das neue Baugebiet soll sie über eine neu zu bauende öffentliche Straße vom Feldblumenweg bis zur geplanten Waldfläche erfolgen. Die geplante Straße endet mit einem Wendehammer vor der geplanten Waldfläche.

Die geplanten Wohnhäuser und die PKW-Abstellplätze sind über private Erschließungsstraßen zu erreichen.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Feldblumenwegs und der Köpenzeile soll gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-1 in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der geplanten Erschließungsstraße für das geplante Wohngebiet soll die öffentliche Verkehrsfläche vom Feldblumenweg bis zum geplanten Wendehammer an der geplanten Waldfläche erweitert werden.

Für den Feldblumenweg und die Köpenzeile im Geltungsbereich soll beidseitig die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden, ebenso für die geplante Erschließungsstraße sowie für den geplanten Wendehammer.

Für die vorhandenen Wochenendgrundstücke am Weg Neue Wiesen, nordöstlich der Plangebietsfläche, die zur Zeit über einen Weg durch den städtischen Forst „Köpenicker Bürgerheide“ zu erreichen sind, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 6,0 m Breite entlang der geplanten Waldfläche bis zum Weg Neue Wiesen vorgesehen.

4. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan trifft gemäß § 30 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

4.1.1 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan – FNP 94 (ABl. S. 95), – als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten“ dargestellt, aus dem eine Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten nicht möglich ist.

Im Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 20.04.2000 wurde mitgeteilt, dass eine Änderung des FNP vorbereitet wird. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren konnte das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden (§ 7 BauGB).

Am 31.03.2002 hat das Abgeordnetenhaus von Berlin den Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin zugestimmt.

Die Änderung (Ifd. Nr. 05/00) wurde mit Datum vom 12.04.2002 im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 auf Seite 1260 bekanntgemacht.

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) wird das Plangebiet im westlichen Geltungsbereich als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und im östlichen Bereich als Wald- und Landwirtschaftsfläche dargestellt. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Als Entwicklungsgrundlage aus dem FNP wurde für den Bebauungsplan der Grundsatz 1 angewandt.

Der 1. Entwicklungsgrundsatz besagt, dass aus dargestellten Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden können. Andere ihnen zugeordnete Baugebiete und andere Flächen, die kleiner als drei Hektar sind, können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Teilweise abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich durch die grundstücksscharfe Darstellung des Bebauungsplans und der konkreteren Ausgestaltung der Planinhalte, wobei die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht in Frage gestellt wurde.

Mit der Konkretisierung der Planungsgrundzüge wird dem zulässigen Handlungsspielraum des Entwicklungsrahmens für die verbindliche Bauleitplanung zum Darstellungsumfang des Flächennutzungsplans Berlin entsprochen.

4.1.2 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm wird innerhalb des Bebauungsplans berücksichtigt.

Mit der Umnutzung der Betriebsflächen eines Gartenbaubetriebes eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, vorhandene Beeinträchtigungen auf die Funktionen des Naturhaushalts zu minimieren.

Dem trägt das städtebauliche Konzept umfassend Rechnung, da durch die Erweiterung der Waldflächen ein Puffer zu dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet (im Osten angrenzend an das Plangebiet) geschaffen wird.

Zudem ergibt sich dadurch die Option, das Fließgewässer durch Rückverlegung seines ursprünglichen Verlaufs zu renaturieren. Diese wasserbaulichen Maßnahmen bedingen jedoch ein eigenständiges Verfahren, weshalb im Bebauungsplan noch der bestehende Gewässerverlauf nachrichtlich übernommen wird.

4.2 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Stellungnahmen/Auswertung

- Bürger 1 vom 29.7.01 (Hirtengarten 6)

Ablehnung der Straße/Wendehammer wegen der Qualitätsbeeinträchtigung seines Grundstücks und der damit geschaffenen zweifachen öffentlichen Zugänglichkeit.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsfläche wird um den ursprünglich geplanten ca. 60 m langen Abzweig nach Süden mit Wendehammer reduziert. Die Straßenverkehrsfläche endet mit dem Wendehammer im allgemeinen Wohngebiet vor der Waldfläche.

- Bürger 2 vom 30.5.01 (als Vertreter für das Flurstück 248/1)

Es wurde Einspruch/Widerspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt, der noch konkretisiert werden sollte.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden, da keine Konkretisierung erfolgt ist.

- Bürger 3 vom 2.6.01 (Feldblumenweg 7b)

Verlagerung der Straße/Wendehammer gefordert, da ständige Verkehrsbelästigung und Abgase erwartet werden, die zur Beeinträchtigung der Lebensqualität führt. Anregung für großzügigen Bauabstand mit Begrünung zum eigenen Grundstück.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die ursprünglich geplanten öffentlichen Straßen in Nord-Süd Richtung entfallen.

Die nunmehr geplante öffentliche Straße vom Feldblumenweg endet mit einem Wendehammer vor dem Wald.

Aufgrund der geringeren Zahl anliegender Baugrundstücke sind kaum Lärm- und Abgasbelastungen bzw. Durchgangsverkehr zu erwarten.

Vorgartenzonen von 4,0 m bzw. von 5,0 m werden berücksichtigt.

- Bezirksverband der Gartenfreunde Köpenick e.V. vom 6.6.01

Forderung nach Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Abschirmung von der KGA.

Anbindung der östlich gelegenen Grundstücke angeregt, um KGA-interne Wege (ca. 500 m²) gärtnerisch nutzen zu können.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden teilweise berücksichtigt.

Es ist geplant, das Wochenendhausgebiet Neue Wiesen (die östlich gelegenen Grundstücke) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 6 m Breite zu erschließen.

Es ist eine Verlängerung der Straßenverkehrsfläche im allgemeinen Wohngebiet entlang der Waldfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke geplant.

Bisher waren diese Wochenendgrundstücke über einen Forstweg erreichbar, der durch ein Landschaftsschutzgebiet führt. Nach Aussage der Berliner Forsten ist dieser Sachverhalt aus ökologischer Sicht langfristig nicht akzeptabel.

Der zu erwartende Verkehr beschränkt sich auf ein geringes Maß, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung erforderlich werden. Die künftige geringe Lärmbelastung wird die Emissionen des Lieferverkehrs des ehemaligen Gartenbaubetriebes unterschreiten.

Interne Nutzungen innerhalb der KGA (Wege oder Parzellen) sind durch die Kleingärtner selbst zu regeln. Die KGA liegt außerhalb des Plangebietes.

- Bürger 4 vom 11.6.01 (Kleingärtner der KGA „Neue Wiesen“)

Ablehnung der geplanten Straßenführung wegen erwarteter Beeinträchtigungen; 4 Vorschläge für neue Verkehrsführungen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden nicht berücksichtigt, da die vorgeschlagenen Erschließungsvarianten das Wochenendhausgebiet Neue Wiesen, das verkehrlich angebunden werden soll, nicht beachtet.

Hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen vgl. die Stellungnahme des Bezirksamtes zu den Hinweisen der Gartenfreunde Köpenick e.V.

- Bürger 5 vom 30.5.01 (Flurstücke Köpenick Neu Wiesen und Köpenzeile 2511, 2512, 2513, 2514/249, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2525, 2526, 2527, 2528/253, 2529, 2530/249)

Sieht seine Eigentumsinteressen nicht gewahrt; Hinweis auf § 39 BauGB

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis konnte nur zum Teil berücksichtigt werden.

Der westliche Grundstücksteil der genannten Grundstücke wird im FNP Berlin als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und im östlichen Grundstücksteil als Waldfläche, einen geringen Teil auch Landwirtschaftsfläche, dargestellt. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Für den westlichen Grundstücksteil ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant. Damit wird der Grundstückswert höher sein als bei der bisherigen Gewerbenutzung, die derzeit auch gemäß § 34 BauGB möglich wäre.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich werden im westlichen Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und im östlichen Teil des Geltungsbereichs Waldfläche, zu einem geringen Teil Landwirtschaftsfläche dargestellt. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Eine Erweiterung des Baugebiets im Bebauungsplan würde daher dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB widersprechen.

An die betreffenden Grundstücke grenzt im Osten unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Neue Wiesen“ an. Dieses LSG wurde u.a. wegen seines Beitrags für die Erhaltung und der Wiederherstellung des Naturhaushaltes (Grundwasserneubildung) und wegen seiner abwechslungsreichen Landschaft in ihrer Vielfalt und eigenen Schönheit unter Naturschutz gestellt. Einen wesentlichen Beitrag liefert dabei der Moorboden-Erlenwald-Komplex mit seinen hohen Retentionsvermögen und seiner Reinigungswirkung in Bezug auf Regenwasser.

Um den insbesondere durch menschliche Tätigkeit (Melioration, Grundwasserabsenkung, Bebauung) geschädigten Torf- und Moorkörper wieder herzustellen und langfristig das Landschaftsbild wieder zu verbessern sind besondere Ge- und Verbote sowie notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die in der LSG-Verordnung geregelt sind, zu beachten.

Besonders erwähnenswert sind die geplanten Maßnahmen zur Wiedervernässung des Gebietes, die beabsichtigte Verlegung und Renaturierung des „Neuen Wiesengrabens“ sowie die Neuanlage von Gräben und Teichen.

Da die geplante Wiedervernässung im LSG ein sehr hohes Konfliktpotential in Nähe der geplanten Wohnanlage bedeutet (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Verunreinigungen, Grundwasserbeeinträchtigungen), ist ein entsprechender Abstand zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der sensiblen Vernässungszone im LSG einzuhalten. Aus diesen Gründen wird die restliche Fläche als Waldfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der Finanzierung für evtl. anfallende Entschädigungszahlungen/Grundstücksübernahmen wird ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt, falls mit der Festsetzung des Bebauungsplans Ansprüche auf Übernahmeverlangen bestehen sollten.

