
Begründung
vom 28. März 2006
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplanentwurf 9-26
„Kleingärten Müggelheim II“

für das Gelände der Kleingärten südwestlich Hornbacher Weg und nordwestlich Sobernheimer Straße und die Grundstücke Enkenbacher Weg 111–119, Grünstadter Weg 63–72 und Eppenbrunner Weg 33–42 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Müggelheim

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
I. PLANUNGSGEGENSTAND	
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2. Bestand	3
2.2.1 Nutzung	4
2.2.2 Eigentumsverhältnisse	4
2.2.3 Verkehrserschließung	4
2.2.4 Technische Infrastruktur	4
2.2.5 Altlasten	4
2.3 Planerische Ausgangssituation	5
2.3.1 Regionalplanung	5
2.3.2 Flächennutzungsplan	5
2.3.3 Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm	5
2.3.4 Landschaftsplanung	6
II. PLANINHALT	
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
2. Intention des Plans	7
3. Inhalt des Bebauungsplans	8
3.1 Wesentlicher Planinhalt	8
3.1.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“	8
3.1.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8
4. Abwägung	
4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen	9
4.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin	9
4.2 Bürgerbeteiligungen	10
4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	10
4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
4.2.3 Öffentliche Auslegung	13
4.3 Umweltschützende Belange gem. § 1 BauGB	16
4.3.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	16
5. Begründung einzelner Festsetzungen	17
5.1 Aufhebung des B-Plans XVI-83	17
5.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“	17
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	18
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5.3 Erschließung	19
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	
1. Städtebauliche und Auswirkungen auf die Umwelt	19
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	19
IV. VERFAHREN	20
V. RECHTSGRUNDLAGEN	21
Anhang	
Textliche Festsetzungen	22

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 9-26 ist die Aufhebung des Bebauungsplans XVI-83, der am 13. Juni 1998 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, S. 125, veröffentlicht wurde und formale und inhaltliche Mängel aufweist.

Die Grundstücke zwischen Hornbacher Weg/Sobernheimer Straße bis zum städtischen Forst entwickelten sich vor der Vereinigung der beiden deutschen Staaten zu einem Erholungsgebiet mit der Bezeichnung Kleingartenanlage Müggelheim II.

Mit dem Einigungsvertrag (§ 20 a Bundeskleingartengesetz, BKleingG) wurden die entsprechenden Pachtverträge im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem BKleingG unterstellt, was einen stärkeren rechtlichen Schutz dieser Verträge mit sich brachte.

Mit dem Bebauungsplan 9-26 soll für das Gelände der Kleingärten in der Kleingartenanlage südwestlich Hornbacher Weg und nordwestlich Sobernheimer Straße und für die gebildeten Grundstücke im Enkenbacher Weg 111-119, im Grünstadter Weg 63-72 und im Eppenbrunner Weg 33-42 im Ortsteil Müggelheim eine ordnungsgemäße planungsrechtliche Basis geschaffen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Für den Geltungsbereich des B-Plans XVI-83 sollen alle bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen außer Kraft treten.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 5,9 ha) liegt südwestlich der historischen Ortslage Müggelheims an der nordöstlichen Waldgrenze des städtischen Forstes, begrenzt vom Hornbacher Weg im Norden, der Sobernheimer Straße im Osten, der Waldgrenze des städtischen Forstes „Köpenicker Bürgerheide“ im Süden und der Wohngrundstücke des Alsenzer Wegs im Westen.

Diese Kleingartenanlage liegt innerhalb eines bebauten Ortsteils, mit Baulichkeiten, die nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind.

2.2 Bestand

Dieses Erholungsgebiet entstand 1965 als Kleingartenanlage und war eine der größten Anlagen von Kleingärten im Bezirk Treptow-Köpenick.

Die Kleingartenanlage „Müggelheim II“ bestand ursprünglich aus 147 Parzellen.

Die noch vorhandene Kleingartenanlage ist einheitlich mit eingeschossigen Baukörpern bebaut. Einzelne Baukörper überschreiten die Regelgröße für Gartenlauben von 24 m² Grundfläche.

Im südlichen Planbereich, Enkenbacher Weg 111-119, Grünstadter Weg 63-72 und Eppenbrunner Weg 33-42, haben die Kleingartenpächter ihre Pachtgrundstücke gekauft. Auf diesen Grundstücken erreichen einzelne Baukörper eine Grundfläche bis zu 60 m².

Positiv aufgewertet wird das Gebiet durch enormen Baumbestand, diverse Hecken, Sträucher und Gartenbepflanzungen.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur ist zz. nur ein verhältnismäßig geringer Oberflächenanteil versiegelt (ca. 10-20 %).

2.2.1 Nutzung

Die Nutzung der Gärten in der Kleingartenanlage entspricht den Forderungen aus dem Bundeskleingartengesetz nach einer nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung sowie überwiegend einer Erholungsnutzung, die mittlerweile durch höchstrichterliche Rechtssprechung ebenfalls für Kleingärten anerkannt ist.

Im südlichen Bereich entstand ein Erholungsgebiet, das eine Bebauungsstruktur aufweist, die mit einem Wochenendhausgebiet vergleichbar ist.

2.2.2. Eigentumsverhältnisse

Im gesamten Geltungsbereich handelt es sich um private Grundstücke.

Im nördlichen Planbereich, von der Hornbacher Straße bis zu den Flurstücken 725, 727, 729, 731, befindet sich die Kleingartenanlage „Müggelheim II“ auf privaten Grundstücken.

Im südlichen Bereich, Enkenbacher Weg 111-119, Grünstadter Weg 63-72 und Eppenbrunner Weg 33-42, haben die Kleingartenpächter ihre Pachtgrundstücke gekauft.

