

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-27 VE "Rübezahl"**

für das Grundstück Müggelheimer Damm 143,  
einen Abschnitt des Uferweges entlang des Großen Müggelsees  
und einen Teil der Erschließungsstraße vom Müggelheimer Damm

**im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick**

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Mai 2012

## INHALT

|        |                                                                                                                        |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.     | Planungsgegenstand                                                                                                     |    |
| 1.     | Veranlassung und Erforderlichkeit.....                                                                                 | 4  |
| 2.     | Planungsgebiet.....                                                                                                    | 4  |
| 2.1    | Geltungsbereich und Umgebung.....                                                                                      | 4  |
| 2.2    | Bestand.....                                                                                                           | 5  |
| 2.2.1  | Realnutzung, Städtebauliche Struktur, Bebauung.....                                                                    | 5  |
| 2.2.2  | Vegetation, Orts- und Landschaftsbild.....                                                                             | 5  |
| 2.2.3  | Einschätzung der Freiraumpotenziale.....                                                                               | 6  |
| 2.2.4  | Geologische und hydrologische Verhältnisse.....                                                                        | 6  |
| 2.2.5  | Altlasten.....                                                                                                         | 7  |
| 2.2.6  | Klima, Luftimmissionen.....                                                                                            | 7  |
| 2.2.7  | Erschließung.....                                                                                                      | 7  |
| 2.2.8  | Technische Infrastruktur.....                                                                                          | 8  |
| 2.2.9  | Eigentumsverhältnisse.....                                                                                             | 9  |
| 2.2.10 | Bodendenkmale.....                                                                                                     | 10 |
| 2.3    | Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation                                                                       |    |
| 2.3.1  | Landesentwicklungsprogramm 2007 und Änderung des Landesplanungsvertrages v. 15.12.07....                               | 10 |
| 2.3.2  | Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).....                                                   | 10 |
| 2.3.3  | Darstellung im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm einschließlich<br>Artenschutzprogramm.....               | 11 |
| 2.3.4  | Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und LaPro.....                                                                       | 13 |
| 2.3.5  | Planung Ausbau Flughafen Schönefeld / BER.....                                                                         | 15 |
| 2.3.6  | Naturschutzrecht.....                                                                                                  | 16 |
| 2.3.7  | Steganlagenkonzeption für ausgewählte Gewässerbereiche im Bezirk Treptow-Köpenick.....                                 | 16 |
| II.    | Planinhalt                                                                                                             |    |
| 1.     | Entwicklung der Planungsüberlegung.....                                                                                | 17 |
| 2.     | Intention des Plans / Planungsziele                                                                                    |    |
| 2.1    | Generelle Zielvorstellungen.....                                                                                       | 17 |
| 2.2    | Beschreibung des Vorhabens.....                                                                                        | 18 |
| 3.     | Wesentlicher Planinhalt                                                                                                |    |
| 3.1    | Bebauung.....                                                                                                          | 21 |
| 3.2    | Öffentliche Verkehrsflächen.....                                                                                       | 21 |
| 3.3    | Ruhender Verkehr.....                                                                                                  | 21 |
| 3.4    | Grünflächen / Waldflächen.....                                                                                         | 21 |
| 4.     | Umweltbericht                                                                                                          |    |
| 4.1    | Einleitung                                                                                                             |    |
| 4.1.1  | Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / Intention des Plans.....                                       | 22 |
| 4.1.2  | Angaben zum Vorhabenstandort.....                                                                                      | 23 |
| 4.1.3  | Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....                                   | 23 |
| 4.1.4  | Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....                                                    | 24 |
| 4.1.5  | In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....                                                  | 24 |
| 4.2    | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                                                                      |    |
| 4.2.1  | Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik.....                                                   | 26 |
| 4.2.2  | Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....                                                   | 27 |
| 4.2.3  | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....                                    | 36 |
| 4.2.4  | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....                               | 45 |
| 4.2.5  | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen<br>Auswirkungen auf die Umwelt..... | 45 |
| 4.2.6  | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....                                                                             | 49 |
| 4.2.7  | Artenschutzrechtliche Belange.....                                                                                     | 55 |
| 4.2.8  | Gesetzlich geschützte Biotope nach § 26a NatSchG Berlin.....                                                           | 59 |
| 4.2.9  | Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung.....                                                               | 59 |
| 4.2.10 | Fachrechtlicher Ausgleich nach Landeswaldgesetz.....                                                                   | 60 |
| 4.2.11 | FFH-Verträglichkeitsprüfung.....                                                                                       | 61 |
| 4.2.12 | In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten.....                                                                 | 62 |
| 4.3    | Zusätzliche Angaben                                                                                                    |    |
| 4.3.1  | Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Betrachtung.....                                                      | 62 |
| 4.3.2  | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....                                                          | 63 |
| 4.3.3  | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....                                                                           | 63 |

|        |                                                                                                                                                          |     |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.     | Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen                                                                                                      |     |
| 5.1    | Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit                                                                                                          |     |
| 5.1.1  | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange                                                                           | 69  |
| 5.1.2  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit                                                                                                               | 70  |
| 5.1.3  | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange                                                                                       | 77  |
| 5.1.4  | Beteiligung der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft für Naturschutz e.V. im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 97  |
| 5.1.5  | Öffentliche Auslegung                                                                                                                                    | 105 |
| 5.2    | Abwägung der umweltrelevanten Belange                                                                                                                    | 117 |
| 5.3    | Begründung der Planfestsetzungen                                                                                                                         |     |
| 5.3.1  | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                | 120 |
| 5.3.2  | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                | 125 |
| 5.3.3  | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                                                                                                              | 126 |
| 5.3.4  | Höhe baulicher Anlagen                                                                                                                                   | 128 |
| 5.3.5  | Erschließung / Verkehrsfläche                                                                                                                            | 129 |
| 5.3.6  | Stellplatzkonzept / Gemeinschaftsanlagen                                                                                                                 | 130 |
| 5.3.7  | Öffentliche Grünfläche                                                                                                                                   | 132 |
| 5.3.8  | Fläche für Wald                                                                                                                                          | 132 |
| 5.3.9  | Belange von Naturschutz und Landschaft / Grünfestsetzungen                                                                                               | 133 |
| 5.3.10 | Immissionsschutz                                                                                                                                         | 135 |
| 5.3.11 | Sonstiges                                                                                                                                                | 136 |
| 5.3.12 | Abschließende Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB                                                                                                 | 136 |
| III.   | Auswirkungen der Planung                                                                                                                                 |     |
| 1.     | Auswirkungen auf die Umwelt                                                                                                                              | 137 |
| 2.     | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung                                                                                                      | 137 |
| 3.     | Durchführungsvertrag                                                                                                                                     | 137 |
| IV.    | Verfahren                                                                                                                                                | 139 |
| V.     | Rechtsgrundlagen                                                                                                                                         | 141 |
| Anhang |                                                                                                                                                          |     |
|        | Textliche Festsetzungen und Pflanzliste                                                                                                                  | 142 |

## I. Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Am 21.07.2008 hat die Müggelseeterrassen Rübezahl GmbH, Berlin für das Grundstück Müggelheimer Damm 143 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war der BVV-Beschluss 127/10/01 vom 14.06.2001, in dem die Sicherung der vorhandenen Nutzung u. a. für den Tourismusstandort „Rübezahl“ im gastronomischen und touristischen Bereich und unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes eine Entwicklung zu einem modernen Dienstleistungsgebiet des Tourismus zu ermöglichen, gefordert wird. Durch die vorgesehene Neuordnung der Ausflugsgaststätte Rübezahl und die geplanten ergänzenden Freizeit- und Erholungsangebote, insbesondere die Herstellung einer Ferienhausanlage, soll der Standort langfristig als Angebot für Tourismus und Naherholung gesichert werden.

Die Notwendigkeit einer Neuordnung des Plangebietes ergibt sich aus der vorgesehenen Änderung der Nutzung der Fläche, der völligen baulichen Neuordnung sowie der Tatsache, dass der gesamte Bereich als unbeplanter Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten ist.

Das Bezirksamt Treptow Köpenick hat am 27.01.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB beschlossen (BA-Beschluss 293/09).

### 2. Planungsgebiet

#### 2.1 Geltungsbereich und Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände der Ausflugsgaststätte 'Rübezahl' mit der Adressbezeichnung Müggelheimer Damm 143 sowie den nördlich angrenzenden Uferweg entlang des Müggelsees und einen Teil der öffentlichen Zufahrtsstraße zum Grundstück. Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Ufer des Müggelsees begrenzt, nach Westen, Süden und Osten durch angrenzende Waldgebiete (Köpenicker Bürgerheide).

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 31.962,5 m<sup>2</sup>

#### *Lage im Stadtgebiet*

Der Standort liegt im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick am Südufer des Großen Müggelsees.

#### *Historische Entwicklung*

Die Geschichte der gastronomischen Nutzung des Bereichs reicht bis in die Anfangsjahre des 20. Jahrhunderts zurück. Die zu den Konsumgenossenschaften gehörende "Waldgaststätte Rübezahl" war in der DDR ein sehr beliebtes und viel

besuchtes Ausflugsziel. Für sie war in der zweiten Hälfte der Siebziger Jahre ein neuer Flachbau in Fertigteilbauweise errichtet worden. Nach der Wende litt sie, wie viele andere ähnliche Einrichtungen, unter fallenden Besucherzahlen und Umsätzen.

Im Jahr 2000 wurde ein Teil des Gaststättenkomplexes, die frühere Jagdschänke, nach Umbau und Renovierung als Restaurant Müggelseeterrassen wiedereröffnet. Die ursprüngliche Ausflugsgaststätte 'Rübezahl' stand seit 2001 leer und wurde zusammen mit diversen Nebengebäuden und vier älteren Ferienhäusern im Sommer 2008 abgerissen. Dabei wurden auch erhebliche Grundstücksanteile entsiegelt.