- Bürger 6 vom 10.6.01 (Wochenendgrundstück, Flurstücke 2523/253 und 2524/ 253)

Ablehnung der geplanten Straßenführung aufgrund bestehender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie wegen Lärm- und Abgasbelastung.

2 Vorschläge zur neuen Verkehrsführung.

Forderung zur Beseitigung der Altlasten.

Ablehnung jeglicher Kostenbeiträge für die Erschließungsstraße.

*Forderung zur Erstellung eines Zaunes zur Abwehr von Wild.*Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden teilweise berücksichtigt.

Im Bebauungsplanentwurf 9-1 ist für die Erreichbarkeit der Wochenendgrundstücke „Neue Wiesen“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Rand der neuen Waldfläche, eine Verlängerung der Straßenverkehrsfläche des allgemeinen Wohngebietes, geplant.

Der zu erwartende Verkehr beschränkt sich auf ein geringes Maß. Die künftige geringe Lärmbelastung wird die Emissionen des Lieferverkehrs des ehemaligen Gartenbaubetriebes unterschreiten.

Beseitigungen von Altlasten auf Privatgrundstücken sind von den Eigentümern selbst vorzunehmen. Dies wird vertraglich oder durch Bescheid sichergestellt.

Erschließungsbeiträge werden nur für öffentlich gewidmete Verkehrsflächen gefordert. Für Geh- und Fahrrechte in Waldflächen können keine Kosten umgelegt werden.

Die Einzäunungen der Grundstücke liegt in der Verantwortung der Eigentümer.

- Bürger 7 vom 17.6.01 (Wochenendgrundstück, Flurstücke 2521/253 und 2522/253)

Ablehnung der geplanten Straßenführung aufgrund eines vorhandenen Biotops. Mögliche Beeinträchtigung des Erholungswertes seines Wochenendgrundstücks durch Lärm- und Abgasbelastung, zu erwartende illegale Müllentsorgung und gehäufte Laubeneinbrüche.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise konnten insofern berücksichtigt werden, dass den Belangen von Natur und Landschaft mit einer durchgreifenden Entsiegelung der Fläche Rechnung getragen wird.

Da der Verlauf des neuen Wiesengrabens in unnatürlicher Weise erfolgt (verrohrt), können sich höherwertige Bereiche nur außerhalb des Plangebietes befinden.

Auch nach dem naturnahen Rückbau des neuen Wiesengrabens kann ein zusätzlicher massiver Eingriff in das Feuchtbiotop nicht gesehen werden.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt und Natur befinden sich auf den genannten Flächen entlang der Grundstücksgrenze keine nach § 26 a des Berliner Naturschutzgesetzes besonders geschützten Biotop, sondern nur vereinzelt Strauchgehölze und krautige Vegetation.

Zu Lärm- und Abgasbelastung siehe vorherige Stellungnahmen.

Illegale Handlungen können durch den Bebauungsplan nicht verhindert werden.

- Bürger 8 vom 27.6.01

Zustimmung, wenn die geplante Freifläche „Öffentliche Grünfläche“ wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis konnte berücksichtigt werden, da das Planungsziel eine Renaturierung von Waldfläche ist. Unabhängig davon kann die geplante Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz zum Zwecke der Erholung genutzt werden.

- Bürger 9 vom 22.6.01

Anregung nach Anschluss des Wochenendhausgebietes südlich der KGA an das Zu- und Abwassersystem.

Bevorzugung von privater Parkanlage gegenüber Waldfläche.

Forderung nach Erhalt des Neuen Wiesengrabens und Einbindung in die Parkanlage.

Verbindung der geplanten Erschließung mit bestehendem Fußweg im Bereich der KGA.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise konnten teilweise berücksichtigt werden.

Das Wochenendhausgebiet soll mit der Planung neu erschlossen werden.

Die Durchführung/Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist mit den zuständigen Trägern/Fachverwaltungen abzustimmen und ist nicht Gegenstand des B-Plan Verfahrens.

Entsprechend der Darstellungen im FNP Berlin (Wald und Landwirtschaftsfläche) und im Einvernehmen mit Berliner Forsten wird die künftige noch zu entsiegelnde Freifläche dem Wald zugeordnet.

Bei der Renaturierung ist der Neue Wiesengraben mit seinen Uferbereichen und der ehemalige Landschaftscharakter dieses Gebietes zu berücksichtigen. Eine dichte Aufforstung wird dementsprechend nicht erfolgen, so dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen/Verschattungen vom künftigen Waldgebiet ausgehen werden.

Der vorhandene Weg kann an die künftige Erschließung angebunden werden.

- Bürger 10 vom 22.6.01

Forderung nach Veränderung der geplanten Straßenführung aufgrund der zu erwartenden Lärm- und Abgasbelastung

Siehe Stellungnahme des Bezirksamtes zu den Anmerkungen des Bezirksverbandes der Gartenfreunde e.V.

- Bürger 11 vom 27.6.01

Geplante Straßenführung verändern aufgrund der Beeinträchtigung des Erholungswertes der KGA-Grundstücke, Vorschlag für anderen Straßenverlauf.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden, weil damit die künftige Waldfläche in zwei ungleich große Teilgebiete geteilt wird. Die Ganzheitlichkeit des künftigen Flächenareals ist aber gerade im Hinblick auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes von zentraler Bedeutung.

- Bürger 12 vom 17.6.01

Ablehnung der geplanten Straßenführung aufgrund eines vorhandenen Biotops. Mögliche Beeinträchtigung des Erholungswertes seines Wochenendgrundstücks durch Lärm- und Abgasbelastung, zu erwartende illegale Müllentsorgung und gehäufte Laubeneinbrüche.

Siehe Stellungnahme des Bezirksamtes zu Bürger 7

- Bürger 13 vom 29.6.01

Bedenken zur geplanten Wohnnutzung, deren Umfang und zur verkehrstechnischen Erschließung des Standortes.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Plangebiet befand sich bei der Planaufstellung im unbeplanten Innenbereich mit gewerblicher Nutzung und war hochgradig versiegelt. Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes mit geringerem Nutzungsmaß und offener Bauweise sowie einer großen Freifläche als Wald entspricht dem Charakter der angrenzenden Bebauung und berücksichtigt insbesondere die Belange von Natur und Landschaft. Somit entspricht die geplante Wohnnutzung auch in ihrem Ausmaß und mit der vorgesehenen Renaturierung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Mit dem Angebot des Wohnens in Grünlage/Waldnähe soll außerdem der Abwanderung der Berliner Bevölkerung aus der Stadt in das Land Brandenburg entgegengewirkt werden.

Mit der künftigen Wohnnutzung wird zwar zusätzlicher PKW-Verkehr entstehen, dafür entfällt jedoch der bisher anfallende Verkehr (Großtransporter, LKW, Baufahrzeuge), der durch den gewerblichen Gartenbaubetrieb verursacht wurde. Somit wird kaum höheres Verkehrsaufkommen entstehen, durch den Wegfall des LKW-Verkehrs wird das gesamte Gebiet geringer belastet werden.

Zur verkehrlichen Anbindung des geplanten allgemeinen Wohngebietes an das vorhandene Straßennetz besteht nach Überprüfung anderer Varianten keine bessere Alternative. Der Vorschlag, den Bukesweg in das Plangebiet zu verlängern und von der Straße Zur Nachheide eine Trasse durch die KGA zum Plangebiet neu anzulegen, setzt die Inanspruchnahme anders genutzter Flächen (Schule, Sportplatz, Wald, Kleingarten) voraus. Ein Grundstückseingriff dieser Größe berücksichtigt nicht die Verhältnismäßigkeit zum geringen Verkehrsaufkommen, das durch das künftige allgemeine Wohngebiet entstehen wird und auch nicht die Belange der betroffenen Nutzungen bzw. Nutzer.

- Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.
Grüne Liga Berlin e.V.
IG Stadtökologie Köpenick vom 28.6.01

Der Bebauungsplanentwurf wurde ohne Inhaltsangabe/Begründung allgemein abgelehnt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Begründung warum und weshalb der Entwurf des B-Plans abgelehnt wird, liegt dem Bezirksamt bis heute nicht vor. Folglich besteht keine Grundlage für eine Abwägung.

- Bürger 14 (Beteiligungsschreiben ohne Datum)

Vorschlag zur Rücknahme des südlichen Wendehammers oder Verlegung um mindestens 20 m nach Norden.

Der östliche Wendehammer soll bis 20 m vor Ende des bebaubaren Gebietes zurückgezogen werden und von dort soll ein Fußweg zur Parkanlage führen. Benachteiligungen des Wohnungsbaus gegenüber Garagen/Carports sind zu vermeiden.

*Anregung nach Regelung der Grünraumgestaltung.*Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden insofern berücksichtigt, das die Straßenführung mit dem Wendehammer nach Süden entfallen ist.

Für die östliche Straße ist nunmehr ein Geh- und Fahrrecht entlang der Waldfläche bis zu den Wochenendgrundstücken „Neue Wiesen“ geplant, der östliche Wendehammer entfällt.

In diesem Bebauungsplan wird die Ausnutzung der Grundstücke mit der GRZ/GFZ von 0,2/0,4, 2-Geschossen und offene Bauweise ausgewiesen.

Gemäß Baunutzungsverordnung ist eine 50-prozentige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen wie Garagen und Carports möglich. Diese sind jedoch den Hauptanlagen generell untergeordnet.