2.2.3 Verkehrserschließung

Die heutige Verkehrserschließung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die überörtliche Hauptverkehrsstraße Müggelheimer Damm von der Altstadt Köpenick bis zum Dorfkern Müggelheim, und über den Gosener Damm nach Gosen.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Buslinie M 69 von Köpenick bis zum Dorfkern Müggelheim möglich.

Über diese Buslinie ist der S-Bahnhof Köpenick mit dem Plangebiet verbunden.

Vom Dorfkern Müggelheim erreicht man über die Sobernheimer Straße das Plangebiet.

Die vorhandenen Straßenquerschnitte der öffentlichen drei Straßen im Plangebiet betragen 10,0 - 13,0 m.

Nachteilig sind in den unbefestigten Straßenbereichen die Beeinträchtigungen, die witterungsbedingt auftreten.

2.2.4 Technische Infrastruktur

Die Kleingärten verfügen in diesem Gebiet über Abwassergruben, da ein Anschluss an die Versorgungsleitungen, die im Hornbacher Weg und in der Sobernheimer Straße verlegt wurden, für Kleingartenanlagen nicht zwingend vorgeschrieben ist.

Als ungelöstes Problem ist die vorhandene Abwasserentsorgung im Plangebiet zu sehen. Müggelheim wird zur Zeit flächendeckend an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.2.5 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über mögliche Altlastenverdachtsflächen vor.

2.3 Planerische Ausgangsposition

2.3.1. Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) liegt das Planungsgebiet am Rande des Siedlungsbereichs von Muggelheim und der Freiraumfläche mit besonderem Schutzanspruch.

Die Wasserfläche „Große Krampe“, die nicht als großräumige, überregionale Wasserstraße dargestellt ist, hat eine Verbindung zur Dahme, die als großräumige, überregionale Wasserstraße mit Bedeutung für die gewerbliche Binnenschifffahrt gekennzeichnet ist.

Mit der Verordnung des gemeinsamen Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 28.10.03 (GVBl. S.521) wurden die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Flughafens Berlin Schönefeld geschaffen.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg (OVG Bbg) hat mit dem Urteil vom 10. Februar 2005 den LEP FS für unwirksam erklärt. Derzeit ist die Sache noch beim Bundesverwaltungsgericht anhängig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-26 liegt innerhalb der Planungszone „Siedlungsbeschränkung II“ des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Gemäß dem Ziel 4.1.4. des LEP SF dürfen neue Flächen für Wohnnutzung innerhalb dieser Zone nicht mehr in Bebauungsplänen ausgewiesen werden.

Die Festlegung von Siedlungsbeschränkungen ist erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern und die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch Fluglärm zu mindern. Hierzu wird die Siedlungstätigkeit in der Umgebung eines Flughafens für bestimmte Nutzungen beschränkt. Sowohl die Nutzungsart Wohnen als auch besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen einschließlich des Aufenthalts im Umfeld dieser Gebäude sind von der Beschränkung des Flughafenbereichs betroffen.

2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP Berlin)

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) entwickelt. Mit den Festsetzungen werden die zugrunde liegenden Darstellungen des FNP konkreter ausgestaltet.

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 die Fläche zwischen Hornbacher Weg im Norden und Köpenicker Bürgerheide im Süden in einer Breite von ca. 100 m als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Es ist eine Grünfläche innerhalb der Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung, die an eine Waldfläche angrenzt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes, zwischen Weg I im Süden bis zum Hornbacher Weg im Norden und bis zur Sobernheimer Straße im Osten, eine Fläche von ca. 1 ha, wird als Wohnbaufläche W4 mit hohem Grünanteil dargestellt.

Östlich, westlich und nördlich der Grünfläche wird im FNP Berlin eine Wohnbaufläche W4 mit hohem Grünanteil dargestellt.

2.3.3 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.

Naturräumlich ist das Plangebiet der Spree-Talniederung (Urstromtal) zuzuordnen. Demzufolge sind die im Urstromtal liegenden Flächen als Vorranggebiet für den Klimaschutz mit dem Ziel des Erhalts klimatisch wirksamer Freiräume und im weiteren als Vorranggebiet Grundwasserschutz gekennzeichnet.

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

- **Landschaftsbild:** Die Kleingartenanlage innerhalb eines „Waldbaumsiedlungsbereichs“ (gesamte Ortslage Müggelheim) wird als gliedernde Freifläche sowie als prägendes Strukturelement dargestellt. Es gilt daher, die besondere Siedlungsgrünstruktur zu erhalten.
- **Erholung und Freiraumnutzung:** Als Kleingartenanlage ist diese zu einer öffentlich nutzbaren und durchgängigen Anlage zu entwickeln. Die Freiräume sind zusammen mit den umliegenden Waldflächen Bestandteil des als überregional bedeutsam eingestuften Berliner Erholungsgebietes. Ziel ist es, die Teilräume untereinander und mit dem Umland bspw. durch ein Wegeleitsystem zu verknüpfen.
- **Naturhaushalt und Umweltschutz:** Als Raumeinheit unterliegt das Plangebiet (großräumig) dem Vorranggebiet „Klimaschutz“ wie auch dem Vorranggebiet „Wasserschutz“. Das bedingt generell die Forderung nach dem Erhalt der klimatisch wirksamen Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches sowie die Vermeidung bzw. den Ausgleich von Bodenversiegelung.
Für die KGA speziell ergibt sich als Anforderung an die Nutzungsfähigkeit, die Forderung nach Überwachung des Schadstoffgehalts im Boden und in den Pflanzen, die als Nahrungsmittel dienen sowie die Forderung nach Einschränkung des Gebrauchs von Düngemitteln und Pestiziden.
- **Biotop- und Artenschutz:** Für das Gebiet als Bestandteil des Waldbaumsiedlungsgebietes sollen gebietstypische Vegetationsbestände, artenschutzrelevante Strukturelemente erhalten sowie der Versiegelungsgrad begrenzt werden.