## 2.2 Bestand

### 2.2.1 Realnutzung, Städtebauliche Struktur, Bebauung

Das Areal „Rübezahl“ liegt eingebettet in Waldgebiete. Die nächstgelegenen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft sind die Revierförsterei Teufelssee (etwa 150 m westlich) sowie das Hotel Müggelsee / Gaststätte Müggelseeperle (etwa 750 m östlich ebenfalls am Seeufer). Das Gebiet liegt jeweils etwa 2 km von den nächstgelegenen Siedlungsbereichen im Westen (Salvador-Allende-Viertel) und Osten (Müggelheim) entfernt.

Der nördliche Teil des Areals wird von durch das Restaurant Müggelseeterrassen und angeschlossenen Einrichtungen genutzt. Die Fläche unmittelbar am Ufer wird im Sommer als Biergarten genutzt. Die südlichen und westlichen Teile des Grundstücks liegen brach. Auf dem bewaldeten östlichen Abschnitt befindet sich ein Abenteuerspielplatz mit zahlreichen in Holzbauweise errichteten Spielanlagen, der öffentlich zugänglich war. Gegenwärtig ist er aufgrund baulicher Mängel gesperrt.

Die Bebauung des Geltungsbereichs besteht nach Abriss der alten Großgaststätte und des größten Teils einer benachbarten Halle noch aus dem Restaurant Müggelseeterrassen mit seinen Anbauten und dem Rest der alten Halle. Die Außenanlagen sind zum großen Teil baulich ausgestaltet in Form von Terrassen, Treppenanlagen, ummauerten Pflanzbeeten etc. Auf den terrassierten Außenanlagen ist eine zeltartig überdachte Eislauffläche angelegt, die nur temporär genutzt wird ('Fliegender Bau').

### 2.2.2 Vegetation, Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt inmitten der großflächigen Waldgebiete im Südosten des Bezirks Treptow-Köpenick zwischen Müggelsee und Dahme. Die Vegetationsstrukturen sind von den Wäldern der Köpenicker Bürgerheide und den Wasserflächen des Großen Müggelsees geprägt. Entlang der Uferzonen erstrecken sich Auwälder und Röhrichte.

Der Geltungsbereich ist, abgesehen vom Seeufer, vollständig von Wald mit überwiegend Kiefern, Eichen, Hainbuchen und Erlen umgeben. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein dicht mit Linden und Ahorn bestandener Abenteuer-

spielplatz. Wasserseitig schließt das mit Betonelementen befestigte Müggelseeufer an, das in westlicher und östlicher Richtung in naturnahe Ufer mit Röhrichten und Erlenuwald überwechselt.

Nach dem Abriss mehrerer Gebäude in den Jahren 2007/2008 ist der seeabgewandte Teil des Rübezahllareals von Brachflächen geprägt. Die Brachflächen wurden 2008 eingeebnet und mit Rasenansaat provisorisch begrünt. In den Randbereichen befinden sich Ziergeholzpflanzungen (in gemauerten Hochbeeten) sowie südlich kleinflächig Ruderalfluren und Vorwaldbestände mit Kiefern und Zitterpappeln.

Im westlichen Vorhabengebiet wurde ein ehemaliges Tanklager mit über- und unterirdischen Versorgungsleitungen abgebrochen und planiert. Hier liegen weitgehend vegetationsfreie Flächen, deren Vorwaldbestände und Waldbestände im Winter 2008/2009 teilweise gerodet wurden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Waldrandstreifen mit Birken-Kiefernvorwald und Kiefernforst erhalten geblieben.

Insgesamt wurden 26 Einzelbäume innerhalb des Vorhabengebietes erfasst, davon 20 Laubbäume und 6 Nadelbäume. Es kommen u.a. Spitzahorn, Eiche, Linde und Kiefer vor. Die Vitalität der Bäume ist im Allgemeinen gut (gesund bis leicht geschädigt); zwei Eichen im Bereich östlich der Brachflächen sind allerdings stark geschädigt und haben nur eine mittlere bis geringe Vitalität.

Im weiteren Umfeld befinden sich als besonders hervorzuhebende Biotope in etwa 500 m Entfernung der Teufelssee (südlich) und der von Erlen-Auwald geprägte Waldbereich des Landschaftsschutzgebiets Neue Wiesen (westlich).

### 2.2.3 Einschätzung der Freiraumpotenziale

Die Freiräume der Ausflugsgaststätte liegen in der Uferzone des Großen Müggelsees und umfassen Terrassenanlagen, einen Biergarten und einen Kinderspielplatz. Am Ufer befinden sich eine größere Steganlage, die Schiffsanlegestelle der Stern und Kreisschiffahrt und ein Uferweg. Durch die umliegende Straßen und Wege ist die äußere Anbindung bzw. Erschließung gut. Südlich des Rübezahllareals verläuft der Europaradweg R1. Das Gelände ist Bestandteil der Köpenicker Bürgerheide, die vor allem der ruhigen Naherholung dient. Die Besucher des Rübezahllareals nutzen die Aufenthalts- und Bewirtungsmöglichkeiten der Gaststätte oder durchlaufen den Bereich. Die Intensität der Freiraumnutzungen schwankt jahreszeitlich und ist stark wetterabhängig. Die z.Z. nicht genutzten Bereiche südlich der Gaststätte bieten auf einer Fläche von ca. 2 ha weitere Freiraumentwicklungsmöglichkeiten.

### 2.2.4 Geologische und hydrologische Verhältnisse

#### *Topografie / Geologie / Boden*

Das Grundstück fällt von Süden nach Norden zum Seeufer hin leicht ab, wobei die größten Niveauunterschiede im Bereich der Außenanlagen der Gaststätte bestehen. Sie bilden sich hier in Form von Terrassen und modulierten bzw. bau-

lich gefassten Geländestufen ab. Die höchsten Punkte befinden sich mit 36,8 m über NHN im Bereich der heutigen Gasstation an der südlichen Grundstücksgrenze. Die niedrigstgelegenen Geländepunkte befinden sich auf der nordöstlichen Grundstücksecke bei 33,0 m über NHN auf dem Niveau des Uferweges. Naturräumlich liegt das Plangebiet am Rand der regionalgeologischen Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Es gehört zur Haupteinheit der Teltow-Platte, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte, die im Wesentlichen aus Geschiebemergel aufgebaut ist. Die geologische Übersichtskarte weist für den Bereich des Geltungsbereichs pleistozäne Bildungen der letzten Eiszeit (Weichsel-Eiszeit) aus.

#### *Versiegelungsgrad*

Der Versiegelungsgrad der Fläche betrug vor dem Abriss diverser Bauten und Anlagen ca. 53%. In Vorbereitung des Vorhabens wurden während der Abstimmung der Planungsziele bereits einzelne Gebäude abgerissen und bauliche Anlagen entfernt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses Anfang 2009 betrug der Versiegelungsgrad noch 37% (Bezugsfläche: Gesamtgrundstück).

#### *Grund- und Oberflächenwasser*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerks Friedrichshagen (Wasserschutzbereichsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999; GVBl. S. 511). Die Errichtung von Gebäuden, die gewerblichen Zwecken dienen, sowie von Verkehrsflächen bedarf gem. § 22a BWG der wasserbehördlichen Genehmigung. Wasserdurchlässige Kraftfahrzeug-Stellplätze sind nicht zulässig.

Der Geltungsbereich grenzt praktisch unmittelbar an den Müggelsee an und ist von diesem nur punktuell getrennt durch nicht zum Geltungsbereich gehörende Uferbefestigungen. Der Müggelsee fällt als See mit einem über 50 ha großen Einzugsgebiet unter die Europäische Wasserrahmenrichtlinie. Darüber hinaus ist er als EU-Fischgewässer gemeldet und wird bezüglich der Wasserqualität entsprechend kontrolliert.

#### 2.2.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Angesichts der bisherigen Nutzung sind Altlasten nicht zu erwarten.

#### 2.2.6 Klima, Luftimmissionen

Die Luftbelastung durch Verkehr ist gering.

#### 2.2.7 Erschließung

Das Gebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Eine ca. 250 m lange öffentliche Straße führt vom Müggelheimer Damm bis an die südöstliche Grundstücksgrenze.

ze. Davon sind vom Müggelheimer Damm her ca.190 m als 2-spurige Straße ausgebaut. Der am Ende nach Westen vorhandene Abzweig erschließt die Revierförsterei Teufelssee (Müggelheimer Damm 141).

Neben der Zufahrtsstraße befindet sich ein durchgehender Fußweg. In Verlängerung der Zufahrtstraße, befindet sich neben dem Fußweg ein bepflanztes Hochbeet auf dem öffentlich gewidmeten Straßenland.

Direkt am Müggelheimer Damm befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 170 Parkplätzen, der erhalten bleibt. Im Geltungsbereich selber befinden sich bisher keine eigenen Besucherparkplätze.

#### *Öffentlicher Personennahverkehr*

Der Geltungsbereich ist über die Expressbuslinie X 69 und die Nachtbuslinie N 69 mit dem Berliner Bahn- und Busnetz verbunden. Diese Buslinie stellt direkte Verbindungen zum S-Bahnhof Köpenick sowie nach Müggelheim dar. Die Haltestelle 'Rübezahl' befindet sich unmittelbar an der Zufahrt zum Gebiet am Müggelheimer Damm.