Damit die künftige Wohnsiedlung dem landschaftlichen Charakter des Gebietes gerecht und das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet wird, wurde die textliche Festsetzung zur Pflanzung eines typischen Baumes pro 200 m² Grundstücksfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben sich folgende Änderungen:

- Die Straßenverkehrsfläche wird reduziert. Es entfällt der ca. 60 m lange Abzweig nach Süden mit Wendehammer sowie die Straßenverkehrsfläche im nordöstlichen Geltungsbereich zum Wochenendhausgebiet und zur KGA Neue Wiesen. Die Straßenverkehrsfläche endet mit Wendehammer am allgemeinen Wohngebiet (WA).
- Zur Erschließung des Wochenendhausgebietes an der Köpenicker Bürgerheide wird für die bisherige Straßenverkehrsfläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher dieser Grundstücke und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger dargestellt.
Bisher waren die Wochenendgrundstücke „Neue Wiesen“ über einen Forstweg durch ein Landschaftsschutzgebiet erreichbar. Nach Aussage der Berliner Forsten ist dieser Sachverhalt aus ökologischer Sicht langfristig nicht akzeptabel. Die Erschließung der Wochenendgrundstücke und die innere Erschließung des neuen Wohngebietes entlang des geplanten Waldgebietes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in einer Breite von 6 m ausreichend.
- Der östliche Teil des Geltungsbereichs soll als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt werden.

Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Nach gründlicher Prüfung der von den Bürgern vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird das dem Bebauungsplan 9-1 zugrunde liegende Konzept zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung weitergeführt.

Die öffentliche Straße hat nur Erschließungsaufgaben, deshalb ist in der Ausführungsplanung eine Mischverkehrsfläche (gleichrangige Nutzung aller Verkehrsarten) geplant. Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind auf privaten Grundstücken vorgesehen.

Mit den reduzierten künftigen Festsetzungen zur Erschließung werden die Belange von Freizeit und Erholung der dem Plangebiet angrenzenden Wochenendhaus- und Kleingartennutzer besonders berücksichtigt. Dabei wird auch dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen.

Die Festsetzung einer Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB berücksichtigt besonders die Belange von Natur und Landschaft und entspricht dem LEP e.V., wonach Waldbestände zu erhalten sind und an geeigneten Standorten der Waldanteil zu erhöhen ist. Auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Berliner Forstverwaltung haben die geplante Umwandlung zum Wald befürwortet.

Die als Wald ausgewiesenen Flächen sollen im Einverständnis mit Berliner Forsten (Forstamt Friedrichshagen) dem städtischen Forst zugeordnet werden.

Zur Sicherung der Finanzierung für anfallende Entschädigungszahlungen/Grundstücksübernahmeverlangen in Bezug auf die geplante Waldfläche wird ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt.

4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen der TÖB/Auswertung und Ergebnis

- **Berliner Forsten – FoA Friedrichshagen vom 14.02.2002**

Dem Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.

Eine mögliche Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes ist zu prüfen.

Die zu planenden waldbauliche Maßnahmen sollten in enger Zusammenarbeit mit dem Forstamt erfolgen.

Eine Verkehrsberuhigung durch die geplante Zuwegung für die Grundstücke Neue Wiesen unterstützt die Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Festlegung von Landschaftsschutzgebieten erfolgt nicht im Bebauungsplan, die Zuständigkeit liegt hierfür bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Oberster Naturschutzbehörde.

Die Abstimmung für waldbauliche Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Durchführung.

Die Straßen sind nur für den Anliegerverkehr geplant und sollen verkehrsberuhigend angelegt werden

- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz – I C –vom 13.02.2002**

- *Im Text das FNP – Zitat vom 24.07.01 verwenden.*

- *Eine Festsetzung des B-Plans ist erst nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens oder FNP-Planreifeerklärung möglich.*

- *Der Immissionskonflikt zwischen Wohnen/Sport wegen der Sportplatzanlage an der Straße Zur Nachtheide, die wiederhergestellt werden soll, ist in die Begründung aufzunehmen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Rechtsgrundlage des FNP wird mit der entsprechend neuen Fassung zitiert, das Änderungsverfahren des FNP wird in dem Verfahren berücksichtigt.

Nach Aussage des Schul- und Sportamtes sollen die Sportflächen nur für Schulsportbelange wieder hergestellt und komplettiert werden, darüber hinaus sind keine baulichen Erweiterungen vorgesehen; Vereinssport soll nicht stattfinden, somit wird der Sportlärm im Wesentlichen auf die Unterrichtszeit begrenzt.

Da sowohl die Sportfläche als auch die Straße Zur Nachtheide nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-1 liegen ist der evtl. zu erwartende Immissionskonflikt in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz – VIII – vom 28.02.2002**

- Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zu den Planungszielen.
- Den Neuen Wiesengraben nachrichtlich übernehmen.
- Die vorhandene Einleitungen in den Neuen Wiesengraben sind zu beseitigen.
- Eingriffe in die Böschungen des Gewässers und Bepflanzungen im gewässernahen Bereich sind mit der Wasserbehörde abzustimmen.
- Empfehlung, das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern unter der Voraussetzung einer Altlastenfreiheit.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Darstellung des Neuen Wiesengraben erfolgt als nachrichtliche Übernahme. Da es sich bei den Einleitungen in den Neuen Wiesengraben um Einleitungen aus dem Gartenbaubetrieb handelt, sind diese im Rahmen von Baumaßnahmen durch den Investor zu beseitigen.

Die Abstimmung bzgl. der Eingriffe in die Böschungen des Gewässers und der Bepflanzungen erfolgt im Rahmen der Maßnahmen; Berliner Forsten werden informiert.

Wege und Zufahrten sind entsprechend der textlichen Festsetzungen wasserdurchlässig herzustellen. Weitere Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil kein städtebauliches Erfordernis vorliegt.

- **Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) vom 05.03.2002**

Der Wendekreis ist auf 25 m Durchmesser zu erweitern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.

Ein Wendekreis von ca. 20 m Durchmesser ist für die Entsorgungsfahrzeuge der BSR ausreichend, wenn durch eine weiterführende Fahrmöglichkeit Wendemanöver durchgeführt werden können. Dieses ist durch das weiterführende Fahrrecht hier der Fall. Die BSR hat der Planung mit der neuen Straßenführung zugestimmt.

- **Senatsverwaltung für Finanzen Abt. I E vom 12.03.2002**

- Eigentumsverhältnisse ergänzen
 - Kosten für Unterhaltung konkretisieren

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Beide Anregungen werden aufgenommen und entsprechend in der Begründung ergänzt; der Text wurde mit der Senatsverwaltung für Finanzen und dem Tiefbauamt abgestimmt.

- **Berliner Wasserbetriebe vom 13.03.2002**

Zu geringe Tiefenlage des vorhandenen Schmutzwasserkanals für die Erschließung des gesamten Plangebietes über eine Freispiegelentwässerung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, ist aber nicht B-Plan relevant. Die Lage des Schmutzwasserkanals ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe ist ein Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal möglich, wenn für die geplante Neubebauung eine Pumpanlage für die Schmutzwasserentwässerung, bis zur Höhe des vorhandenen Schmutzwasserkanals gebaut würde.

Dies ist im Rahmen eines Bauantrags zu klären.

- **BEWAG vom 13.03.2002**

Kabelanlagen und Netzstation sind bei der Bebauung zu berücksichtigen, evtl. zu verlagern.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, ist aber nicht B-Plan relevant, sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

7 Träger haben in ihren Stellungnahmen Hinweise gegeben bzw. Anregungen vorgebracht. Die übrigen Träger äußerten, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden oder keine Anregungen ihrerseits bestehen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen.

Das Ergebnis der Abwägung hatte folgende Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans:

1. Der Verlauf der Straßenverkehrsfläche wurde nochmals verändert.

Vom Feldblumenweg zweigt eine Stichstraße mit Wendekreis zur Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes ab. An den Wendekreis schließt nach Norden, am Rand des geplanten Wohngebietes zum Wald, ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der von der künftigen Straße abseits liegenden Grundstücke an.

Zur Erschließung der Wochenendgrundstücke „Neue Wiesen“ wird das Geh-, und Fahrrecht bis zum Weg Neue Wiesen am städtischen Forst Köpenicker Bürgerheide erweitert. Die Fläche des Geh- und Fahrrechts ist zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Planinhalte zur Erschließung der Grundstücke wurden mit dem Tiefbauamt, der BSR und dem künftigen Investor abgestimmt.

2. Der Verlauf des Neuen Wiesengrabens wird im Plan als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Die Anregungen von SenStadt I C und von SenFin I E wurden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

4.2.3 Auswertung und Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweise und Anregungen/Stellungnahmen

- Bürger 1 vom 7.6.03 (Eigentümer der Parzelle 2523 und 2524/253)
 - a) *Durch das geplante Geh- und Fahrrecht am Rand der geplanten Waldfläche, neben dem privaten Wochenendgrundstück wird die Erholungs- und Privatsphäre des Grundstücks eingeschränkt.*
 - b) *Eine finanzielle Beteiligung wird abgelehnt.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu a)

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.

Nach Aussage der Berliner Forsten ist die weitere Nutzung des Waldweges durch das Landschaftsschutzgebiet langfristig aus ökologischer Sicht nicht akzeptabel. Deshalb ist ein anderer Erschließungsweg für die Wochenendgrundstücke erforderlich.