2.3.4 Landschaftsplanung

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

Dennoch ist unstrittig, dass Kleingartenanlagen ebenso bedeutsame Strukturelemente wie Parkanlagen und sonstige Grünflächen in einer Stadt darstellen. Ihre Bedeutung für die Erholungsnutzung lässt sich daher am besten aus der stadtstrukturellen Funktionserfüllung ableiten.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Nutzung der Kleingärten im Wesentlichen aus zwei Gründen unterschiedlich entwickelt hat: Zum einen sind die Nutzer angehalten, auf ihren Parzellen gärtnerische Produkte anzubauen. Zum anderen dienen die Anlagen ebenso der Freizeit. Je nach dem, wie sich diese Akzente innerhalb der (Garten-)Gemeinschaften (zum Teil grundlegend - in verschiedenen Zeitepochen und/oder gesellschaftlichen Einflüssen) verschoben haben, existieren heutzutage Ausprägungen von Kleingärten, welche vom Ideal mehr oder weniger stark abweichen.

Unabhängig davon haben Kleingärten sowohl unter Erholungsaspekten als auch aus ökologischer Sicht eine wichtige ergänzende Funktion bei der Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, der entsprechend dem Bundeskleingartengesetz genutzt wird, ist eine Bestandssicherung der vorhandenen Kleingartenanlage beabsichtigt. Dazu soll eine Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ausgewiesen werden.

Für die südlich anschließenden Grundstücke Enkenbacher Weg 111-119, Grünstadter Weg 63-72 und Eppenbrunner Weg 33-42, die von den Pächtern gekauft wurden, kommt das Bundeskleingartengesetz nicht mehr zur Anwendung. Dieser Teil des Plangebietes weist eine Bebauungsstruktur auf, die mit einer Kleingartenanlage nicht mehr vergleichbar ist.

Der Bebauungsplan XVI-83, der am 13. Juni 1998 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 125 veröffentlicht wurde und für das gesamte Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festsetzte, war formal fehlerhaft und entfaltete somit keine Rechtswirkung. Da zudem im südlichen Teilbereich keine Dauerkleingärten mehr vorhanden sind, sollen mit dem Bebauungsplan 9-26 alle bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen aufgehoben werden.

Auf diesen Grundstücken erreichen einzelne Baukörper eine Grundfläche von 60 m². In den drei Straßen sind Versorgungsleitungen, wie Wasser-, Elektro- und Gasleitungen, verlegt. Deshalb soll eine Entwicklung gemäß § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ermöglicht werden. Bebauungsplanfestsetzungen sind dazu nicht erforderlich.

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 nördlichen Areals als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“. Gleichzeitig soll unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten im südlichen Plangebiet die Entwicklung der Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung im Konsens mit dem Landschaftsraum sichergestellt werden.

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter dem Aspekt der Bewahrung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Bereitstellung unmittelbar angrenzender Erholungsflächen soll gewährleistet werden.

Dieser Landschaftsraum bedarf in besonderem Maße einer abgestimmten Entwicklung, weil er durch sein landschaftsräumliches Potenzial sowie über eine besondere Wertigkeit für Freiraumfunktionen verfügt und aufgrund seiner Vorzüge, der Stadtnähe und hoher städtebaulicher Verdichtungspotenziale, in starkem Maße Nutzungsansprüchen der Siedlungsentwicklung ausgesetzt ist, die unkoordiniert zu nicht erwünschten Einschränkungen und hohen Infrastrukturkosten führen können.

Kennzeichnend für das Plangebiet ist, dass keine einheitlich gewachsene Bebauungsstruktur vorhanden ist.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet. Der Bebauungsplan 9-26 sichert ausschließlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Außerdem werden die in der Anlage 1 des UVPG angegebenen vorhabenbezogenen Schwellenwerte nicht erreicht. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Wesentlicher Planinhalt

- Aufhebung aller bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen des B-Plans XVI-83 für den gesamten Geltungsbereich
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen

3.1.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ Private Dauerkleingärten“

Der nördliche Teil des Plangebietes, zwischen Hornbacher Weg und den Grundstücken Enkenbacher Weg 111/119, die Fläche, die weiterhin als Kleingartenanlage genutzt wird, (ca. 34.367 m²) soll als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Die Kleingartenanlage besteht aus Parzellen von privaten Dauerkleingärten im Sinne des § 1 Bundeskleingartengesetz.

Kleingärten werden durch einen förmlich festgesetzten Bebauungsplan zu „Dauerkleingärten“ und damit gelten die vorgegebenen Obergrenzen des Bundeskleingartengesetzes für Gartenlauben, Grundstücksgröße und Nutzungen.

Für die vorhandene Bebauung besteht Bestandsschutz.

Die Festsetzung einer Grünfläche im Bebauungsplan erfordert grundsätzlich zugleich eine Festsetzung der öffentlichen oder privaten Zweckbestimmung. Kleingärten dienen privaten Zwecken, sie dienen nämlich den Kleingärtnern zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG).

Kleingärten sind also private Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Diese private Dauerkleingartenanlage soll mit der Festsetzung als Grünfläche gesichert werden.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Flächen der Erholung, der städtebaulichen Gliederung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

3.1.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Straßen sind vorhanden, planungsrechtlich jedoch nicht gesichert.

Im Bebauungsplan 9-26 ist für die südwestliche Grenze des Hornbacher Wegs und für die westliche Grenze der Sobernheimer Straße die Festsetzung von neuen Straßenbegrenzungslinien bis zum vorhandenen Gartenzaun vorgesehen.

4. Abwägung

4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsunterlagen

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

4.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin wird das Plangebiet in einer Breite von ca. 100 m vom Hornbacher Weg bis zur Köpenicker Bürgerheide als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Die Zweckbestimmung für die Grünfläche (Kleingärten, Parkanlagen etc.) ist durch Lagesymbol bestimmt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes, zwischen Weg I im Süden bis zum Hornbacher Weg im Norden und bis zur Sobernheimer Straße im Osten, eine Fläche von ca. 1 ha, wird als Wohnbaufläche W4 mit hohem Grünanteil dargestellt.