#### *Europa-Radweg R1*

Unmittelbar am Rande und teilweise innerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Europa-Radweg R1, der von Frankreich (Ärmelkanal) bis nach Estland (Narva) führt.

#### *Schiffsverkehr*

Direkt am Seeufer – außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – befindet sich ein Anleger für Ausflugsschiffe der Stern- und Kreisschiffahrt. Westlich davon befindet sich eine Steganlage bestehend aus zwei Stegen, die Liegeplätze für ca. 25 Boote anbieten.

Aufgrund der Fahrrinnenregelung im Großen Müggelsee ist die Uferzone vor dem Geltungsbereich für die Motorschiffahrt gesperrt. Für die Ausflugsschiffe zur Anlegestelle der Stern- und Kreisschiffahrt gelten Ausnahmeregelungen.

### 2.2.8 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit technischer Infrastruktur ist mit Ausnahme des fehlenden Anschlusses an die Regenwasserentsorgung gewährleistet. Die vorhandenen Anlagen sind auf die höheren Kapazitätsanforderungen der vorherigen Nutzung als große Ausflugsgaststätte ausgelegt. Ein Eingriff in bestehende Versorgungskapazitäten ist nicht erforderlich.

#### *Fernwärme*

Es besteht kein Anschluss an das Fernwärmenetz.

### *Frischwasser*

Die Versorgung des Geltungsbereichs erfolgt über eine Hausanschlussleitung DN 100, die an die im Müggelheimer Damm verlaufende Versorgungsleitung angebunden ist.

Die Kapazität dieser Versorgungsleitungen ist für den derzeitigen und künftigen Bedarf im Geltungsbereich ausreichend. Ob die Hausanschlussleitungen ausreichend dimensioniert sind, ist im Zuge der weiteren Objektplanung zu klären. Südlich des Geltungsbereichs verläuft weiterhin eine Rohwasserleitung (1000 St).

### *Stromkabel*

Im Geltungsbereich befindet sich eine eigene Trafostation. Der Geltungsbereich wird mit Mittelspannung versorgt. Im Zuge der Neuplanung ist vorgesehen, die Trafostation zu verlegen.

### *Gasleitungen*

Das Grundstück verfügt über eine bedarfsgerechte Gasversorgung. Im Geltungsbereich befindet sich eine Gasdruck-Kundenanlage, die über eine Gas-hochdruckleitung 80 gespeist wird, die parallel zur Erschließungsstraße verläuft.

### *Abwasserentsorgung*

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über eine eigenes Schmutzwasserpumpwerk und eine eigene Leitung zu einem Überpumpwerk, welches sich am Müggelheimer Damm im Bereich des dortigen Parkplatzes befindet. Dieses Überpumpwerk soll erneuert werden. Der derzeitige und künftige Schmutzwasseranfall aus dem Geltungsbereich ist bekannt und wird bei der Bemessung des Überpumpwerks entsprechend berücksichtigt.

Es ist keine öffentliche Regenentwässerung vorhanden. Die Frage der Regenentwässerung ist Gegenstand eines gesonderten Gutachtens.

## 2.2.9 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der nördlich angrenzende Uferweg sowie das öffentlich gewidmete Straßenland der Zufahrtsstraße sind Eigentum des Landes Berlin.

Im Zuge von Grundstückstauschvorgängen gibt es Abstimmungen zu einem Flächenaustausch zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin, Berliner Forsten. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze sollen dabei Flächenanteile mit dem Ziel der Umverlegung des Europaradweges R1 dorthin und einer Begradigung der Grundstücksgrenze getauscht werden. Die gesamten für den Europaradweg R1 und die Zufahrt zur Revierförsterei benötigten Flächen sollen künftig in Landeseigentum übertragen werden.

### 2.2.10 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich keine bekannten Bau-, Boden und Gartendenkmale und keine archäologischen Fundstellen. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden, ist der Fund unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

## 2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

### 2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)

Entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung i.S. § 6 LEPro 2007 sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seiner ökologischen Funktion in Einklang gebracht werden. Damit die künftige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt, müssen entsprechende Nutzungsänderungen oder Planungen äußerst umsichtig vorgenommen werden. Das gilt insbesondere für den Schutz der Trinkwasserressourcen und die Anforderungen des globalen Klimaschutzes.

Neben den ökologischen Funktionen sollen aber auch die ökonomischen und sozialen Freiraumfunktionen und -nutzungen, wie u.a. die Forstwirtschaft oder die Erholungsnutzung, gleichgewichtig und dauerhaft gesichert und entwickelt werden. Im Sinne einer integrierten Freiraumentwicklung wird also eine gleichwertige Berücksichtigung der einzelnen Funktionen und Nutzungen angestrebt.

So haben die vorhandenen unterschiedlichen Landschaften im Planungsraum neben ihrem Erholungswert für die Bevölkerung auch für den Tourismus als wichtigem Wirtschaftszweig und Erwerbsquelle für Beschäftigte eine große Bedeutung. Insbesondere die Gewässer und Gewässerränder haben einen hohen Erlebniswert und sind für die Erholung in der Landschaft besonders geeignet. Demzufolge soll ihre öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit ermöglicht werden und auch die wassertouristische Infrastruktur verbessert werden, sofern fachrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Um ein dauerhaftes Gleichgewicht zwischen touristischer Wertschöpfung, landschaftlicher Attraktivität und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, sind integrierte Konzepte für eine naturverträgliche Erholungsnutzung sinnvoll. Neben einem nicht unerheblichen Beitrag zur Reduzierung des freiraumbezogenen Individualverkehrs tragen nutzbare und qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen innerhalb oder in der Nähe von Siedlungen dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung und die Attraktivität von Wohn- und Gewerbestandorten zu erhöhen.

### 2.3.2 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Brandenburg – Berlin (LEP B-B) vom 31. März 2009

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt der Geltungsbereich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung innerhalb einer als Freiraumverbund dargestellten Fläche. Der landesplanerisch festgelegte Frei-

raumverbund umfasst hochwertige Freiräume mit besonders bedeutsamen Funktionen.

Die Steuerung der Freiraumentwicklung ist unter Pkt. 5 LEP B-B dargestellt.

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Einseitige Belastungen und Überbeanspruchungen des Freiraumes, die seine Funktionsfähigkeit beeinträchtigen können, sind weitestgehend zu vermeiden. Bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Freiraumverbundes sowie der Ausschluss einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme oder Neuzerschneidung, wenn die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigt wird (5.2.(Z)).

Im Sinne einer nachhaltigen Freiraumentwicklung ist vor allem ein sparsamer Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen (Gewässer, Boden) sowie die Minimierung der Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen sowie auch die Vermeidung neuer Zerschneidungen durch Infrastrukturmaßnahmen beachtlich. Zudem soll das verträgliche Miteinander der unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen in der Freiraumentwicklung gewährleistet werden.

### 2.3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 04. Oktober 2011 (ABl. S. 2408) ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wassersport" dargestellt.

Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 29.06.2011 (ABl. S. 2343)

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder –dicke einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen Nutzungsart oder –dicke entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen. Das LaPro wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

Das LaPro mit seinen vier Programmplänen trifft für das Plangebiet folgende Ziel- und Maßnahmeaussagen:

Biotop- und Artenschutz

- "Waldgeprägter Raum"
- Verringerung der Belastung empfindlicher Waldbereiche (Lenkung des Erholungsbetriebs und Einschränkung des privaten Kfz-Verkehrs)

- Naturnahe Waldbewirtschaftung
- Entwicklung von Waldmantelgesellschaften und Säumen
- Stabilisierung des Wasserhaushaltes in von Grund- und Schichtenwasser beeinflussten Wäldern.

Der Uferbereich ist als Bestandteil einer Fluss-Seenlandschaft charakterisiert. Hier gelten folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Sicherung und Entwicklung von Röhricht, Uferwiesen und Auwäldern
- Erhalt und Wiederherstellung der natürlichen Land-Wasser-Übergänge, Ufersicherung durch Gehölz- und Röhrichtpflanzungen
- Sicherung naturnaher Uferzonen durch Auflagen und Nutzungsbeschränkungen (z.B. Geschwindigkeitsbegrenzungen für motorisierte Wasserfahrzeuge, Verbot des Betretens und Befahrens schutzwürdiger Bereiche)

Der Müggelsee ist als schutzwürdiges Gebiet nach EU-Richtlinien 79/43/EWG und 79/409/EWG dargestellt (Fauna-Flora-Habitat, Vogelschutzgebiet). Außerdem ist das gesamte Gebiet innerhalb eines geplanten Landschaftsschutzgebiets dargestellt.

#### Naturhaushalt und Umweltschutz

- „Vorranggebiet für Bodenschutz, Klimaschutz und Grundwasserschutz“  
Schonung des natürlichen Bodenaufbaus
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung
- Bodenschonende Maßnahmen
- Sanierung stark verunreinigter Böden
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen
- Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen
- Keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen
- Vorrangige Altlastensuche und -sanierung

#### Erholung und Freiraumnutzung

- "Erholungswald", "Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung"
- Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen, mehrstufigen, standortgerechten Waldes (mit Lichtungen, Waldsäumen und Waldinnenrändern) und
- Auslagerung störender und untypischer Nutzungen
- Großräumige Sicherung und Entwicklung der vielfältigen und charakteristischen märkischen Landschaft;
- Verknüpfung der Teilräume untereinander und mit dem Umland (Wegeleitsystem)

#### Landschaftsbild

- „Waldgeprägter Raum“, „Fluss-Seenlandschaft“ Entwicklung standortgerechter, vielschichtiger Waldbestände, Erhalt alter und naturnaher Waldbestände
- Verringerung der Belastung empfindlicher Waldbereiche (Einschränkung des privaten Kfz-Verkehrs)

- Sicherung und Entwicklung von Röhricht, Uferwiesen und Auwäldern
- Wiederherstellung der natürlichen Vegetationszonierung in Uferbereichen
- Verbesserung der Zugänglichkeit und der Gestaltqualität von Ufern bzw. räumliche Zusammenfassung landschaftsbildbeeinträchtigender Nutzungen
- Erhalt und Entwicklung von Sichtbeziehungen

Der Uferbereich ist als übergeordnetes Strukturelement „landschafts- und siedlungsraumtypischer Vegetationsbestand“ gekennzeichnet.