Mit der Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1, sowie der Wochenendgrundstücke am Weg Neue Wiesen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger, wird es möglich, die genannten Grundstücke zu erreichen, ohne den Forstweg durch das Landschaftsschutzgebiet weiterhin zu nutzen.

Dieser geplante Weg trägt den Charakter einer Anliegerstraße und wird als Sackgasse keinen Durchgangsverkehr haben. Der zu erwartende Verkehr beschränkt sich auf ein geringes Maß, das die Emissionen des Lieferverkehrs des ehemaligen Gartenbaubetriebes unterschreiten wird.

Der geplante Weg dient der notwendigen Anbindung der östlich angrenzenden Wochenendgrundstücke am Weg Neue Wiesen.

Die Erschließung der angrenzenden 15 Erholungsgrundstücke soll gesichert werden. Bei dem zu erwartenden geringen Verkehr wird die Erholungs- und Privatsphäre nicht unzumutbar eingeschränkt.

Zu b)

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Erschließungsbeiträge werden nur für öffentlich gewidmete Verkehrsflächen erhoben. Für Geh- und Fahrrechte in Waldflächen werden keine Kosten umgelegt.

- Bürger 2 vom 7.7.03 (Eigentümer der Flurstücke 2523 und 2524/253)
 - a) *Es wird auf die Stellungnahme vom 16.01.01 (frühzeitige Bürgerbeteiligung) verwiesen.*
 - b) *Die Straßenführung mit einem 90° Winkel ist nicht h innehmbar, weil genau hinter dieser Kurve die Ausfahrt des Privatgrundstücks liegt.*
 - c) *Es wird ein Zaun wegen der erwarteten Belästigung durch Wild entlang der westlichen Grundstücksgrenze gewünscht.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu a)

Es liegt uns eine Stellungnahme des betroffenen Eigentümers vom 10.6.01 (nicht vom 16.01.01) mit folgenden Hinweisen vor:

- Ablehnung der geplanten Straßenführung aufgrund bestehender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie wegen Lärm- und Abgasbelastung,
- Vorschläge zur neuen Verkehrsführung,
- Forderung zur Beseitigung der Altlasten,
- Ablehnung jeglicher Kostenbeiträge für die Erschließungsstraße,
- Forderung zur Erstellung eines Zaunes zur Abwehr von Wild.

Sie wurden in der Sitzung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick am 27.05.2003 mit der BA-Vorlage Nr. 186/2003 folgendermaßen ausgewertet:

Da es sich bei dem angeführten Erschließungsweg um keine Erschließungsstraße handelt, sondern um einen Forstweg, der durch ein Landschaftsschutzgebiet führt, konnten die Hinweise nicht berücksichtigt werden.

Nach Aussage der Berliner Forsten ist die weitere Nutzung des Waldweges durch das Landschaftsschutzgebiet langfristig aus ökologischer Sicht nicht akzeptabel. Aus diesem Grund ist eine Erschließungsstraße für die Grundstücke erforderlich.

Es ist eine Verlängerung der Straßenverkehrsfläche im allgemeinen Wohngebiet entlang der Waldfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke geplant.

Beseitigungen von Altlasten auf Privatgrundstücken sind von den Eigentümern selbst vorzunehmen. Dies ist vertraglich oder durch Bescheid sichergestellt.

Zu b)

Der Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden, da die im Bebauungsplan festgelegte Fläche mit der Zweckbestimmung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung der angrenzenden 15 Wochenendgrundstücke an dem Weg Neue Wiesen erforderlich ist.

Aufgrund der geringen Zahl der zu erschließenden Wochenendgrundstücke ist auch kein erhebliches Verkehrsaufkommen zu erwarten, so dass auch keine großen Belastungen für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten sind.

Die Gesamtfläche einschließlich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte soll in das Vermögen der Berliner Forsten übertragen werden.

Für den Ausbau der Flächen im B-Plan, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden, ist eine Breite von 6,00 m festgesetzt. Dieses erfolgt nach rechtlichen Grundlagen. Beeinträchtigungen durch LKW (Feuerwehr, Müllfahrzeuge) sind nicht zu erwarten, LKW-Verkehr bildet eine Ausnahme.

Die beanstandete rechtwinklige Führung der Flächen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht stellt aus verkehrstechnischer Sicht keine Beeinträchtigung für die Grundstückszufahrt (Flurstücke Nr. 2522/253 und 2523/253) dar.

Zu c)

Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden, da Einzäunungen der Grundstücke nicht Regelungsgegenstand des B-Plans sind und in der Verantwortung der Eigentümer liegt.

- Deutsche Telekom vom 8.7.03

Zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet wird eine ungehinderte und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege ge-

fordert sowie ein Leitungsrecht auf den Privatwegen. Außerdem sollen die Grundstückseigentümer aufgefordert werden, zur Herstellung der Hauszuführungen die Grundstückseigentümergeklärungen auszuhändigen. Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger soll vorgenommen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis zur ungehinderten Nutzung wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich des Leitungsrechts durch die textliche Festsetzung Nr. 4 berücksichtigt.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie der Grundstücke am Weg Neue Wiesen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Aushändigung der Grundstückseigentümergeklärungen wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Gleiches gilt für Vereinbarungen direkt mit den Grundstückseigentümern und für die Anschlussbedingungen.

- BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. vom 9.7.03
 - a) *Eine Festsetzung des Bebauungsplans ist erst nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens oder FNP-Planreifeerklärung möglich.*
 - b) *Die Festsetzung der Waldfläche im östlichen Geltungsbereich wird positiv gewertet, jedoch wird der Befürchtung Ausdruck gegeben, dass die Eigentümerposition der vier Flurstücke, die davon betroffen sind, die geplante Festsetzung/Nutzungsart aufweichen könnte und deshalb wird die Einbeziehung der in Rede stehenden Flächen in das LSG angeregt.*
 - c) *Die Verkehrsführung für die Grundstücke Neue Wiesen wird positiv gesehen, da es eine Entlastung des Waldes bedeutet und eine Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes.*
 - d) *Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird eine sehr undifferenzierte Darstellung des vorhandenen Bestands bemängelt und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Wertpunkteverfahren von Auhagen & Partner gefordert.*
 - e) *Es werden Hinweise für die Durchführung von Abriss- und Baumaßnahmen im Haus auf Gebäudebrüter (incl. Fledermäuse) gegeben.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu a)

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat der Änderung des Flächennutzungsplans Berlin bereits am 31.03.2002 zugestimmt. Die Änderung (Ifd. Nr. 05/00) wurde mit Datum vom 12.04.2002 im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 auf Seite 1260 bekanntgemacht.

Zu b)

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Bei Vorliegen konkreter Bauabsichten beabsichtigt das Bezirksamt für die betreffenden Grundstücke Feldblumenweg 10 (rückwärtiger Teil), südlich zur Nachtheide, und nördlich der Straße Neue Wiesen städtebauliche Verträge ab-

zuschließen, analog des bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrags für den Feldblumenweg 10A für eine Entwicklung des Plangebietes, gemäß § 11 BauGB. Die Einbeziehung der betreffenden Flächen in das Landschaftsschutzgebiet wird angestrebt; dazu ist eine Änderung der LSG-VO erforderlich. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei der Senatsverwaltung (§ 38 NatSchG Bln).

Zu c)

Dies entspricht ebenso der Intention des Plangebers.

Zu d)

Dieser Hinweis kann nicht berücksichtigt werden, da es zum einen im Land Berlin weder ein allgemein anerkanntes Bewertungsverfahren für Eingriffe iSd Naturschutzrechts gibt, noch die bundesrechtlichen Regelungen zum Baurechtskompromiss (vgl. § 1a BauGB sowie § 21 BNatSchGNeuregG) auf ein solches abstellen. Von daher ist eine derartige Forderung als solches unbegründet. Zum anderen kommt es darauf auch nicht an, denn es ist für die Prüfung, ob aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, auf diesen Zeitpunkt abzustellen. Durch Luftbilder (1998) ist belegt, dass innerhalb des Plangebietes durch die bislang rechtmäßig ausgeübte Nutzung eines Gartenbaubetriebes bereits überwiegende Teile der Grundflächen mit Gewächshäusern (einschließlich Heizhaus) baulich geprägt oder auf sonstige Weise, beispielsweise als Bewegungs- und Lagerflächen, überformt worden sind. Demzufolge sind durch die Nutzungsänderung respektive die zukünftigen Festsetzungen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten. Durch die BLN wird dieser Sachverhalt nicht entsprechend gewürdigt.

Zu e)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollten im Rahmen der Abrissarbeiten Gebäudebrüter am Haus festgestellt werden, so ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung seitens des Investors zu beantragen.