Im Bebauungsplanentwurf 9-26 ist für den nördlichen Teil der Fläche die Ausweisung einer Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ geplant.

Der Handlungsspielraum für Bebauungspläne hängt von der Darstellungsschärfe des FNP ab. Im Leitsatz zu einer bereits 1975 durch das Bundesverwaltungsgericht getroffenen Entscheidung wird diese Abhängigkeit und der Entwicklungsspielraum folgendermaßen präzisiert:

„Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.“ (BVerwGE 48.75).

Aus den dargestellten Planungsgrundzügen sind im Rahmen der konkretisierenden Planungen Lösungen zu entwickeln, die der jeweiligen örtlichen Situation angemessen ist. Die Darstellungsschärfe des FNP lässt es zu, Veränderungen der örtlichen Bedürfnisse und Situationen im Rahmen der Bereichsentwicklungs-, Stadtentwicklungs oder der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ohne die Grundkonzeption des FNP infrage zu stellen.

Als Entwicklungsgrundlage aus dem FNP wurde für den Bebauungsplan der Grundsatz 8 angewandt.

„Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugebiete entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkonturen).

Ausnahmsweise können untergeordnete Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind (z.B. Kindertagesstätte in Kleingartenfläche).“

Da es insbesondere bei landschaftlich geprägten Wohnbauflächen W4 Wille des Plangebers ist - wegen der strukturellen und ökologischen Verknüpfung mit den angrenzenden Landschaftsräumen - mit der baulichen Dichte insgesamt besonders sorgsam umzugehen, auch unter Berücksichtigung der Vereinbarkeit mit der Umgebung und der Auswirkungen auf die Umwelt, ist die Entwicklung von ca. 1 ha aus der Wohnbaufläche W4 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ möglich.

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

Die Ziele des Bebauungsplans sind aus dem FNP entwickelbar.

4.2 Bürgerbeteiligungen

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vom **3. bis 17. Januar 2005** wurden die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Es informierten sich 13 Bürger über die Planungsabsichten und es wurden 3 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Stellungnahmen/Auswertung und Ergebnis

- Bürger 1 vom 10.01.05

Damit die Kleingartenanlage „Müggelheim II“ keine abgeschlossene Insel wird, wird eine Zuwegung vom Enkenbacher Weg zum Hauptweg der Kleingartenanlage gefordert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Kleingartenanlage verfügt bereits über einen öffentlichen Zugang vom Hornbacher Weg. Eine zusätzliche Zuwegung vom Enkenbacher Weg könnte nur privatrechtlich geregelt werden. Der Enkenbacher Weg liegt innerhalb des Teils des Bebauungsplans, in dem der Bebauungsplan XVI-83 aufgehoben werden soll. Ein Planerfordernis besteht nicht.

- Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 12.01.05

Keine Einwände gegen den Bebauungsplan

- Bürger 2 vom 17.01.05

Die Änderung des ursprünglichen B-Plans XVI-83 wird abgelehnt, da dadurch die südwestliche Fläche derselben Kleingartenanlage nicht mehr planungsrechtlich gesichert wird, sondern einer willkürlichen und engeren Bebauung gemäß § 34 der Weg geebnet wird.

Die dadurch ermöglichte Zunahme der Neuversiegelung bewirkt eine Verringerung der klimatisch wirksamen Freiräume und erhebliche Reduzierung der Vernetzung mit umliegenden Waldflächen. Dies widerspricht zudem Aussagen des Landschafts- und Artenschutzprogramms.

Die gesamte Fläche war ehemals Grünland und nicht als Bauland ausgewiesen.

Es wird erwartet, dass die ohne Genehmigung auf der Fläche einer Kleingartenanlage errichteten überdimensionierten Gebäude an der Westkante nicht zum Maßstab weiterer Bebauung gemacht werden, sondern entsprechende rechtliche Schritte (Rückbauforderung auf ein entsprechendes Maß, alternativ: Bußgelderhebung) eingeleitet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweise können nicht berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan XVI-83 wird nicht geändert, sondern aufgehoben.

Im südlichen Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage zwischen Enkenbacher Weg 111/119 und dem städtischen Forst „Köpenicker Bürgerheide“ haben die Kleingartenpächter ihre Pachtgrundstücke gekauft. Damit ist die Grundlage für die Anwendung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) nicht mehr gegeben und die Ausweisung einer Kleingartenanlage (Pachtgrundstücke) als private Dauerkleingärten nicht mehr möglich.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, das entsprechend Bundeskleingartengesetz genutzt wird, ist eine Bestandssicherung der vorhandenen Kleingartenanlage beabsichtigt. Dazu soll eine Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ausgewiesen werden.

Für die südlich anschließenden Grundstücke am Enkenbacher-, Grünstadter- und Eppenbrunner Weg, die von den Pächtern gekauft wurden, soll eine Entwicklung gemäß dem städtebaulichen Umfeld auf Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht werden. Bebauungsplanfestsetzungen sind dazu nicht erforderlich.

Aus dem Umstand der Zunahme einer Neuversiegelung im Zuge der allgemeinen Bautätigkeit, kann nicht in pauschaler Weise auf nachteilige Wirkungen abgestellt werden, da eine solche Wertung dem Gesetzgeber (vgl. hierzu Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB) vorbehalten bleibt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der an der Westkante der Kleingartenanlage (außerhalb der Kleingartenanlage und des Bebauungsplangebietes) errichteten Gebäude wurde gemäß § 34 BauGB geprüft und sie wurden entsprechend genehmigt.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nach gründlicher Prüfung der von den Bürgern vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird der Bebauungsplan 9-26 in seiner Konzeption weitergeführt.

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergeben sich keine Änderungen.