#### 2.3.4 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und LaPro

##### *Ziele der Raumordnung*

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt der Geltungsbereich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung innerhalb einer als Freiraumverbund dargestellten Fläche. Nach Ziel 5.2 des LEP B-B soll der Freiraumverbund gesichert und in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt werden. Die geplante Nutzung stellt eine Fortführung bzw. Neuordnung und eine Ergänzung einer bereits bestehenden Einrichtung dar, die der besonderen Funktion dieses Landschaftsraumes als bedeutender Naherholungsbereich für die Berliner Bevölkerung entspricht und dessen Funktion auch für die überregionale Erholungsnutzung erschließt. Mit der integrierten Freiraumentwicklung vereinbarte Nutzungen, zu denen insbesondere auch Erholungsangebote gehören, sind im Freiraumverbund regelmäßig zulässig, sofern sie die Freiraumfunktion nicht negativ beeinflussen. Die Planung ist somit mit den Zielen des LEP B-B vereinbar. Die besonderen Schutzanforderungen (Bestandsschutz, Artenschutz, ökologische Wirksamkeit und Kohärenz) sind zu beachten.

##### *Entwicklung aus dem FNP*

Die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan von Berlin ist Ergebnis eines Änderungsverfahrens (Ifd. Nr. 04/04, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 14.07.2006) zum zuvor vollständig als Waldgebiet dargestellten Bereich. Die Fläche ist seitdem als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wassersport" dargestellt.

Unmittelbarer Anlass für die Änderung des FNP war die nunmehr geplante Nutzung des Standortes, die Gegenstand des Bebauungsplans ist. Sie soll die Entwicklungsfähigkeit gewährleisten, die mit der früheren Darstellung nicht gegeben gewesen wäre. Für den Geltungsbereich ist die unmittelbare Nähe zum Müggelsee als raumprägend anzusehen. Bereits vorhandene Wassersport- und ähnliche Nutzungen sollen auch in Hinblick auf die Anforderungen der FFH-RL an diesem Standort konzentriert werden, während die überwiegenden Uferabschnitte naturbelassen bleiben sollen und somit für Wassersportnutzungen nicht zur Verfügung stehen.

Die Änderung wurde damit begründet, dass zur Förderung von Tourismus und Naherholung unter Beachtung von Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz Investitionsmittel für ein zeitgemäßes Nutzungskonzept mobilisiert werden sollen. Der Standort soll dadurch eine deutliche Aufwertung erfahren. Bestandsergän-

zungen sind dabei möglich. Die Verträglichkeitsprüfung mit dem angrenzenden FFH-Gebiet soll in Verbindung mit dem Bebauungsplan erfolgen.

Die vorgesehene Nutzung ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans als Einzelfall entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 5 Satz 2 AV FNP<sup>1</sup> können Sondergebiete, die der Erholung dienen, in den im FNP mit Lagesymbol Wassersport gekennzeichneten Bereichen entwickelt werden, wenn ein funktionaler Bezug zum Wassersport besteht.

Im Steganlagenkonzept des Bezirkes Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 623/06 vom 24.10.2006) wird der Bereich am Anleger Rübezahl auch zukünftig als Schwerpunkt für den Wassertourismus beschrieben. Dieser Standort ist demnach im Hinblick auf seine Attraktivität weiter zu unterstützen. Durch eine Qualitätsverbesserung des Standortes ist durch vermehrte und den heutigen Bedingungen angepasste Angebote der Standort weiter zu qualifizieren. Diese Qualifizierung kann selbstverständlich keine wesentliche flächenmäßige Erweiterung sondern nur eine qualitative Standortverbesserung mit einer besseren Angebotsstruktur sein. Eine Erweiterung des Standortes wird wegen der Lage im FFH-Gebiet nicht befürwortet.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 6 (AV FNP) ist bei aus im FNP dargestellten Grünflächen grundsätzlich eine Bestandssicherung/-entwicklung unter bestimmten Bedingungen (Verhältnismäßigkeit, Wahrung der Funktion als Frei- und Grünflächen) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhabenplanung hat zum Ziel, den Standort Rübezahl als Freizeit- und Erholungsstandort zu qualifizieren und durch flankierende Nutzungen (Ferienhausanlage) auch über die reine Sommer- und Wochenendnutzung hinaus ganzjährig attraktiver nutzbar zu machen. Durch erhöhte Frequenz und ganzjährige Nutzung wird Stabilisierung des traditionellen Standortes erwartet.

Das Wassersportangebot und die unmittelbare Nähe zum See sind die besonderen Standortqualitäten für die Ferienhausanlage. Die Ferienhaussnutzung bezieht sich auf die Wasserlage am Großen Müggelsee und besitzt hier ein Alleinstellungsmerkmal. Bereits vorhandene Angebote sollen genutzt und die bestehenden Anlagen sollen qualifiziert werden. Die Gaststätte übernimmt Versorgungsfunktionen für Wassersportler.

Durch die Anforderungen der FFH-Richtlinie sind allerdings Einschränkungen für den Umfang der Wassersportfunktion gegeben. Insofern gilt es, an diesem Standort eher eine naturverträgliche Wassersportnutzung weiter zu qualifizieren und eine Überdimensionierung der Wassersportnutzung zu vermeiden.

Grundsätzliches Ziel ist die Entwicklung einer freizeitorientierten und erholungsbezogenen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der hochsensiblen Uferzonen und angrenzenden Waldgebiete.

---

<sup>1</sup> Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlins (AV-FNP) vom 29. Juni 2011

Die Gebäude und baulichen Anlagen werden in den Vegetationsbestand bzw. in neu anzulegende Vegetation eingebettet. Ehemals versiegelte Flächen werden bzw. wurden bereits entfernt. Insgesamt bleibt der durchgrünte Charakter des Bereichs gewahrt und somit der Darstellung im FNP Rechnung getragen.

#### *Entwicklung aus dem Landschaftsprogramm*

Das Plangebiet ist als Bestandteil des im Landschaftsprogramms dargestellten waldgeprägten Raums entwickelbar, da die Zielsetzung der Walderhaltung und -entwicklung beachtet wird, indem die wertvollen Waldbestände des Rübezahlareals erhalten werden, nur in einem geringen Umfang Wald umgewandelt wird und zur Waldkompensation neuer Wald angepflanzt wird. Die Anforderungen, die an den Erhalt der Fluss-Seenlandschaft gestellt werden, werden berücksichtigt, da durch die Planung die wertvollen Land-Wasserübergänge des Großen Müggelsees nicht verändert werden und Röhrichte und Auwälder unberührt bleiben. Die Zugänglichkeit des Seeufers und des Waldes wird wie im Bestand erhalten. Die Gestaltqualität der anthropogen bereits im Bestand stark überformten Uferzone bleibt weitgehend unverändert. Die besondere Sichtbeziehung vom Ufer über den Großen Müggelsee bleibt unverstellt.

Zudem ist das Plangebiet als Bestandteil des Vorranggebiets für Boden- und Grundwasserschutz aus dem LaPro entwickelbar, da mit der Planung nur bereits im Bestand anthropogen veränderte Böden beansprucht werden, schutzwürdige Böden erhalten bleiben und das Grundwasser nach Maßgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen nicht beeinträchtigt wird. Das Vorranggebiet Klimaschutz wird sich durch die Planung nicht verändern; dem örtlichen Klimaschutz wird Rechnung getragen, indem klimawirksame Wald-, Baum- und Strauchpflanzungen durchgeführt werden, die kleinklimatisch ausgleichend wirken. Die Entwicklung des Vorhabens ist als Bestandteil eines Naherholungsgebiets von gesamtstädtischer Bedeutung möglich, da die bestehende Gaststätte, die Freiräume sowie die neuen Ferienhausanlage der Erholung dienen. Die Funktion des umliegenden Erholungswaldes bleibt erhalten. Durch Anordnung des Großteils der Stellplätze im südöstlichen Zufahrtsbereich wird der Kfz-Verkehr im Gebiet beschränkt und damit verbundene Störungen minimiert (Beschränkung untypischer Nutzungen).

#### 2.3.5 Planung Ausbau Flughafen Schönefeld / BER

Der Geltungsbereich wird durch den geplanten Ausbau des Flughafens Schönefeld (Berlin-Brandenburg / BER) nicht unmittelbar betroffen, er liegt nicht innerhalb der Schutz- und Entschädigungsgebiete in der Fassung des Planergänzungsbeschlusses „Lärmschutzkonzept BBI“.

Er liegt nach den aktuellen Planungen (Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS von 2006) aber noch am Rande der Planungszone Bauhöhenbeschränkung. Die daraus resultierende Bauhöhenbeschränkung ist für das Vorhaben jedoch angesichts der festgesetzten maximal zulässigen Bauhöhe nicht relevant.

### 2.3.6 Naturschutzrecht

Ein großer Teil der im Gebiet vorkommenden Biotopstrukturen des Waldes ist nach § 26a NatSchGBIn geschützt<sup>2</sup>.