Des Weiteren werden vom BLN folgende Ergänzungen respektive Differenzierungen angeregt:

- 1. Festsetzung einer Gehölzdichte (1 Laubbaum pro 200 m² Grundstücksfläche) erscheint nicht nachvollziehbar.*
- 2. Festsetzung der „Renaturierung einer Waldfläche“ erscheint zu unbestimmt.*
- 3. Fehlen einer Festsetzung bzgl. der Sanierung von Altlasten wird moniert.*
- 4. Vorschläge zu Artenauswahl bzgl. Gehölzpflanzungen und Anlage von Wiesenflächen.*
- 5. Beseitigung von Unrat aus dem Gewässer (Neuer Wiesengraben).*
- 6. Prüfung und Beseitigung von Einleitungen in das Gewässer (Neuer Wiesengraben).*
- 7. Forderung nach Einbeziehung der Wasserbehörde bei Veränderungen im und am Gewässer.*
- 8. Hinweis auf „insektenfreundliche“ Natrium-Hochdrucklampen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu 1:

Damit die künftige Wohnsiedlung dem landschaftlichen Charakter des Gebietes gerecht wird, ist zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes die Pflanzung eines typischen Baumes pro 200 m² Grundstücksfläche vorgesehen. Laubbäume sind für das Plangebiet und deren unmittelbaren Umgebung typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Um diese Struktur dauer-

haft zu sichern, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten erforderlich. Die zu realisierenden Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Strukturierung der Freiflächen und somit in Verbindung mit der zukünftigen Bebauung der Sicherung eines hochwertigen Wohnstandortes.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro 200 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum mit einem Mindestumfang von 12 cm zu pflanzen und zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzungsmaße ergibt, stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherheit der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

Zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorliegend handelt es sich nicht um eine Festsetzung. Die Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung zwischen den beteiligten Fachverwaltungen. Die Waldfläche wird festgesetzt

Zu 3:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Fläche des ehemaligen Gärtnereistandes wurde unter Nr. 13414 als altlastenverdächtige Fläche registriert. Eine Aufnahme ins Bodenbelastungskataster Berlin ist für solche Fälle notwendig, wenn aufgrund von Recherchen ermittelt wurde, dass ein Grundstück gewerblich genutzt wurde und die gewerbliche Gärtnereinnutzung als altlastenrelevant eingestuft ist. Diese Einstufung richtet sich nach dem Berliner Branchenkatalog. Gewerblich betriebene Gärtnereien werden darin als uneingeschränkt relevant eingestuft.

Durchgeführte Sondierungen ergaben, dass Aufschüttungen von 0,2 – 2,2 m Mächtigkeit besonders im südlichen und südöstlichen Flächenbereich im Umfeld des ehemaligen Heizhauses Beimengungen an Schlacke und Kohleresten/Kohlengruss enthalten, die auf eine Verbringung von Reststoffen aus der Verbrennung auf das Gelände hindeuten. In den genannten Flächenbereichen weisen die Analysenergebnisse Belastungen durch Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe – PAK auf. Die nachgewiesenen Gehalte an PAK für den übrigen Bereich sind deutlich niedriger und weisen auf Einträge über den Luftpfad hin, da auch im Wohnumfeld zur Gärtnerei in der Vergangenheit Kohleheizungen jahrelang vorherrschend waren.

Die nachgewiesenen geringen Gehalte an Schwermetallen und Pestiziden belegen, dass produktionsbedingt schwermetallhaltige Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf der Fläche eingesetzt wurden; durchgeführte Eluatuntersuchungen zeigen jedoch nur eine geringe Löslichkeit dieser Verbindungen.

Im Rahmen der geplanten Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohnbaustandort sind die durch PAK belasteten Auffüllschichten (im Durchschnitt 1 m Mächtigkeit) im südlichen und südöstlichen Bereich der Fläche – Heizhaus und Umgebung – zu entfernen. In Abhängigkeit der geplanten Anordnung der zukünftigen Baukörper ist dieser Aushub baubedingt wahrscheinlich ohnehin notwendig. Ein Wiedereinbau dieses Aushubes auf der Fläche ist nicht möglich. Die Maßnahmen können auch im Zuge des bereits beantragten Abrisses des Heizhauses ausgeführt werden.

Von der Abteilung Soziales und Gesundheit und vom Umweltamt wurde uns mitgeteilt, dass die Fläche für eine Wohnbebauung geeignet ist, wenn die durch PAK belasteten Auffüllschichten entfernt werden.

Die festgestellten Altlasten stellen keinen Konflikt mit der geplanten Nutzung dar und deshalb ist keine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich.

Alles andere kann im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Zu 4:

Der Hinweis wurde mit der Pflanzliste vom 27.05.03 (zur textlichen Festsetzung Nr. 2) berücksichtigt. Die angeführten Arten sind als standort- und florengerecht zu beurteilen.

Für die Festsetzung von Wiesenflächen (Trockenrasen) besteht vorliegend kein Erfordernis (Übermaßverbot).

Zu 5:

Der Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden. Bei dem Neuen Wiesengraben handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung, für deren Unterhaltung die Wasserbehörde zuständig ist; von daher besteht kein weitergehender Regelungsbedarf im Bebauungsplanverfahren.

Zu 6:

Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden. Die Zulässigkeit der Handlungen richtet sich nach wasserrechtlichen Vorschriften und nicht nach Bauplanungsrecht.

Zu 7:

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Zuständigkeiten und die Einbeziehung der Wasserbehörde sind im Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz begründet.

Die Wasserbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Zu 8:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Diese Problematik ist bekannt, jedoch nicht städtebaulicher Natur und nicht im Bebauungsplan zu regeln. Der Hinweis wird an Straßenplaner und Architekten weitergegeben.

- Bürger 3 vom 13.7.03

Es wird ein Abstand des geplanten Weges zum Grundstück (Flurstücke 2521/253 und 2522/253) gefordert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Gesamtfläche des geplanten Weges soll in das Vermögen der Berliner Forsten übertragen werden. In Abstimmungsgesprächen mit der Forstverwaltung wurde bei der Herstellung des Weges Bereitschaft signalisiert, diesen Hinweis zu berücksichtigen.

- Bürger 4 vom 15.7.03 (Eigentümer des Flurstücks 248/1)

a) Vom Grundstückseigentümer wird eine Reduzierung des Geltungsbereichs um sein Grundstück oder eine Planteilung mit differenzierten Vorhaben gefordert, da eine Zusammenarbeit bisher nicht möglich war.

b) Der Eigentümer macht sich die Bedenken seines Nachbarn, die in der Eingabe vom 12.07.2003 dargestellt sind (Bebauungsmöglichkeit in der gesamten Grundstücksgröße, auch in der ausgewiesenen Waldfläche, andernfalls wird eine Entschädigung gemäß Baulandwert angemeldet)) zu Eigen und trägt sie in diesem Verfahren gleichfalls vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu a)

Dieser Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden, da das städtebauliche Ziel die Neuordnung und Entwicklung des gesamten Bereichs der ehemaligen Gärtnerei ist.

Bisher wurde das gesamte Gelände gewerblich genutzt und die Fläche war nahezu vollständig versiegelt.

Im B-Plan 9-1 ist ein Teil des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet mit einer maximal 2-geschossigen Bebauung, GRZ/GFZ 0,2/0,4 und offene Bauweise ausgewiesen, der andere Teil des Grundstücks als Waldfläche.

Die bisherige gewerbliche Nutzung des Areals soll dahingehend geändert werden, das hier im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Siedlungsbereiche geschaffen werden sollen, die durch ökologische Pufferzonen von den Großgrünräumen getrennt sind.

Bei einer Veränderung der Nutzung und Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Grundwasserabsenkungen so gering wie möglich zu halten und eine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Außerdem wäre bei einer direkt anschließenden Bebauung zu klären inwieweit von einer Bebauung entwässernde Wirkungen auf den vorhandenen Moorkörper zu befürchten sind.

In der geplanten Waldfläche, im Anschluss an das vorhandene Waldgebiet, auf dem ehemaligen Gelände des Gartenbaubetriebes, befindet sich der Wiesengraben als Gewässer 2. Ordnung. Eine Umlegung des Wiesengrabens würde einen erheblichen Eingriff in ein Gewässer darstellen

Der Teil der ehemaligen Fläche des Gartenbaubetriebes, entlang der südlichen Grenze der Kleingartenanlage „Neue Wiesen“ und der Wochenendgrundstücke „Nachheide“, zwischen den Parzellen 5876/247 und 2522/253, 2524/253 (außerhalb des Geltungsbereichs) und der Verbindung dieser Parzellen, soll deshalb als Waldfläche, als ökologische Pufferzone, festgesetzt werden.

Mit der Ausweisung der Waldfläche zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der vorhandenen Waldfläche werden die Belange von Natur und Landschaft, vor allem den in der LSG-Verordnung festgelegten Schutzzweck, berücksichtigt.

Zu b)

Vgl. Stellungnahme des Bezirksamtes zu Bürger Nr. 5 vom 12.7.03

- Bürger 5 vom 12.7.03 (Eigentümer der Flurstücke 2511, 2512, 2513, 2514, 2529, 2530 und 2532/249 sowie 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2525, 2526, 2527, und 2528/253)

a.) Die geplante Waldfestsetzung stellt einen unzumutbaren Eingriff ins Eigentum dar.

Es wird die Bebauungsmöglichkeit in der gesamten Grundstücksgröße für alle 8 Grundstücke (Baugrundstücke, Flurstücke 2511, 2514 und 2530/249, 2515, 2518, 2519, 2526 und 2527/253) gefordert.

Sollte es bei der geplanten Ausweisung als Waldfläche bleiben, wird eine Entschädigung gemäß Baulandwert angemeldet.

b.) Die Forderung der Übernahmekosten für die Maßnahmen zur Freimachung, Entsiegelung und Altlastenentsorgung durch den eigentlichen Verursacher wird aufgestellt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu a.)

Diese anregenden Forderungen werden insoweit berücksichtigt, dass die künftigen öffentlichen Flächen vom Bezirk entsprechend der rechtlichen Bestimmungen kostenpflichtig übernommen werden.

Im Flächennutzungsplan Berlin wird das Plangebiet im westlichen Geltungsbereich als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und im östlichen Bereich als Wald- und Landwirtschaftsfläche dargestellt. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Im Bebauungsplan 9-1 werden die Flächen entsprechend ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat im Bodenrichtwertatlas vom 01.01.2005 für die Nutzungsart „Ertragsgartenbau“ ein Wertniveau von 10,- bis 20,- €/m² ausgewiesen. Aufgrund der Lage und des allgemein hohen Konkurrenzdruckes bei den Gartenfachmärkten wird in sachverständiger Einschätzung der untere Spannwert von 10,- €/m² zugrunde gelegt.