4.2.2 Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vom 10. August bis 14. September 2005

Für das Bebauungsplanverfahren 9-26 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2005 durchgeführt. Es wurden 20 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 4 Stellen liegen schriftliche Stellungnahmen vor.

Es wurden alle bis zum 14. September 2005 eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Stellungnahmen der TÖB/Auswertung und Ergebnis

• Bewag-Kabelanlagen vom 13.09.2005

Gegen den Entwurf bestehen keine grundsätzlichen Einwände, im Gebiet befinden sich Bewag-Kabelanlagen.

Stellungnahme: *Bewag Kabelanlagen sind im Rahmen von Neubau-Genehmigungsplanungen zu berücksichtigen.*

• **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 15 vom 09.09.05**

Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist zwar grundsätzlich gegeben, der Geltungsbereich liegt jedoch in der Planungszone „Siedlungsbeschränkung II“ des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Es sollte daher auch für den südlichen Bereich (A,B,C,D,E,F,G,H,A) durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass keine neuen Wohnnutzungen oder besonders lärmempfindliche Einrichtungen entstehen können.

Stellungnahme: Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden. Planerische Einflussmaßnahmen über das Plansicherungsinstrument sind hier nicht beabsichtigt. Für die südlich anschließenden Grundstücke in der Plangebietsfläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, H, A, die von den Pächtern gekauft wurden, kommt das Bundeskleingartengesetz nicht mehr zur Anwendung. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,7 ha und befindet sich inmitten eines bestehenden Siedlungsgebietes. Außerdem wird das Gebiet von 3 öffentlichen Straßen durchquert. Hier soll eine Entwicklung gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden.

In den anliegenden Straßen von Müggelheim hat sich ein Einfamilienhausgebiet entwickelt.

Unter dem Aspekt der Gleichbehandlung und in Anbetracht der geringen Flächengröße soll es den privaten Grundstückseigentümern ermöglicht werden, ihre Grundstücke ebenfalls gemäß § 34 BauGB zu bebauen, wenn die Voraussetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, vorliegen und sich die Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Schon der derzeit vorhandene Bestand sowie die vorherrschende Siedlungsstruktur und die angrenzende dichte Wohnnutzung schließen künftige intensive gewerbliche Nutzungen bzw. eine Entwicklung zur industriellen Nutzung weitestgehend aus, unbegründet ist auch eine Sondergebietsflächenausweisung.

• **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D 251 vom 29.08.05**

Für die südlich anschließenden Grundstücke Enkenbacher Weg 111-229, Grünstadter Weg 63-72 und Eppenbrunner Weg 33-42, die nicht mehr im Kleingartengebiet liegen, ist auch die Abwasserentsorgung als Bestandteil einer gesicherten Erschließung über den B-Plan zu gewährleisten.

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den öffentlichen Straßen Enkenbacher Weg, Grünstadter Weg und Eppenbrunner Weg sind zentrale Abwasserversorgungsleitungen verlegt. Evtl. geplante Neubauten könnten an das zentrale Abwassersystem angeschlossen werden.

• **Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH**

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans muss die räumliche Lage des Plangebietes zum Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld beachtet werden.

Das Plangebiet liegt in der Planungszone Siedlungsbeschränkung II (Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung/LEP FS), im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens (§ 12 LuftVG) und gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 im Nachtschutzgebiet des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld. Die daraus resultierenden Beschränkungen/Maßgaben sind zu beachten.

Folgende Fluglärmbelastung wurde ermittelt: Tag = 51,2 dB(A) bzw. 56,5 dB(A)

Nacht= 46,9 dB(A) bzw. 50,1 dB(A)

Schutzmaßnahmen und Entschädigungszahlungen, die ggf. im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung der Standorte erforderlich werden, werden nicht übernommen.

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der ausschließlich geplanten Festsetzung von Dauerkleingärten wird keine neue Wohnsiedlung geplant. Gartenlauben sind in erster Linie dazu bestimmt, der kleingärtnerischen Nutzung zu dienen. Sie sind demzufolge nur zum vorübergehenden Aufenthalt, jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt.

In der DIN 18005 werden als Orientierungswerte für Mischgebiete (Kleingartenanlagen zählen zu Mischgebieten) für den Tag 60,0 dB(A) und für die Nacht 50,0 dB(A) angegeben.

In Kleingartenanlagen kann der Wert für die Nacht unberücksichtigt bleiben, aber auch der ermittelte Wert für den Tag, max. 56,5 dB(A), liegt unter dem Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 60,0 dB(A).

Im südlichen Plangebiet in dem das Bundeskleingartengesetz nicht mehr zur Anwendung kommt, sondern eine Entwicklung gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden soll, können die Siedlungsbeschränkungen der Planungszone II (Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung/LEP FS) nicht angewendet werden.

Die Festlegungen im LEP FS sehen vor, dass in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen neue Flächen bzw. Gebiete für Wohnnutzungen oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) nicht dargestellt oder festgesetzt werden dürfen. Hierzu zählen u. a. Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und Schulen. In Zulässigkeitsregelungen von § 34 Abs. 1 bis 2 BauGB wird durch den LEP FS nicht eingegriffen.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

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

Im Ergebnis wird der Bebauungsplan in seiner Konzeption weiter geführt.

4.2.3 Auswertung und Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02. Januar bis 03. Februar 2006

Es informierten sich 28 Bürger über die Bebauungsplanung und es wurden 6 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

b) Hinweise und Anregungen/Stellungnahmen

- Bürger 1 vom 02.01.06

Begrüßung der Beschränkung der Festsetzung auf das Gebiet der Kleingärten.

- BVG vom 13.01.06

Gegen die im Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken.

- Bürger 2 vom 20.01.06

Alle Gartenfreunde und viele Anwohner haben sich für den Erhalt der Kleingartenanlage ausgesprochen. Die Anlage soll auch weiterhin zu einer grünen Oase gestaltet werden.