Das **FFH-Gebiet Müggelspree - Müggelsee** (EU-Gebietsnummer DE-3548-301 und Berliner Landesnummer 7) umfasst den Großen Müggelsee sowie Teile der Müggelspree und anschließender Ufer-, Fließ- und Waldgebiete. Es wurde eine gesonderte FFH - Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzziele des FFH - Gebiets Müggelspree - Müggelsee untersucht werden (Schrickel + Partner 2009).

Das **Landschaftsschutzgebiet Neue Wiesen** liegt etwa 500 m westlich des Rübezahls und umfasst einen vormals offenen Niederungsbereich zwischen Großem Müggelsee und Dahme. Das Gebiet dient u.a. dem Schutz und der Wiederherstellung der charakteristischen Pflanzengesellschaften, der Erhaltung des Moorboden-Erlenwaldkomplexes und dem Schutz der abwechslungsreichen Landschaft einschließlich ihrer besonderen Bedeutung für die Naherholung.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Teilflächen für die besondere Rechtsvorschriften bestehen (Wald nach § 2 **Landeswaldgesetz**, **Wasserschutzgebietszone** III B des Wasserwerks Friedrichshagen).

Nähere Aussagen hierzu sind im Abschnitt Umweltbericht enthalten.

### 2.3.7 Steganlagenkonzeption für ausgewählte Gewässerbereiche im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

Im Steganlagenkonzept des Bezirkes Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 623/06 vom 24.10.2006) sind Aussagen zum Bereich Rübezahl enthalten. Danach sollen eine "exorbitante Erweiterung" des Standortes sowie eine flächenmäßige Vergrößerung vermieden werden, hingegen vermehrte und den heutigen Bedingungen angepasste Angebote den Standort weiter qualifizieren. Hinsichtlich der Entwicklungsziele wird der Standort Rübezahl als ein Schwerpunkt für Wassertourismus genannt. Gleichzeitig wird die Bedeutung der Vorrangfunktion Naturschutz am südlichen Ufer des Müggelsees hervorgehoben.

---

<sup>2</sup> Durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (der sogenannten "Föderalismusreform") wurden die Gesetzgebungskompetenzen im Bereich des Naturschutzrechtes so geändert, dass nunmehr § 30 BNatSchG unmittelbar anzuwenden ist. Die Verbote des § 30 Abs. 2 Satz 1 gelten aber auch für die von den Ländern geschützten Biotope.

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Nachdem sich in den 1990er Jahren zeigte, dass die Ausflugsgaststätte Rübezahl, wie auch viele andere, ähnliche Anlagen im Ostteil der Stadt, immer weniger frequentiert wurden, wurden seitens der Betreiber Überlegungen angestellt, wie die Attraktivität der Einrichtung und somit ihre wirtschaftliche Existenzgrundlagen verbessert werden kann. Diese Überlegungen liefen zunächst auf die Konzentration des gastronomischen Angebotes auf ein modernes Gebäude am Standort hinaus. Der attraktive Biergarten und andere Außenanlagen nahe des Sees blieben erhalten. Als zusätzliches Angebot zieht eine überdachte Eislauffläche in den Wintermonaten Publikum an.

Für einen wirtschaftlichen, ganzjährigen Betrieb reichen die gegenwärtigen Angebote am Standort jedoch nicht aus. Hierzu sind weitere Freizeit- und Erholungsangebote erforderlich. Der Umfang und die städtebauliche Ausformung solcher Angebote wird jedoch durch die Lage im Landschaftsraum bestimmt. Die planungsrechtliche Situation und die übergeordneten städtebaulichen Ziele lassen eine massive Bebauung - z.B. eine Hotelanlage, Wohnhäuser für dauerhafte Wohnnutzung oder eine größere Freizeit- und Sportanlage - nicht zu.

Vor diesem Hintergrund stellte sich die Option des Baus einer Ferienhausanlage auf den zuvor als Lagerflächen u.ä. genutzten Grundstücksteilen als verträgliche und nachhaltige Nutzungsalternative dar. Auf diese Weise kann auch eine ausreichend Frequentierung der Gaststätte auch außerhalb der Saison erreicht werden. Der Umfang der Ferienhausanlage ist durch die Grundstücksgröße begrenzt. Eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des eigentlichen Grundstücks wurde ausgeschlossen.

Zusätzlich soll das Angebot an Freizeitnutzungen erweitert werden. Die Eislauffläche soll neu angelegt und attraktiver gestaltet werden. Die Flächen für die Außenbewirtschaftung werden ebenfalls neu gestaltet und aufwertet.

Im Abstimmungsprozess mit dem Fachbereich Stadtplanung wurden durch den Vorhabenträger mehrere Entwurfskonzeptionen erarbeitet, die jeweils diskutiert und überarbeitet wurden bis Konsens für den vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan erzielt werden konnte. In Vorbereitung des geplanten Vorhabens erfolgte ein Abriss der nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechenden Altbauten.

### 2. Intention des Plans / Planungsziele

#### 2.1 Generelle Zielvorstellungen

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Sicherung des Bereiches als Ort für Erholung und Freizeit. Die heutige Gaststätte Müggelseeterrassen (früher "Gaststätte Rübezahl") soll gesichert werden und Entwicklungsmöglichkeiten für eine zeitgemäße Gestaltung geschaffen werden. Durch die Schaffung von zusätzlichen Angeboten soll vor allem auch eine ganzjährige Nutzung der Anlage gesichert werden.

Der Spielplatz auf dem östlichen Teil der Fläche soll planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Ferienhausanlage mit insgesamt 26 Ferienhäusern geschaffen werden. Bestehende Grün- und Waldflächen sollen so weit wie möglich gesichert bzw. – nach Flächenaustausch – neu angelegt werden.

## 2.2 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Gelände der ehemaligen Ausflugsgaststätte „Rübezahl“ am Südufer des Großen Müggelsees im Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin zu entwickeln. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war der BVV-Beschluss 127/10/01 vom 14.06.2001, in dem die Sicherung der vorhandenen Nutzung im gastronomischen und touristischen Bereich und unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes eine Entwicklung zu modernen Dienstleistungsgebieten des Tourismus zu ermöglichen, gefordert wird. Das Vorhaben umfasst den Bereich Ausflugsgaststätte mit dem Biergarten und dem Kinderspielplatz, die in der Gesamtheit traditionell den Freizeit- und Erholungsstandort „Rübezahl“ bilden und erhalten werden sollen, wobei hier zur Erhöhung der Attraktivität des Standortes v.a. ergänzende Funktionen entwickelt oder neu geordnet werden sollen, den Neubau einer Ferienhausanlage und die Neuordnung der Erschließung.

### *Ausflugsgaststätte mit zugeordneten Funktionen*

Zur Erhöhung der Attraktivität und mit dem Ziel einer ganzjährigen Nutzung sind neben der Neuordnung der Gastronomie (Gaststätte und Biergarten) ergänzende Freizeit- und Erholungsangebote geplant. Hierzu soll östlich des bestehenden Gebäudes eine bauliche Erweiterung erfolgen. Vorgesehen sind eine Mehrzweckhalle, die für Veranstaltungen, Sport und Unterhaltungsangebote genutzt werden kann. Die bestehende Eislauffläche soll durch eine neue ersetzt werden und eine variable Überdachung erhalten. Eislauffläche, Mehrzweckhalle und Gaststätte sollen durch überdachte Gänge witterungsgeschützt verbunden werden. Das Bestandsgebäude der Gaststätte soll neben dem bereits vorhandenen gastronomischen Angebot auch die Verwaltung und Rezeption für die Ferienhausanlage aufnehmen. Für den bestehenden Biergarten sind keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen. Der östlich der Zuwegung zum Müggelsee gelegene Kinderspielplatz, der zz. aus Sicherheitsgründen gesperrt ist, soll modernisiert werden und der Öffentlichkeit wieder zur Verfügung stehen.

Östlich der Ausflugsgaststätte ist der Neubau einer Toilettenanlage geplant, die neben den Gästen des Biergartens auch Wassersportlern und Ausflüglern zur Verfügung steht. Zusätzlich ist in diesem Bereich eine Fahrradabstellanlage vorgesehen.

### *Ferienhausanlage*

Neben der Gaststätte sollen auf gegenwärtig unbebauten Teilflächen ganzjährig nutzbare Ferienhäuser mit zugehörigen Stellplätzen errichtet werden. Die Ferienhäuser sollen als Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen ausgeführt werden.

Die Ferienhäuser sind in zwei Typhausvarianten geplant.

- Typ I – Ferienhäuser zur gleichzeitigen Unterbringung von 6-8 Personen, insgesamt 24 Häuser mit einer Geschossfläche von jeweils 148 m<sup>2</sup>.
- Typ II – Ferienhäuser zur gleichzeitigen Unterbringung von 6-10 Personen mit einem höheren Standard, insgesamt 2 Häuser mit einer Geschossfläche von jeweils 240 m<sup>2</sup>.

Die Häuser erhalten jeweils einen eigenen Saunabereich. Ihnen wird zudem je ein Stellplatz in Form eines Carports zugeordnet, wobei dies in vier Fällen nicht möglich ist. Für diese Fälle werden Stellplätze in der Stellplatzanlage an der öffentlichen Zufahrtstraße vorgehalten.

Ziel des städtebaulichen Konzepts war, eine „Zersiedelung“ des beplanten Grundstücksteiles durch ungeordnete Stellung der Ferienhäuser zu vermeiden. Die Anordnung der Gebäude ist gestalterisch so vollzogen worden, dass durch radiale Gruppierungen der süd- und südwestlich gelegenen Ferienhäuser und der jeweils davor liegenden Ferienhäuser 2 Innenhöfe entstehen, sodass der zusammenhängende Grünflächenanteil der nicht bebauten Flächen kompakter ausfällt.