Der Gutachterausschuss weist für Wohngrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Bodenrichtwert von 170,- €/m² aus.

Damit ist der Grundstückswert für Wohnbebauung höher als bei der bisherigen Gewerbenutzung, die derzeit auch gemäß § 34 BauGB möglich wäre.

Eine Ausweitung der Baufläche im Bebauungsplan würde dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB widersprechen.

An die betreffenden Grundstücke grenzt im Osten unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Neue Wiesen“ an. Dieses Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde u.a. wegen seines Beitrags für die Erhaltung und der Wiederherstellung des Naturhaushaltes (Grundwasserneubildung) und wegen seiner abwechslungsreichen Landschaft in ihrer Vielfalt und eigenen Schönheit unter Naturschutz gestellt. Einen wesentlichen Beitrag liefert dabei der Moorboden-Erlenwald-Komplex mit seinen hohen Retentionsvermögen und seiner Reinigungswirkung in Bezug auf Regenwasser.

Um den insbesondere durch menschliche Tätigkeit (Melioration, Grundwasserabsenkung, Bebauung) geschädigten Torf- und Moorkörper wieder herzustellen und langfristig das Landschaftsbild wieder zu verbessern sind besondere Ge- und Verbote sowie notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die in den LSG-Verordnungen geregelt sind, zu beachten.

Besonders erwähnenswert sind die geplanten Maßnahmen zur Wiedervernässung des Gebietes, die beabsichtigte Verlegung und Renaturierung des „Neuen Wiesengrabens“ sowie die Neuanlage von Gräben und Teichen.

Da die geplante Wiedervernässung im LSG ein sehr hohes Konfliktpotential in Nähe der geplanten Wohnanlage bedeutet (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Verunreinigungen, Grundwasserbeeinträchtigungen), ist ein entsprechender Abstand zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der sensiblen Vernässungszone im LSG einzuhalten. Aus diesen Gründen wird die restliche Fläche als Waldfläche festgesetzt.

Bisher sind die Grundstücke gewerblich genutzt und nahezu komplett versiegelt.

Mit der Ausweisung der Waldfläche zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der vorhandenen Waldfläche werden die Belange von Natur und Landschaft, vor allem der in der LSG-Verordnung festgelegte Schutzzweck, berücksichtigt.

Zu b.)

Dieser Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden.

Beseitigungen von Altlasten auf Privatgrundstücken sind von den Eigentümern vorzunehmen. Sofern die Altlasten durch zwischenzeitliche Nutzer verursacht wurden, ist dies durch den Eigentümer auf der privatrechtlichen Ebene zu klären.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach gründlicher Prüfung der von den Bürgern vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurde der Bebauungsplan 9-1 in seiner Konzeption weitergeführt.

Als Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung ergaben sich keine Änderungen.

4.3 Umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB

Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehören die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die nachhaltige Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um seine Funktionen zu erhalten. Die Sicherung der landschaftlichen und ökologischen Qualitäten des Gebietes und die verbesserte Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des angrenzenden Erholungsgebietes, des Landschaftsschutzgebietes „Neue Wiesen“, erfordern die Entwicklung besonderer Siedlungsstrukturen.

In der Bauleitplanung wurde die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen gemäß § 1a BauGB bei der Ausweisung der Wohnbauflächen beachtet.

Mit der geringen, der Umgebung angepassten Dichte der Bebauung wird zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beigetragen und mit der Schaffung von Siedlungsbereichen auf vormals genutzten Grundflächen zugleich der Zersiedelung der Landschaft an anderer Stelle in geeigneter Weise begegnet.

4.3.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen stellt die Prüfung der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Belang bei der Abwägung hinsichtlich der Zulässigkeit des planungsrechtlich Gebotenen dar.

Demgegenüber enthält das Naturschutzrecht im Verhältnis zum Baurecht selbst nur eine Klarstellung durch Verweis auf die Verfahrensvorschriften des BauGB.

In der Folge ist daher zu prüfen, inwieweit bereits vor der planerischen Entscheidung, die Flächen des Gartenbaubetriebes für Wohnungsbauzwecke zu entwickeln, Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. hierzu § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Als Gegebenheit vor Ort ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes durch die bislang rechtmäßig ausgeübte Nutzung eines Gartenbaubetriebes bereits überwiegende Teile der Grundflächen mit Gewächshäusern (einschl. Heizhaus) baulich geprägt oder auf sonstige Weise, beispielsweise als Funktions- und Lagerflächen her-

gerichtet oder genutzt, und somit in ihrer natürlichen Bodenbeschaffenheit stark verändert sind. Diese Aussage trifft gleichermaßen auf den Zeitpunkt der Planaufstellung, wie auch aktuell noch zu, da kein umfassender Rückbau mit der Aufgabe des Geschäftsbetriebes einherging. Selbst auf Flächen, auf denen sich zwischenzeitlich Stauden oder einzelne Gehölze durch Samenanflug ausgebreitet haben, befinden sich noch immer die Fundamente im Boden und werden nur (partiell) durch den Pflanzenbewuchs überdeckt.

Diese durch die vormalige Nutzung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Funktionen im Naturhaushalt wirken somit fort und können hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit wie folgt charakterisiert werden.

Aufgrund des hohen Grads der Überdeckung baulicher Anlagen besteht einerseits nur für einzelne, kleinräumige Bereiche ein natürlicher Bodenanschluss. Diese Flächen machen in der Summe einen Anteil von weniger als 5 Prozent des gesamten Plangebietes aus und sind schwerpunktmäßig auf Randbereiche und hier die östlichen Außengrenzen beschränkt.

Zum anderen erfüllt der Boden als zu schützendes Gut zugleich mehrere Funktionen; als Substrat und Grundlage für die Vegetationsausbildung ist er zugleich wertbestimmendes Element. Aufgrund ihrer Entstehung und Zusammensetzung sind für die Flächen im Urstromtal (Schwemmlandsande) keine großen qualitativen Differenzierungen oder Besonderheiten gegeben. Somit kommt dem quantitativen Aspekt, nämlich die Verfügbarkeit von nicht bebauten Grundflächen bzw. von Flächen mit einem natürlichen Bodenanschluss als beschränkender Faktor die eigentliche Bedeutung zu. Dieser Fakt gilt gleichermaßen auch für die physiko-chemischen Eigenschaften des Bodengefüges hinsichtlich des Filter- und Reinigungsvermögens. Und zwar in doppelter Hinsicht: Aufgrund des geringen Anteils humoser Stoffe im obersten Bodenhorizont ist die Adsorptionsfähigkeit und Pufferungsfunktion des Bodens insgesamt nur als gering einzuschätzen. Auch ist bedingt durch die Lagerungsdichte von Sanden generell die Verweildauer bei der Bodenpassage abgemindert. Erschwerend kommt bei den Flächen innerhalb des Plangebietes hinzu, dass der Flurabstand, gemessen zwischen vorhandenem Gelände und dem Grundwasserhorizont, mit weniger als 2 m nur sehr gering ist. Demzufolge ist das Grundwasser gegenüber dem Eindringen von Fremdstoffen nur als relativ schwach geschützt anzusehen, oder anders ausgedrückt: es liegt potenziell eine hohe Gefährdung und Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers vor.

Vor diesem Hintergrund stellt gerade auch der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ein besonderes Risiko dar. Von daher begegnet die zukünftige Art der Nutzung grundsätzlich geringeren Bedenken als die bislang ausgeübte. Auch wenn

eine Verifizierung des Altlastenverdachts (vgl. nachfolgendes Kapitel) keine weiterführenden Nachweise erbracht hat, so konnte bedingt durch die Art des Geschäftsbetriebes eine Gefährdung durch den Umgang mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der vorgenannten Belastungen jede Form der Bodenordnung und Neubebauung zunächst eine umfassende Beräumung der Grundflächen von vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich Entfernen von ortsfremden Materialien im Boden erforderlich macht. Dies vorausgesetzt wird zugleich sichergestellt, dass selbst diffuse Stoffeinträge und sonstige Belastungspfade, beispielsweise durch Auswaschungen aus vormals verwendeten Baustoffen, aber auch unerkannt gebliebene Leckagen, eliminiert werden.

Hinsichtlich dieser rein qualitativen Betrachtung erscheint es zunächst unerheblich, in welcher Form eine Nachnutzung erfolgt, da die Funktionen im Naturhaushalt in ihrem potenziellen Vermögen wiederhergestellt werden.

Eine Differenzierung ist jedoch insoweit angebracht, als die Fläche für die jeweils geplante Nutzung aufnahmefähig und auch dementsprechend geeignet sein muss;

dies trifft für eine Wiederbewaldung, wie auch Inanspruchnahme für Wohnbauzwecke gleichartig zu. Dabei hat sich im weiteren Verlauf der Planungen zur technischen Infrastruktur gezeigt, dass sofern eine Versickerung der Niederschlagswässer vor Ort erfolgen soll, die Geländehöhe der Baugrundstücke im Mittel um ca. 1,0 m anzuheben sind, um durch einen vergrößerten Flurabstand wasserschutzrechtlichen Erfordernissen vollumfänglich zu entsprechen. Eine nachteilige Veränderung der Bodenfunktionen - auch in Wechselwirkung mit einer Erhöhung des Grundwasserdargebots durch die gesteigerte Versickerungsleistung - ist damit jedoch nicht verbunden, da - wie bereits ausgeführt - das Bodengefüge zwar einerseits weitgehend gestört vorliegt, jedoch die zur Beurteilung maßgeblichen Parameter in ihrem Wirkungsgeflecht nachhaltig gestärkt werden.