- **Bürger 3 vom 25.01.06**

Das Ziel des Bebauungsplans wird ausdrücklich begrüßt. Zwei Probleme sollen noch gelöst werden.

- 1. Es wurden Parzellen verkauft, die einen Weg darstellten und nun sind 8 Parzellen von der KGA in der Art abgetrennt, dass sie nur über andere Flurstücke zu erreichen sind. Deshalb wird beantragt, für diese 8 Parzellen ein Wegerecht zu bestimmen.*
- 2. Die Entsorgungsfahrzeuge für Abfall und Abwasser nutzen den Hauptweg der KGA. Durch den Verkauf verschiedener Parzellen kann das Fahrzeug die KGA nicht ohne zu Wenden wieder verlassen. Deshalb wird beantragt, die nunmehr privaten Flurstücke zum Enkenbacher Weg für diese Nutzung zu bestimmen.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise können nicht berücksichtigt werden.

- Zu 1. Da es sich um eine private Kleingartenanlage handelt, ist die Parzellenaufteilung privat zu verhandeln.
- Zu 2. Die Kleingartenanlage verfügt über einen öffentlichen Zugang vom Hornbacher Weg aus. Eine zusätzliche Zuwegung vom Enkenbacher Weg könnte nur privatrechtlich geregelt werden. Der Enkenbacher Weg liegt innerhalb des Teils des Bebauungsplans, in dem der Bebauungsplan XVI-83 aufgehoben werden soll. Ein Planerfordernis besteht nicht.

- **Bürger 4 vom 24. 01. 06**

Als Eigentümer beabsichtigt er auf einer Teilfläche, direkt am Hornbacher Weg, für sich und Familienangehörige Einfamilienhäuser zu errichten.

Es wird auf Stellungnahmen zum FNP im Jahre 1993 und auf die Bebauungspläne XVI-83 und XVI-83-1 in den Jahren 1997 – 2001 verwiesen.

Der bauliche Zustand im Plangebiet ist mit einem Wochenendhausgebiet vergleichbar. Trotzdem wird von Seiten des Plangebers versucht, diese Situation mit der Festsetzung als „Private Dauerkleingärten“ zu lösen, ohne die berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer in angemessener Weise zu berücksichtigen.

In den Erläuterungen kommt eine Ungleichbehandlung der einzelnen Grundstückseigentümer zum Ausdruck. Im nördlichen Planbereich soll auf Kosten der Grundstückseigentümer eine Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ausgewiesen werden. Für die südlich anschließenden Grundstücke soll das Bundeskleingartengesetz nicht zur Anwendung kommen, sondern eine Entwicklung gemäß § 34 Baugesetzbuch ermöglicht werden.

Auch für das Grundstück im Bereich des Hornbacher Weges soll eine Entwicklung gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden. Im Hornbacher Weg sind ebenfalls Versorgungsleitungen verlegt.

Ablehnung des B-Plans weil bei der Aufstellung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht berücksichtigt wurden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise können nicht berücksichtigt werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin wird die Fläche zwischen Hornbacher Weg im Norden in einer Breite von ca. 100 m bis zur Köpenicker Bürgerheide im Süden als Grünfläche mit dem Symbol für Kleingärten dargestellt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes, zwischen Weg I im Süden bis zum Hornbacher Weg im Norden und bis zur Sobernheimer Straße im Osten, eine Fläche von ca.

1 ha, wird als Wohnbaufläche W4 mit hohem Grünanteil dargestellt.

Die eingebrachten Anregungen zum FNP im Herbst 1993 wurden von der Senatsverwaltung abgewogen und in die weitere Planung einbezogen.

Bauleitpläne sind aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln.

Für das betroffene Gelände bestehen nach wie vor seit 1965 und unbefristet gültige Pachtverträge mit dem Bezirksverband der Gartenfreunde, die auch von den Eigentümern unterschrieben worden sind.

Die Bebauungspläne XVI-83 und XVI-83-1:

Dem Bebauungsplan XVI-83, der am 13. Juni 1998 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, auf S.125 veröffentlicht wurde, haften formale und inhaltliche Mängel an. Daher wurde das neue B-Planverfahren 9-26 eingeleitet und das Änderungsverfahren XVI-83-1 das diese Mängel nicht beheben kann, eingestellt.

Die Kleingartenanlage „Müggelheim II“ ist einheitlich mit eingeschossigen Baukörpern bebaut. Der größte Teil dieser Baukörper überschreitet die Regelgröße für Gartenlauben von 24 m² Grundfläche.

Auch wenn vorhandene Gebäude nicht den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, genießen sie Bestandsschutz.

Die Nutzung der Gärten entspricht den Forderungen aus dem Bundeskleingartengesetz nach einer nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung sowie überwiegend einer Erholungsnutzung, die mittlerweile durch höchstrichterliche Rechtsprechung ebenfalls für Kleingärten anerkannt ist. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB kommt hier nicht in Betracht, da diesem Gebiet ein Bebauungszusammenhang fehlt. Diese vorhandene Kleingartenanlage Müggelheim II wäre gerade kein Gebiet, das nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-26 liegt innerhalb der Planungszone „Siedlungsbeschränkung II“ des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Gemäß dem Ziel 4.1.4. des LEP SF dürfen neue Flächen für Wohnnutzung innerhalb dieser Zone nicht mehr in Bebauungsplänen ausgewiesen werden.

Für die südlich anschließenden Grundstücke Enkenbacher Weg 111-119, Grünstadter Weg 63-72 und Eppenbrunner Weg 33-42, die von den Pächtern gekauft wurden, kommt das Bundeskleingartengesetz nicht mehr zur Anwendung. Dieser Teil des Plangebietes weist eine Bebauungsstruktur auf, die mit einer Kleingartenanlage nicht mehr vergleichbar ist.