Ebenfalls ausschlaggebend für die Beplanung war eine größtmögliche Wahrung der Sichtbeziehung zum Müggelsee bei der Annäherung zum Grundstück aus Richtung Müggelheimer Damm. Dementsprechend wurde die Ferienhausanlage weitestgehend in Richtung Westen verschoben.

Durch die Reduzierung der Ferienhäuser von 36 in der ursprünglichen Variante auf 26 Häuser sind die Innenhöfe ebenfalls von 3 auf 2 reduziert worden. Dadurch wurde die ursprünglich sehr kompakte Anlage gestalterisch aufgelockert. Die Hausabstände ergeben sich aus den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und aus der größtmöglichen Wahrung der Privatsphäre der Ferienhausgäste.

Die radiale Anlage der Ferienhäuser ergibt sich auch aus dem zur Verfügung stehenden Grundstückszuschnitt. Durch diese planerische Konzeption wurde es notwendig, vorhandene Waldflächen im westlichen Teil des Grundstückes durch andere Flächen auf dem Grundstück auszutauschen. Um diese Waldflächen weiterhin im Zusammenhang zu belassen, wird an der süd-südwestlichen Grundstücksgrenze, unter Einbeziehung des neu angelegten Fahrradweges R1 auf dem Grundstück, ein Waldrand ausgebildet, der einen sanften Übergang zum Wald außerhalb des Grundstückes bilden soll. Die neu auszubildende Waldrandfläche entspricht weitgehend der Größe der in Anspruch genommenen Waldfläche.

#### *Gesamtanlage und Erschließung*

Das Gelände ist durch eine öffentlich gewidmete Straße erschlossen, die ausgebaut und instandgesetzt sowie am Ende mit einem Wendehammer versehen werden soll. In der Verlängerung der öffentlichen Straße wird auf den Flächen des Vorhabenträgers eine angemessene Zuwegung zum See vorgesehen, die auch von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann.

Auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks – ehemals ein befestigter Vorplatz für die abgerissene Großgaststätte – wird eine Stellplatzanlage mit 28 WEP (24 davon für Nutzer der Gastronomie sowie vier reservierte Stellplätze für die Mieter und Besucher der Ferienhausanlage) angelegt. Die Stellplätze werden unmittelbar von der öffentlichen Straße aus erschlossen. Weitere zwei Stellplätze für Lieferfahrzeuge und Betriebsfahrzeuge der Gaststätte sind unmittelbar am Gaststättengebäude vorgesehen.

Die Ferienhausanlage ist so geplant, dass die Ferienhäuser durch eine eigene innere Erschließung direkt angefahren werden können. Die Rezeption der Ferienhausanlage wird im südlichen Gebäudeteil des Gebäudebestandes untergebracht.

Da der Geltungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B liegt, sind bei Kfz-Stellplätzen wasserdurchlässige Befestigungen nicht zulässig. Die Entwässerung der Stellplatzanlage erfolgt über Mulden / Rigolen und – falls darüber hinaus notwendig – über eine Vorreinigung in den Müggelsee.

Die öffentliche Zuwegung zum Ufer sowie zu der öffentlichen WC-Anlage (Fläche GAnl 1) und zum Spielplatz soll gesichert werden, sie bleibt aber eine private Fläche und Teil des Vorhabengrundstücks. Die Zuwegung wird barrierefrei angelegt. Der Europaradweg R1, der südlich des Grundstücks verläuft, soll neu trassiert und angelegt werden. Im Abschnitt entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs dient er auch als Erschließungsweg für die Revierförsterei.

#### *Außenanlagen / Freiflächen*

Neben den Außenanlagen, die weiterhin der Gastronomie zugeordnet werden, befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs Freiflächen, die unterschiedlichen Charakter erhalten werden. Die östlichen, südlichen und westlichen Randbereiche bleiben als Waldflächen weitgehend erhalten und werden entsprechend gesichert. Die vorhandenen Vegetationsbestände bleiben erhalten bzw. werden ergänzt oder wiederhergestellt. Der Kinderspielplatz östlich des Restaurants bleibt dabei ebenfalls erhalten.

Die Ferienhäuser sind so angeordnet, dass sie sich um hofartige Erschließungsbereiche gruppieren. Diese Bereiche dienen einerseits der Zufahrt zu den einzelnen Häusern zugeordneten Mieterstellplätzen, andererseits als Kommunikations- und Begegnungsfläche für die Bewohner. Die übrigen Freiflächen innerhalb der Ferienhausanlage werden gärtnerisch gestaltet, die Randbereiche nach Westen und Süden werden als Waldrand wieder aufgeforstet.

#### *Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit*

Die Entwicklung der Ferienhausanlage soll die Voraussetzungen für einen wirtschaftlich vertretbaren Erhalt des Standortes schaffen. Die Wirtschaftlichkeit der Ferienhausanlage hängt von der Anzahl der vermietbaren Häuser ab. Eine vom Vorhabenträger vorgelegte Rentabilitätsberechnung weist aus, dass die Mindestgröße für einen dauerhaften Betrieb der Anlage bei etwa 25 Häusern liegt.

### 3. Wesentlicher Planinhalt

#### 3.1 Bebauung

Die zulässige Bebauung wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag abschließend bestimmt. In der Planzeichnung wird der unterschiedliche Charakter der Flächen – Baufelder, Nutzflächen, Grünflächen, Wege – differenziert dargestellt. Diese von der Planzeichenverordnung (PlanZVO) abweichende Darstellung ist möglich, da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und der Planung ein hinreichend konkretisiertes und im Durchführungsvertrag gesichertes Vorhaben zu Grunde liegt. Die differenzierte Darstellung dient auch der besseren Lesbarkeit des Vorhabens.

Die Flächen im Geltungsbereich werden hinsichtlich der zulässigen Nutzung in vier Teilflächen gegliedert (Teilflächen mit den Zweckbestimmungen "Ausflugs-gaststätte", "Biergarten", "Kinderspielplatz" und "Ferienhausanlage"). Die in den einzelnen Teilflächen zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

#### 3.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Teilabschnitt der Zufahrtsstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Der weitere Verlauf der Zufahrtsstraße bis zum Müggelheimer Damm liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich hierbei um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Der weitere Verlauf der Erschließungsstraße zur Revierförsterei und der hier verlaufende Abschnitt des Europaradwegs R1 sollen in das Eigentum des Landes Berlin übergehen und bedürfen als Teil öffentlicher Waldflächen keiner weiteren Sicherung durch Festsetzung als Verkehrsfläche, es reicht hier eine Sicherung als 'Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten'.

Die öffentliche Zuwegung zum Müggelsee wird ebenfalls durch ein Gehrecht und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (durch textliche Festsetzung).

#### 3.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Nutzungen im Gebiet werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeordnet bzw. innerhalb des Geltungsbereichs als entsprechende Flächen festgesetzt.

Abstellplätze für Fahrräder werden gesondert festgesetzt.

#### 3.4 Grünflächen / Waldflächen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug“ und Waldflächen fest (Waldbestand nördlich und östlich des Kinderspielplatzes sowie neu ausgewiesene Waldflächen entlang der westlichen und

südlichen Grundstücksgrenzen und südlich des Kinderspielplatzes). Weiterhin wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt. Im Bestand vorgefundene Vegetationsflächen werden dort über entsprechende Erhaltungsbindungen gesichert.

#### 4. Umweltbericht

##### 4.1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Zur Berücksichtigung dieser Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Umweltprüfung ist ein unselbständiges Verfahren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und wurde mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller umweltrelevanten Belange im Planverfahren.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage festgelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Der Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-27 VE „Rübezahl“ und die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick in der Köpenicker Bürgerheide am Südufer des Großen Müggelsees.

##### 4.1.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / Intention des Plans

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Sicherung des Bereiches als Ort für Tourismus und Naherholung. Die vorhandene Gaststätte soll gesichert werden und Entwicklungsmöglichkeiten für eine zeitgemäße Gestaltung eröffnet werden. Durch die Schaffung von zusätzlichen Räumlichkeiten für ergänzende Angebote soll vor allem auch eine ganzjährige Nutzung der Anlage gesichert werden. Weiterhin soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Ferienhausanlage mit insgesamt 26 Ferienhäusern geschaffen werden. Bestehende Grün- und Waldflächen sollen so weit wie möglich gesichert bzw. neu angelegt werden. Der Kinderspielplatz auf dem östlichen Teil der Fläche soll planungsrechtlich gesichert werden. Die Entwicklung des Gebiets soll auf die landschaftsräumlichen Anforderungen des waldgeprägten Raums und der Flusseenlandschaft des Großen Müggelsees abgestimmt sein. Aufgrund der Lage innerhalb der Köpenicker Bürgerheide hat das Rübezahlaréal Bedeutung als gesamtstädtisches Naherholungsgebiet.

#### 4.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Das Plangebiet liegt auf dem Grundstück Müggelheimer Damm 143. Westlich, südlich und östlich befinden sich die Waldflächen der Köpenicker Bürgerheide. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Teilflächen für die besondere Rechtsvorschriften bestehen (u.a. Wald nach § 2 Landeswaldgesetz, Wasserschutzgebietszone III B des Wasserwerks Friedrichshagen, FFH-Gebiet 07 „Müggelspree-Müggelsee“).