Daher ist bei Umsetzung der Planung neben den direkten Entlastungen im Bereich Boden, schutzgutübergreifend eine Verbesserung im Schutzgutbereich Wasser zu erwarten:

- Verbleib aller Niederschläge im Plangebiet (keine Ableitung erforderlich - Versickerung vielmehr erwünscht)
- Erhöhung des Speichervolumens (absolut) mittels Geländeänderung
- verbesserter Grundwasserschutz durch längere Fließstrecke
- erhöhtes Adsorptionsvermögen bei Versickerung über belebte Bodenzone Mutterboden mit Vegetationsbewuchs

Auch wenn eine gesonderte Bestandsaufnahme nicht eigens erstellt wurde, so kann als Beleg für die beschriebenen Vorbelastungen auf luftbildgeometrische Erfassungen (so beispielsweise Luftbild Nr. 127/98 vom März 1998) und sonstige Genehmigungsunterlagen zurückgegriffen werden. Einer fachgutachterlichen Aufbereitung bedurfte es angesichts der in die Abwägung einzustellenden, ungleichen Flächenansätze (Disproportionalität) im Weiteren nicht.

Die vorliegende Planung stellt für sich genommen einen schonenden Umgang mit den Grundflächen im Plangebiet, sowohl hinsichtlich der geplanten Erschließung als auch der städtebaulichen Dichte sicher. Mit der maximalen GRZ von 0,2 sowie mit der (Wieder-) Herstellung von Freiflächen, sind ganz wesentliche Entlastungen gegenüber den vorhandenen Beeinträchtigungen gegeben. Die Qualität des städtebaulichen Entwurfs liegt zum einen in der klaren Abgrenzung des Siedlungsraums und zum anderen in der Zweckbindung der Freiflächen. Dies ermöglicht auf den nachfolgenden Planungsebenen mit Blick auf den angrenzenden Landschaftsraum naturschutzfachlich ein abgestimmtes Konzept für die Waldbiozönose zu entwickeln, um die Potenziale des Naturraums auszuschöpfen.

Nach dem zuvor Ausgeführten ist nicht zu erkennen, dass mittels der vorliegenden Planung weitergehende oder andersartige Beeinträchtigungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild zu erwarten wären. Selbst für den Fall, dass die auch zukünftig baulich genutzten Flächen bei der Betrachtung außer Ansatz bliebe, so stellt schon für sich genommen der Zugewinn an Freiflächen (Wald) eine wesentliche Verbesserung und beträchtliches Potenzial für die Landschaftspflege dar.

Denn mittels der geplanten Waldfläche und der Wiederherstellung des ursprünglichen Verlaufs des Neuen Wiesengraben als naturnahes Fließgewässer (§ 31 WHG) wird das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet gegenüber nachteiligen Wirkungen abgepuffert und aufgewertet.

4.3.2 Altlasten

Im Rahmen der geplanten Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohnungsbaustandort sind die durch PAK belasteten Auffüllschichten (im Durchschnitt 1 m Mächtigkeit) im südlichen und südöstlichen Bereich der Fläche - Heizhaus und Umgebung - zu entfernen. Zu beachten ist, dass nach Eingriffen in den vorhandenen Bo-

den die Wiedereinbauwerte für Böden nach der Berliner Liste einzuhalten sind. Das heißt, im konkreten Fall darf der Bodenaushub nicht wieder als Füllboden benutzt werden. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Für das Grundstück Feldblumenweg 10 A (Flur 9, Flurstücke 247/8, 5330/242, 5332/242, 5333/242, 5334/242 und 242/4) ist die Verpflichtung zur Beseitigung von Bodenkontaminationen Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Bauträger und dem Land Berlin vom 23.7.03.

Damit steht der geplanten Nutzung nichts entgegen. Die Forderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird erfüllt.

4.4. Begründung einzelner Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die überbaubaren Flächen ist das Ziel des Bebauungsplans die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Diese Gebiete sollen primär einer Wohnbebauung vorbehalten werden.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept berücksichtigt die aufgelockerte Bebauung auf den Nachbargrundstücken und trägt mit der geplanten Bebauungsstruktur und dem sich daraus ergebenden landschaftlich geprägten Siedlungsscharakter den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes Rechnung.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauGB)

Begründung:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Die hier ausgeschlossenen Nutzungen würden zu unmittelbaren Störungen der Wohnnutzung führen.

Auf der Fläche des Bebauungsplans befand sich bis 1998 ein Gartenbaubetrieb. Wegen des LKW- und Baumaschinenverkehrs wurde der Betrieb in der näheren Umgebung, in der vorwiegend Wohnhäuser zu finden sind, als störender Gewerbebetrieb eingestuft.

Mit der Aufgabe des bisherigen Gewerbebetriebes wird kein diesbezüglicher LKW- und Baufahrzeugverkehr mehr stattfinden. Damit werden die angrenzenden, schutzwürdigen Wohngebiete hinsichtlich der bisherigen Beeinträchtigungen und schädlichen Umwelteinwirkungen durch diese Fahrzeuge entlastet.

Um die Belange des Wohnens in besonderem Maße zu berücksichtigen, zur Gewährleistung der Wohnruhe und entsprechend der FNP-Vorgabe, sollen Gartenbaubetriebe, die eine Versiegelung und zusätzliche gewerbliche Störungen hervorrufen, ausgeschlossen werden. Diese Beschränkung der künftigen Nutzung ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung notwendig und zum Schutz der landschaftlich geprägten Struktur erforderlich.

Gartenbaubetriebe widersprechen aus Gründen der extensiven Flächeninanspruchnahme den geplanten allgemeinen Wohngebieten und den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Zur Vermeidung von Störungen für das Wohnen sollen auch Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden.

Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben.

Tankstellen sind hier aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) und ihres nachbarlichen Störpotentials nicht zulassungsfähig, da sie damit den wesentlich städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwicklungszielen widersprechen würden.

Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Planungsbereiches findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird über die vorhandene und weiterhin dort planungsrechtlich zulässige Tankstelle an der Wendenschloßstraße, Ecke Straße 244, gewährleistet.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist als zulässiges Maß der Nutzung eine maximale GRZ von 0,2 einer maximalen GFZ von 0,4 bei maximal 2 Vollgeschossen ausgewiesen.

Mit der geringen, der Umgebung angepassten Wohnbebauung in offener Bauweise kann den Umweltbelangen Rechnung getragen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die offene Bauweise haben für die hier städtebaulich zu entwickelnden Flächen Bezug zu den angrenzenden Ortsteilbereichen. Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes mit aufgelockerter zweigeschossiger Bebauung ergibt eine harmonisch integrierte und arrondierende städtebauliche Konfiguration mit einer gebietsverträglichen Nutzung.

Die geplante Bebauung berücksichtigt die landschaftliche Struktur dieses Gebietes und fügt sich in das städtebauliche Gesamtbild ein. Mit der der Köpenicker Bürgerheide vorgelagerten neuen Waldfläche passt sich die Planung dem Landschaftsraum besonders an.

4.4.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der niedrigen und offenen Bebauungsstruktur in der Umgebung werden bei offener Bauweise städtebaulich verträgliche Nutzungsmaße für die einzelnen Baufelder angegeben.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird zu den benachbarten Gebieten ausreichend Abstand gewährleistet. Es soll ein homogenes städtebauliches Gesamtbild mit landschaftlicher Prägung in diesem Gebiet entstehen.

Zur umgebungsverträglichen Einbindung der Gesamtbaumaßnahme sind folgende textliche Festsetzungen erforderlich:

Textliche Festsetzungen Nr. 2:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindestumfang von 12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Begründung:

Diese Festsetzung ist erforderlich und städtebaulich begründet, damit die künftige Wohnsiedlung dem landschaftlichen Charakter dieses Gebietes gerecht wird und um das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten.

Laubbäume sind für das Plangebiet und deren unmittelbaren Umgebung typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich prägen. Um diese Struktur dauerhaft zu sichern, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten erforderlich. Die zu realisierenden Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Strukturierung der Freiflächen und somit in Verbindung mit dem angrenzenden Landschaftsraum der Sicherung hochwertiger Wohnstandorte.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzungsmaße ergibt, stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzungsfähigkeit der jeweiligen Grundstücke dar, noch sind damit weitreichende Beschränkungen für die gärtnerische Gestaltung der privat genutzten Hausgärten verbunden, da die Großgehölze auch in Vorgartenbereiche integriert werden können. Laubbäume haben zudem eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird wegen der besonderen standörtlichen und landschaftsräumlichen Gegebenheiten empfohlen.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

Begründung:

Diese textliche Festsetzung ist zur Minderung der von der Planung ausgehenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades wird eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt.

Die Baufelder befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, einzuhaltende Vorgaben zur Befestigung von Wegen, Zufahrten sind somit nicht gegeben.

4.4.4 Waldfläche

Direkt an das allgemeine Wohngebiet angrenzend ist die Herstellung einer Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB geplant, die dem vorhandenen Köpenicker Forst unmittelbar vorgelagert ist. Mit der Herstellung der Waldfläche wird zusätzlich ökologischer Ausgleichsraum geschaffen und gleichzeitig der vorhandene hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet nachhaltig reduziert.

Der Standort einer neuen Waldfläche mit Anschluss an den vorhandenen städtischen Forst hat positive Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse.