Auf diesen Grundstücken erreichen die einzelnen Baukörper eine Grundfläche von 60 m² ist. In den drei Straßen sind Versorgungsleitungen, wie Wasser-, Elektro- und Gasleitungen, verlegt. Deshalb soll eine Entwicklung gemäß § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ermöglicht werden. Bebauungsplanfestsetzungen sind dazu nicht erforderlich.

Diese ca. 21.700 m² große Fläche, hier der südliche Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage, durchqueren drei öffentliche Straßen.

Die Grundstücke liegen an öffentlichen Straßen und somit ist die Erschließung gesichert.

Die Eigentümer, auf deren Grundstücken die Erholungsfläche „Kleingartenanlage Müggeheim II“ errichtet wurde, werden in Ihren Eigentumsrechten nicht unzumutbar beeinträchtigt, weil durch die Planung lediglich der tatsächlich herrschende Zustand entsprechend der heute gültigen rechtlichen Regelungen planungsrechtlich gesichert wird.

Bisher war dem Bezirk nicht bekannt, dass der Eigentümer einer Teilfläche der Kleingartenanlage den Neubau von Einfamilienwohnhäusern plant, Bauanfragen lagen bzw. liegen nicht vor.

- Bürger 5 vom 01. 02. 06

Folgende Einwände gegen den Bebauungsplan:

Die Eigentümer beabsichtigen auf dieser Grundstücksfläche für ihre Familienangehörigen Einfamilienhäuser zu errichten.

Der bauliche Zustand im Plangebiet ist mit einem Wochenendhausgebiet vergleichbar. Trotzdem wird von Seiten des Plangebeters versucht, diese Situation mit der Festsetzung als „Private Dauerkleingärten“ zu lösen, ohne die berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer in angemessener Weise zu berücksichtigen.

In den Erläuterungen kommt eine Ungleichbehandlung der einzelnen Grundstückseigentümer zum Ausdruck. Im nördlichen Planbereich soll auf Kosten der Grundstückseigentümer eine Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ausgewiesen werden. Für die südlich anschließenden Grundstücke soll das Bundeskleingartengesetz nicht zur Anwendung kommen, sondern eine Entwicklung gemäß § 34 Baugesetzbuch ermöglicht werden.

Für unser Grundstück im Bereich des Hornbacher Weges und der Sobernheimer Straße sollte auch eine Entwicklung gem. § 34 BauGB ermöglicht werden.

Im Hornbacher Weg und Sobernheimer Straße sind ebenfalls Versorgungsleitungen verlegt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Siehe Stellungnahme zu Bürger 4.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach gründlicher Prüfung der von den Bürgern vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird der Bebauungsplan 9-26 in seiner Konzeption weitergeführt.

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

4.3 Umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB

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.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Zulässigkeit ist insbesondere in den Bereichen anzunehmen, wo die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt und keine höhere Nutzungsdichte angestrebt wird als im Bestand vorhanden ist.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft resultiert aus der Errichtung baulicher Anlagen in Form von Gartenlauben mit einer Maximalgröße von 24 m² auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Dauerkleingärten“. Da die zu errichtenden baulichen Anlagen nur einen geringen Anteil an der Gesamtfläche einnehmen, wurde der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft in seiner Erheblichkeit als gering eingeschätzt. Der Sicherung der privaten Kleingärten zur Verbesserung der Erholungssituation der Stadtbewohner wurde der Vorrang gegeben.

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Aufhebung des B-Plans XVI-83

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Veranlassung für das Bebauungsplanverfahren 9-26 ist die Aufhebung des Bebauungsplans XVI-83, der am 13. Juni 1998 im Gesetz- und Verordnenblatt für Berlin, S. 125 veröffentlicht wurde und formale und inhaltliche Mängel bei der Festsetzung von Eigentumsgärten aufweist.

Mit dem Bebauungsplan 9-26 soll nunmehr nur noch für das Gelände der Kleingartenanlage eine ordnungsgemäße planungsrechtliche Basis für private Dauerkleingärten geschaffen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

5.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“

Die kleingärtnerische Bodennutzung stellt eine Form der Erholungsnutzung im Plangebiet dar.

Zum Einen bietet sie als Ersatz für fehlende Hausgärten ein reiches Betätigungsfeld im Sinne einer aktiven Freizeitgestaltung und -beschäftigung für bestimmte Personengruppen (soziale Bedeutung). Zum Anderen haben Kleingärten auch aus ökologischer Sicht eine wichtige ergänzende Funktion bei der Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen.

Im Bezirk Treptow-Köpenick besteht weiterhin eine große Nachfrage an Kleingartenparzellen. Dieser Bedarf dokumentiert sich in einer beim Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Köpenick e.V. geführten „Warteliste“ für die Übernahme einer Kleingartenparzelle zur Pacht. Die Parzellen der Kleingartenanlage „Müggelheim II“ sind zz. vollständig verpachtet und sind auf Grund ihrer örtlichen Lage besonders gefragt.

Die mit dem Bebauungsplan zu sichernde Kleingartenanlage liegt an einer öffentlichen Straße und wird durch diese ausreichend erschlossen.

Die bestehende Dauerkleingartenanlage soll als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden, da sie nur einem privilegierten Nutzerkreis zur Verfügung steht.

Sie soll als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Flächen der Erholung, der städtebaulichen Gliederung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die derzeit vorhandene Anzahl von Kleingartenparzellen soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Über die private Nutzung der Parzellen hinaus sind die Kleingartenanlagen von Bedeutung, um die Erholungssituation der Stadtbewohner zu verbessern.

5.2.1 Art der Nutzung

1. Die Dauerkleingärten dienen zu Zwecken der Erholung ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung.
2. In den privaten Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen.
3. Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wege, Stellplatzanlagen und Spielflächen sind zulässig.
4. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ in Einklang steht, kann zugelassen werden.