#### 4.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als Vorhabengebiet definiert, das in Analogie zur Rechtsanwendung eines Sondergebietes nach § 10 Abs. 2 BauNVO in vier Teilflächen gegliedert wird, für die jeweils unterschiedliche konkret zulässige Nutzungsarten festgesetzt werden. Die Gliederung entspricht einerseits den bereits im Bestand bestehenden Strukturen, wie auch der künftigen Aufteilung der Fläche.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind Einrichtungen zulässig, die der Erholung und Freizeit dienen. Dies sind vor allem eine Ferienhausanlage, eine Schank- und Speisewirtschaft, ein Biergarten, Anlagen für sportliche Zwecke und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und ein Kinderspielplatz. Die räumliche Anordnung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes wird durch die textlichen Festsetzungen näher definiert. Weiterhin sind eine separate Toilettenanlage, eine Terrassenanlage und Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Vorhabengebiets wird für die Teilflächen differenziert festgesetzt. Insgesamt ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche 12.305 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Geschossfläche, die für die einzelnen Baufelder differenziert festgesetzt wird, beträgt in der Summe 5.995 m<sup>2</sup>. Aus der Festsetzung errechnet sich für die Baugebiete, die zum Vorhabengrundstück zählen eine GRZ (einschl. GRZ für Nebenanlagen) von 0,55 und eine GFZ von 0,25. Die vorhandene und geplante Bebauung wird durch Baufenster festgesetzt. Für die 26 Ferienhäuser wird eine maximal zweigeschossige Ausführung festgesetzt. Für alle übrigen Gebäude (Gaststätte, Spiel- und Sporthalle, Verbindungsbauwerk wird entsprechend des Bestandes eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Zufahrt zum Rübezahlaréal erfolgt über eine öffentliche Straße (Verkehrsfläche) im südöstlichen Plangebiet. Im Zuge der Neuplanung wird die Wegeführung des Europaradweges R1 an die neue südliche Grundstücksgrenze in die festgesetzte Fläche für Wald verlegt.

Im Geltungsbereich ist eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 28 Stellplätzen vorgesehen, die den Bedarf der Gaststätte abdeckt und geringem Umfang auch Stellplätze für die Ferienhausanlage anbietet. Darüber hinaus ist je Ferienhaus ein unmittelbar zugeordneter Stellplatz in einer Garage (Carport) sowie 2 Stellflächen für Lieferfahrzeuge etc. der Gaststätte zulässig.

In Seenähe sind zwei Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Der öffentliche Uferweg wird entsprechend seiner Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug“ festgesetzt. Im Umfeld des Kinderspielplatzes sowie an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze wird Wald festgesetzt, um das Areal in den waldgeprägten Raum einzubinden. Die Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" wird vollständig als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Baum- und Vegetationsbestand soll in der heutigen Form erhalten bleiben. Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" sind mindestens 30 für den waldgeprägten Bereich typische Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

#### 4.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Bedarf an Grund und Boden wird im Wesentlichen über die Nachnutzung von bebauten bzw. von vormals bebauten Bereichen der abgerissenen alten Gaststätte Rübezahl gedeckt. Die Größe der Bereiche, für die Veränderungen durch die Planung zu erwarten sind beträgt ca. 2,1 ha. Die Bereiche umfassen die Errichtung der Ferienhausanlage mit 26 Ferienhäusern, der Mehrzweckhalle, der überdachten Funktionsfläche, der WC-Anlage sowie die Verkehrserschließung. Die Neuversiegelung von anthropogen verändertem Boden beträgt im Vergleich zur Bestandssituation 0,26 ha.

#### 4.1.5 In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

##### **Ziele des Umweltschutzes**

Das Bebauungsplanverfahren berücksichtigt zunächst die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung und der Landesplanung und stellt als Trägerverfahren durch die Beteiligung von anderen fachlichen Stellen weiterhin sicher, dass auch in Verantwortung für künftige Generationen eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden. Im Einzelnen finden neben den vorstehenden planerischen Grundsätzen Vorschriften des Baugesetzbuches und weitergehender Gesetze und Regelungen, welche umweltschützende Belange zum Gegenstand haben Berücksichtigung:

- die Vorschriften der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 1 UVPG und § 6 Abs. 3 und 4 UVPG
- die Vorschriften der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Vorschriften der entsprechenden Anlage 1
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB
- die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB
- die Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 4 NatSchGBIn i.V.m. § 16 Abs. 3 NatSchGBIn. Für das Vorhaben und den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes sind im Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin aufgeführt. Die jeweiligen Ziele sind bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter genannt.
- die Regelungen zur Verträglichkeit von Projekten und Plänen nach § 16 NatSchGBIn (FFH-Verträglichkeitsprüfung)

- die trinkwasserschutzrechtlichen Vorschriften nach § 22 Berliner Wassergesetz (BWG)
- die Vorschriften zur Erhaltung des Waldes nach § 6 Landeswaldgesetz Berlin

### Fachplanungen

Das **Landschaftsprogramm** einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) ist der strategische Planungsansatz der Landschaftsplanung für Berlin. Das LaPro stellt in Abstimmung mit dem FNP eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Es beinhaltet neben der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft eine Darstellung von Entwicklungszielen und Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für die Erholung nachhaltig zu sichern. Das LaPro gliedert sich in vier Teilprogramme. Die Darstellungen in den jeweiligen Programmplänen zum Biotop- und Artenschutz, zur Erholung und Freiraumnutzung, zum Naturhaushalt/Umweltschutz und zum Landschaftsbild, konkretisieren insoweit die örtlichen Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Hinblick auf „**Erholung und Freiraumnutzung**“ ist das Gebiet als Bestandteil eines Erholungswaldes von gesamtstädtischer Bedeutung dargestellt. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen werden u.a. genannt:

- Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen, mehrstufigen standortgerechten Waldes,
- Auslagerung störender und untypischer Nutzungen,
- Sicherung der vielfältigen und charakteristischen märkischen Landschaft,
- Verknüpfung der Teilräume untereinander und mit dem Umland (Wegeleitsystem).

Das „**Landschaftsbild**“ wird mit der Uferzone als Landschaftsraum „Flusseenlandschaft“ und mit dem dahinter liegenden Bereich als „waldgeprägter Raum“ eingestuft, für die u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt werden:

a) Flusseenlandschaft (in einer Tiefe von ca. 80 m ab Uferlinie)

- Sicherung und Entwicklung von Röhricht, Uferwiesen und Auwäldern,
- Wiederherstellung der natürlichen Vegetationszonierung in Uferbereichen,
- Verbesserung der Zugänglichkeit und der Gestaltqualität von Ufern bzw. räumliche Zusammenfassung landschaftsbildbeeinträchtigender Nutzungen,
- Erhalt und Entwicklung von Sichtbeziehungen.

b) Waldgeprägter Raum

- Entwicklung standortgerechter, vielschichtiger Waldbestände,
- Verringerung der Belastung empfindlicher Waldbereiche (Einschränkung des privaten Kfz-Verkehrs).

Zum „**Biotop- und Artenschutz**“ werden für das Plangebiet u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt:

a) Flusseenlandschaft

- Sicherung und Entwicklung von Röhricht, Uferwiesen und Auwäldern,
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Land-Wasser-Übergänge, Ufersicherung durch Gehölz- und Röhrichtpflanzungen,
- Sicherung naturnaher Uferzonen durch Auflagen und Nutzungsbeschränkungen,
- Fortschreibung einer Uferkonzeption zur Neuordnung der Nutzungen im Uferbereich.

b) Waldgeprägter Raum

- Verringerung der Belastung empfindlicher Waldbereiche (Lenkung des Erholungsbetriebs),
- Naturnahe Waldbewirtschaftung,
- Entwicklung von Waldmantelgesellschaften und Säumen.

Im Programmplan „**Naturhaushalt und Umweltschutz**“ wird das Gebiet als „Vorranggebiet Trinkwasserschutz“, „Vorranggebiet Klimaschutz“ und „Vorranggebiet Bodenschutz“ ausgewiesen. Grün- und Freiflächen sind aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit zu erhalten und zu entwickeln. Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

#### *Untersuchungsrahmen*

Maßstab für die Prüfung der Umweltverträglichkeit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für die Planungsrechtliche Zulässigkeit und die hierdurch ausgelösten voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Untersucht werden die Auswirkungen auf Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kultur- und sonstige Sachgüter, Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden und Wasser, auf Klima und Luft sowie auf die Landschaft (Landschaftsbild). Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die Untersuchungsräume der Schutzgüter wurden während des Erörterungstermins zur frühzeitigen Behördenbeteiligung am 29.04.2009 bestimmt.

#### *Untersuchungsmethode*

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und orientiert sich an der ökologische Wirkungsanalyse mit der daraus resultierenden Bewertung der Auswirkungen und Veränderungen der Umweltsituation (Risikoanalyse). Sie enthält u.a. eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands, eine Prognose über die Entwicklung und Veränderungen des Umweltzustands,

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

#### 4.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Das Bezirksamt Köpenick hat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-27 VE am 27.01.2009 gefasst. Nachfolgend wurde im Frühjahr 2009 eine Biotopkartierung durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung umfasst die Biotoperhebung auch das weitere Umfeld des Rübezahls mit dem Bereich des Landschaftsschutzgebiets Neue Wiesen. Zur Berücksichtigung der Tierwelt wurden von den Fachbehörden und Naturschutzverbänden bereitgestellte Bestandsdaten aus den Jahren 2004-2008 ausgewertet. Weitergehende Bestandserfassungen zur einzelnen Tierartengruppen wurden auf Grund der guten Datenlage und Festlegungen innerhalb des Scopingtermins nicht für erforderlich erachtet.

##### *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Lärm)*

Im Landschaftsprogramm Berlin ist der Bereich Rübezahl als Bestandteil des Erholungswaldes der Köpenicker Bürgerheide dargestellt. Eines der wichtigsten Ziele für die Naherholung ist das Ausflugslokal Rübezahl, das aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Wasserlage unmittelbar am Ufer des Großen Müggelsees viele Besucher anzieht.