Mit der Beseitigung früherer Einleitungen aus dem ehemaligen Gärtneriegelände wird die gesamte ökologische Situation des Geländes verbessert.

4.4.5 Öffentliche Verkehrsfläche/Geh- und Fahr- und Leitungsrecht

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue öffentliche Erschließungsstraße, die vom Feldblumenweg abzweigt und bis zur Waldfläche führt.

Bei der geplanten Erschließungsstraße handelt es sich um eine Straße mit geringer Belegung. Gemäß Aussage des Tiefbauamtes ist deshalb ein Querschnitt von 10 m (7,30 m Mischverkehrsfläche und 2,70 m Mulde einschließlich notwendigem Bankett) ausreichend.

Es liegt im öffentlichen Interesse, die Erreichbarkeit der öffentlichen Waldfläche (Erholungsfläche) über eine öffentliche Straße zu ermöglichen. Öffentliche Verkehrsflächen dienen dazu, jedermann ein Gebrauchsrecht einzuräumen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB schafft die Grundlage dafür, Straßen, Wege und Plätze, die dem öffentlichen Verkehr dienen sollen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Die innere Erschließung der nordöstlichen Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie die Erreichbarkeit der weiter östlich am Weg Neue Wiesen anliegenden Wochenendgrundstücke ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der Waldfläche sichergestellt.

Dieser 6,0 m breite Weg führt am Rand des Privatgrundstückes und der öffentlichen Waldfläche bis zu den Wochenendgrundstücken.

Die Breite von 6 m ist ausreichend, da dieser Weg den Charakter einer Anwohnerstraße trägt und er wird als Sackgasse keinen Durchgangsverkehr haben. Der zu erwartende Verkehr beschränkt sich auf ein geringes Maß, das die Emissionen des Lieferverkehrs des ehemaligen Gartenbaubetriebs unterschreiten wird und bei dem zu erwartenden geringen Verkehr die Erholungs- und Privatsphäre nicht unzumutbar einschränkt.

Der bisherige Waldweg zur Erschließung dieser Grundstücke, der vom Falkendamm, verlängert über das Waldgrundstück und durch das Landschaftsschutzgebiet führte, soll dann entfallen, so dass diese Fläche wieder einer Waldnutzung zugeführt werden kann.

Der Feldblumenweg, die Köpenzeile und die neu anzulegende Erschließungsstraße sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen mit den dazugehörigen Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert werden. Am Ende der neuen Straße, vor der Waldfläche, ist ein Wendehammer vorgesehen, da eine Weiterführung der Trasse nicht vorgesehen ist.

Mit dem Erschließungskonzept werden die durch den Verkehr verursachten umweltschädlichen Einwirkungen, die auf die vorhandene, dem Bebauungsplan benachbarte Bebauung wirken, auf ein unvermeidbares Maß reduziert.

Der für den ruhenden Verkehr anfallende Bedarf an Stellplätzen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind auf den Baugrundstücken selbst anzubieten und herzustellen.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im vorhandenen Straßenland an der westlichen Grenze des Plangebietes.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1, sowie der Grundstücke am Weg Neue Wiesen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Mit der Ausweisung wird es möglich, die genannten Grundstücke zu erreichen, ohne den Weg durch den städtischen Forst, der bisher genutzt wurde, zu befahren.

Durch die Ausweisung eines Geh- und Fahrrechts wird die Rechtsgrundlage geschaffen, eine für die Erschließung notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücke zu ermöglichen. Für die Rechtsverbindlichkeit ist eine Erklärung des Eigentümers und die Eintragung in das Baulastenverzeichnis erforderlich.

Der Bauträger verpflichtete sich im Städtebaulichen Rahmenvertrag vom 23. Juli 2003 zur Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Kennzeichnung entsprechend Planzeichenverordnung von 1990) für die Fläche A soweit sie im Vertragsgebiet liegt, entsprechend der geplanten textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans 9-1, die notwendige Erklärung (gemäß der gültigen Bauordnung § 73 Abs. 1 und 2 BauOBl) vor der das Baulastenverzeichnis führenden Stelle abzugeben.

Für die Grundstücke, für die die Eintragung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes noch nicht gesichert ist, sind entsprechende einvernehmliche Regelungen beabsichtigt. Für eventuell anfallende Entschädigungszahlungen wird ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung

Um auszuschließen, dass im Bestandsplan dargestellte Straßeneinteilungen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnten, ist die textliche Festsetzung erforderlich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**1. Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Herstellung einer neuen Waldfläche und der damit verbundenen Entsiegelung direkt vor der Köpenicker Bürgerheide und dem Landschaftsschutzgebiet Neue Wiesen ergeben sich nicht nur funktionale Verbesserungen für den Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sondern die Waldfläche der Köpenicker Bürgerheide wird für die Allgemeinheit in diesem Ortsteil erstmalig direkt erreichbar. Damit werden auch Belange weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne von Freizeit und Erholung besonders berücksichtigt.

Auf den geplanten Bauflächen wird der Grad der Überbauung (Versiegelung des Bodens) durch die Nutzungsmaße wesentlich zurückgenommen. Somit wird in Verbindung mit der offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet eine landschaftlich zurückhaltende Bebauung erreicht, die mittels der gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen sowie Baumpflanzungen eine eigenes Gepräge erfährt. Im Zusammenhang mit der angrenzenden neuen Waldfläche und dem folgenden Gebiet der Köpenicker Bürgerheide wird das Ortsbild in diesem Gebiet verbessert und das Landschaftsbild wesentlich aufgewertet.

Der Bebauungsplan entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Für das Grundstück Feldblumenweg 10 A, speziell für die Flurstücke 5330/242, 5332/242, 5333/242, 5334/242, 242/4 und 247/8 Gemarkung 515 Flur 9, wurden die für eine Entwicklung des Plangebietes erforderlichen Ordnungsmaßnahmen, die Altlastenbeseitigung bzw. –sanierung, die Renaturierung von Flächen, die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Kosten für Folgeeinrichtungen am 23. Juli 2003 in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der zukünftigen Waldfläche (in Absprache mit Berliner Forsten) werden vom Investor getragen.

Somit sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und lastenfreien Übertragung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Forstfläche an das Land Berlin für diesen Bereich nur die Kosten für die Unterhaltung in den Finanzhaushalt des Bezirks einzustellen.

Für Entschädigungszahlungen für die restlichen Flächen die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen sind und zur Finanzierung des Grunderwerbs und der Renaturierung der Waldfläche für die als Wald ausgewiesenen Flächen wird ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt.

Gemäß Wertermittlung des Vermessungsamtes vom 28.04.2005 ergibt sich ein Betrag gemäß Bodenwert für die Flächen der ehemaligen Gärtnerei von ca. 106.470,- €.

Die Renaturierung der Waldfläche wird von den Berliner Forsten übernommen die dafür durch den Bezirk einen Pflanzkostenzuschuss i.H. von 12.600,- € erhält.

IV. VERFAHREN

Die Information der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB wurde am **26.11.1999** der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, dem Landesdenkmalamt, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr und verschiedenen bezirklichen Abteilungen mitgeteilt.

Der Beschluss des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin vom **20. Februar 2001** über die Aufstellung des Bebauungsplans 9-1, BA-Beschluss Nr. 32/2001, wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im Amtsblatt für Berlin vom **25. Mai 2001** auf Seite 2032 bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom **28. Mai bis 29. Juni 2001** statt.

Es wurden 16 schriftliche Anregungen und Hinweise eingebracht.

Vom **31. Januar bis 15. März 2002** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Es wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf 9-1 fand in der Zeit vom **16. Juni bis 15. Juli 2003** im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, im Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegte Planunterlagen:

Es wurde der Entwurf des Bebauungsplans 9-1 vom 1. Oktober 2002 mit der Begründung vom 05. Juni 2003 und das Flurstücksverzeichnis ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger und die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, die Möglichkeit, Anregungen zu äußern. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen.

Es informierten sich 26 Bürger über die Bebauungsplanung und es wurden 7 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Am **24. Mai 2005** stellte das Bezirksamt gemäß § 33 Abs. 1 BauGB bezogen auf das Grundstück Feldblumenweg 10 A fest, dass der Bebauungsplan 9-1 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Köpenick sich in einem Stadium befindet, in dem anzunehmen ist, dass bis zur Festsetzung des Bebauungsplans keine Änderungen mehr eintreten werden.

Das Bezirksamt stimmte der Errichtung von 64 Reihenhäusern zu, da anzunehmen ist, dass das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 9-1 nicht entgegensteht.

Am **23. Juni 2005** wurde der Planreifebeschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis vorgelegt.

BA-Festsetzungsbeschluss **Nr. 433/2005 vom 24.05.2005**

BVV-Festsetzungsbeschluss **Nr. 747/40/05 vom 23.06.2005**

Bei der Rechtsprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom **14.09.2005** wurde der Bebauungsplanentwurf 9-1 nicht beanstandet und kann gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

Für dieses Bebauungsplanverfahren gilt die Überleitungsregelung des § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juli 2005 (BGBl. I S.1818, 1824), 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).

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 5. September 2001 (BGBl. S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380))

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S.95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S.1595).

Aufgestellt:
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Berlin, den

.....
Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat

.....
Löbel
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

ANHANG

zum Bebauungsplan 9-1 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindestumfang von 12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
4. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie der Grundstücke am Weg Neue Wiesen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird die Verwendung der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 27. Mai 2003 empfohlen.

Pflanzliste vom 27. Mai 2003

Betula pendula (Sand-Birke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Salix alba (Silberweide)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)