Gartenlauben sind in erster Linie dazu bestimmt, der kleingärtnerischen Nutzung zu dienen. Sie sind demzufolge nur zum vorübergehenden Aufenthalt, jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt und haben im Vergleich zur Garten- und Erholungsnutzung einer Parzelle einen völlig untergeordneten Charakter.

5.2.2 Maß der Nutzung

Bei dieser vorhandenen Kleingartenanlage handelt es sich um eine privat genutzte Grünanlage mit kleingärtnerischer Nutzung im Sinne des § 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

Die Zulässigkeit von Lauben als Bestandteil solcher Anlagen bei einer Grundfläche bis 24 m² wird in § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) definiert.

In Anlehnung an die rechtlichen Grundlagen des BKleingG wird für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 1:

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen, wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz, 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Zum Erhalt der für diesen Bereich historisch entstandenen charakteristischen Siedlungsstruktur, die sich durch Wohnbereiche und unmittelbar angrenzende Erholungsflächen darstellt, ist die Festsetzung der vorhandenen Kleingartenanlage "Müggelheim II" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten erforderlich.

Eine Regelung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, da es sich bei dem vorhandenen Bestand um eine historische Anlage handelt, deren Parzellen- und Laubengrößen nicht unbedingt den geltenden gesetzlichen Regelungen des BKleingG

entsprechen. Zur Umsetzung dieses gesetzlichen Rahmens wurde die textliche Festsetzung aufgenommen.

5.3 Erschließung

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll am Hornbacher Weg die an das Kleingartengebiet anschließende südwestliche Straßenbegrenzungslinie und bei der Sobernheimer Straße die anschließende westliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

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

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Städtebauliche und Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert für einen in sich geschlossenen und erfahrbaren Teil der Ortslage Müggelheim im Bezirk Treptow-Köpenick eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte, sozialgerechte Bodennutzung.

Durch den hohen Anteil an Vegetationsflächen (Grünflächen) kommt dem Gebiet eine wichtige Bedeutung zur Sicherung des Lokalklimas zu.

Auf den ursprünglich für die gärtnerische Nutzung angelegten Flächen wird auch weiterhin durch die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ die kleingärtnerische Nutzung ermöglicht.

Der Bebauungsplan entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Außerdem trägt er dazu bei eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen und die Eigenart des Gebietes zu schützen.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingen finanzielle Auswirkungen, die in der Investitions- sowie Haushaltsplanung zu berücksichtigen sind. Der Ankauf von Grundstücksflächen im Hornbacher Weg und Sobernheimer Straße die bereits Straßenverkehrsflächen sind, sich jedoch nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden, ist notwendig.

Äußern die Eigentümer ein Übernahmeverlangen für künftige Straßenverkehrsflächen, wird zur Sicherung der Finanzierung für den Grunderwerb ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt. Die Herstellungskosten für den Straßenbau sind in die Investitionsplanung einzuordnen. Diese Maßnahmen sind nicht etatisiert, stehen unter Finanzierungsvorbehalt und sind zu gegebener Zeit in den Haushalt einzustellen.

Gemäß Wertermittlung des Vermessungsamtes/Bodensonderungsbehörde vom 16.02.2006 ergibt sich ein Betrag entsprechend dem Bodenwert von ca. 3.100,- €.

IV. VERFAHREN

Die **Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB** wurde am **06. Oktober 2004** der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 8 und verschiedenen bezirklichen Abteilungen mitgeteilt (Einleitung des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 9-26, Aufhebung des Bebauungsplans XVI-83, Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XVI-83-1).

Der **Beschluss des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin** vom **07.12.2004** über die Aufstellung des Bebauungsplans 9-26, Aufhebung des Bebauungsplans XVI-83 sowie die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XVI-83-1, BA-Beschluss Nr. 379/2004, wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im **Amtsblatt für Berlin** vom **17.12.2004** auf **Seite 4781** bekanntgemacht.

Die **Bezirksverordnetenversammlung (BVV)** wurde über den Beschluss am **06.01.2005 (Drs.Nr. V/1146)** informiert.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch** fand in der Zeit vom **03.01. bis 17.01.2005** statt.

Es informierten sich 13 Bürger über die Planungsabsichten und es wurden 3 schriftliche Anregungen und Hinweise eingebracht.

Als Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das Bebauungsplanverfahren in seiner Konzeption fortgesetzt und die am 07.12.2004 beschlossenen Planungsziele weiterhin beibehalten. Die **Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung** erfolgte am **08. Februar 2005**.

Vom **10. August bis 14. September 2005** wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen.

Der Bebauungsplan wird in seiner Konzeption ohne Änderungen weiter geführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf 9-26 fand in der Zeit vom **02. Januar bis 03. Februar 2006** im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, 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.

Es informierten sich 28 Bürger über die Planungsabsicht und es wurden 6 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Als Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung wird das Bebauungsplanverfahren in seiner Konzeption fortgesetzt und die am 07.12.2004 beschlossenen Planungsziele weiterhin beibehalten.

Mit Beschluss vom 28.2.2006 (BA-Vorlage Nr. 533/2006) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin den Entwurf des Bebauungsplans 9-26, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung an die BVV sowie nach Beschlussfassung durch die BVV die Anzeige des Bebauungsplans bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen. Die BVV hat am 23.3.2006 unter der Beschluss-Nr. 872/48/06 die Festsetzung des Bebauungsplans 9-26 beschlossen.

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).

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBl. S. 1818,1824)

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

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 die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i. d. F. d. B. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757)

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

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.02 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.05 BGBl. S. I (1818,1827)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – **NatSchGBIn**) i. d. F. vom 28.10.03 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10.ÄndG vom 23.03.2005 (GVBl. S.194)

Aufgestellt: Berlin, den 2006
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

.....
Bezirksstadtrat

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Textliche Festsetzungen:

1. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen, wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz, 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.