Die Angebote der Ausflugsgaststätte werden insbesondere in der warmen Jahreszeit und am Wochenende genutzt. Die tägliche Gästezahl der Ausflugsgaststätte schwankt jahreszeitlich und ist stark vom Wetter abhängig. Östlich des Restaurants befindet sich ein im Jahr 2000 angelegter Spielplatz. An der ca. 130 m langen Uferlinie ist die Wasserfläche des Großen Müggelsees durchgehend zugänglich. Am östlichen Rand befindet sich eine Schiffsanlegestelle der Stern- und Kreisschiffahrt. In der Saison (April bis Oktober) legen bis zu 10 mal täglich Motorschiffe mit maximal 400 Personen an und ab. Im westlichen Bereich liegt eine weitere Steganlage mit Liegeplätzen für Boote und Segler. Besonders hervorzuheben ist der Uferwanderweg entlang des Südufers, der aufgrund seiner Führung in Wassernähe besonders vielfältige Blickbeziehungen aufweist.

Der Straßenverkehrslärm des viel befahrenen Müggelheimer Damms wirkt in das Erholungsgebiet hinein. Nach der Darstellung des Umweltatlas von Berlin beträgt der Beurteilungspegel im Bereich der beabsichtigten Ferienhausanlage 50-55 dB(A) am Tag und im Bereich der Uferzone am See 45-50 dB(A) am Tag. Der Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 zeigt, dass die Bestandswerte unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete, Parkanlagen und Kleingartenanlagen liegen (tags 55 dB (A)).

Die Wohngebiete von Friedrichshagen befinden sich auf der gegenüberliegenden Seeseite und sind schutzbedürftige Wohnbebauungen. Für einzelne lärmintensive Außenraumveranstaltungen des Rübezahls (z.B. Sommernachtsball) werden vom Bezirksamt Ausnahmezulassungen gemäß Landesimmissionsschutzgesetz erteilt.

Die Empfindlichkeit der Köpenicker Bürgerheide gegenüber Lärmbelastungen ist insgesamt als hoch zu bewerten, da sie attraktive Ruhe- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Die dem Rübezahllareal am nächsten gelegenen Gebiete von Friedrichshagen sind gegenüber Lärm empfindlich, da sie als Wohngebiete besonders schutzbedürftig sind. Die Gaststätte Rübezahl ist gegenüber Lärmbelastungen sehr sensibel, da die Terrassen und Freiflächen ein intensiv genutztes und zugleich Ruhe bedürftiges Ausflugsziel sind. Der Bereich des Biergartens stellt aufgrund des verhaltensbedingten Lärms den am wenigsten empfindlichen Bereich dar.

Die Empfindlichkeit der Köpenicker Bürgerheide gegenüber Nutzungsänderungen ist insgesamt sehr hoch, da im gesamten Gebiet vielfältige Erholungs- und Freiraumnutzungen stattfinden. Hervorzuheben sind das Rübezahllareal, die großflächigen Waldflächen im Umfeld, die Wasserflächen des Sees, das westlich anschließende Landschaftsschutzgebiet „Neue Wiesen“, das östlich liegende Hotel Müggelsee der südlich anschließende Teufelssee sowie im weiteren die Müggel- und Kanonenberge.

Im Bereich der abgerissenen alten Gaststätte Rübezahl ist die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsveränderungen gering, da die Brachfläche z.Zt. nicht genutzt wird.

#### *Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt*

##### Pflanzen und Biotope

Für die Erfassung und Darstellung der Biotoptypen wurde die Berliner Biotoptypenliste (2003) verwendet. Das Rübezahllareal ist durch die Nutzung als Ausflugsareal geprägt und dementsprechend kommen neben dem Gebäude- und Terrassenbestand überwiegend gärtnerisch angelegte Strauch- und Baumpflanzungen vor. Im Bereich der abgerissenen alten Gaststätte wurden gärtnerische Rasen angelegt, um für eine temporäre Mindestbegrünung zu sorgen. In den Randbereichen des Geländes kommen kleinflächig Vorwaldbestände mit Birken und Kiefern sowie Waldbestände mit Eichen vor. Der Spielplatz ist mit einem älteren Laubbaumbestand bepflanzt. Das Umfeld des Rübezahllareals ist geprägt von den weiträumigen Kiefern – und Eichenwäldern der Köpenicker Bürgerheide. Das Ufer des Großen Müggelsees ist mit Auwald und Röhrichten bewachsen, wobei das Ufer des Rübezahllareals jedoch mit Betonsteinen überbaut ist. Westlich des Rübezahllareals befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Neue Wiesen, das dem Schutz der markanten Auwaldvegetation dient.

Der Anteil an wertvollen Vegetationsbeständen ist hoch und umfasst vor allem die Waldbestände der Köpenicker Bürgerheide und die Uferzone des Großen Müggelsees. Auf dem Rübezahllareal ist vor allem der Eichenbestand des Waldes und der Terrassen als wertvoll hervorzuheben. Die Bestände erfüllen wichtige Funktionen für den Landschafts-, Biotop- und Artenschutz innerhalb der Flusseen- und Waldlandschaft. Der Große Müggelsee und seine wassergeprägte Vegetation sowie die Eichen-Kiefernwaldbestände am Rande des Rübezahllareals zählen zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Die Empfindlichkeit der Biotoptypen gegenüber Veränderungen wird im Bereich der gesetzlich geschützten Biotope als sehr hoch eingestuft. Dies betrifft die na-

türlichen und naturnahen Wasser- und Uferflächen des Müggelsees (einschließlich Wasserpflanzen), die Röhrichte und die Auwälder sowie die Eichen- und Eichenhainbuchenwaldbestände. Der Vegetationskomplex Neue Wiesen wird als Landschaftsschutzgebiet (Berliner LSG Nr.42) ebenfalls als sehr empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen bewertet. Die Empfindlichkeit der sonstigen Waldbestände wird aufgrund ihrer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz mit hoch eingestuft.

Die Ruderalfluren und die ruderal beeinflussten Vorwälder, die sich innerhalb des Rübezahlareals befinden, sind in kurzer Zeit wieder herstellbare Biotoptypen und werden gegenüber Veränderungen nur als mäßig empfindlich bewertet. Die jungen Ansaatflächen mit Rasen und die gärtnerischen Zierstrauchpflanzungen, die den Großteil der für die Ferienhäuser beanspruchten Flächen ausmachen, haben nur eine geringe Veränderungsempfindlichkeit.

#### Avifauna (Vogelwelt)

Die ausgewerteten Daten zur Avifauna belegen das Vorkommen von insgesamt 68 Brutvogelarten im Bereich des großräumigen Untersuchungsgebiets (Köpenicker Bürgerheide bis LSG Neue Wiesen). Der überwiegende Teil der Brutvögel ist an strukturreiche Wälder, z.B. mit Tot- und Altholz, Unterholz und Lichtungen gebunden. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die Arten der Gewässer, Auwälder und Schilfbestände.

Die Lebensraumbedingungen auf dem Areal der Ausflugsgaststätte Rübezahl selbst unterscheiden sich von denen des übrigen Untersuchungsraums deutlich. Diese sind vor allem von Strukturen des besiedelten Bereichs geprägt und weisen in erster Linie Gebäude, Terrassenanlagen, Wege und einen Kinderspielfeld auf, während Ziergehölze, jüngere und ältere Bäume sowie Wald nur kleinflächig und in Randlagen vorkommen. Im Bereich der abgerissenen alten Gaststätte befinden sich große vegetationsarme Rasenflächen und Straßen, während Wald- und Kleinstrukturen für Vögel weitgehend fehlen. Generell kommen auf dem Gelände vor allem die gegenüber Besuchernutzungen, Kfz-Lärm und Betriebsamkeit weniger empfindlichen Vogelarten vor (Ubiquisten), während sensiblere Arten des Waldes eher in das ungestörtere Umfeld ausweichen. Entlang der von Erholungssuchenden intensiv genutzten Uferzone sind vor allem weniger scheue Wasservögel wie Stockenten, Blesrallen und Schwäne anzutreffen, während empfindliche gewässerorientierte Vögel wie Drosselrohrsänger und Eisvogel im ruhigeren Umfeld zu erwarten sind.

Nach der Roten Liste Berlins sind 4 der im Untersuchungsraum vorkommenden 68 Vogelarten gefährdet und 12 zurückgehend (Arten der Vorwarnliste). Die meisten der nachgewiesenen Arten sind weit verbreitet, häufig und nicht gefährdet. Insgesamt ist dem Brutvogelbestand der Bürgerheide und des Seeufers eine hohe Bedeutung beizumessen, während dem Rübezahlgelände aufgrund der stark überformten Lebensraumstrukturen und der wiederkehrenden Störungen nur eine mittlere Bedeutung zuzuweisen ist.

Besonders hervorzuheben ist, bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum, das Vorkommen von insgesamt 12 Brutvogelarten, die nach der Bundesartenschutzverordnung „streng geschützt“ sind. Dies sind Drosselrohrsänger und Eisvogel (Gewässerbereich und Ufer), Grünspecht, Habicht, Mäusebussard, Mittel-

specht, Schwarzspecht, Sperber, Waldkauz, Wespenbussard und Zwergschnäpper (Wälder) sowie Heidelerche (Waldränder und Offenland).

Die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums wird als hoch eingestuft, da das Wald- und Ufergebiet von einer Vielzahl von geschützten Vögeln als Brut- und Nahrungshabitat genutzt wird. Im Einzelnen sind dies die Uferzonen des Großen Müggelsees, die Waldflächen im Umfeld des Rübezahls sowie die Erlenbruchwaldbestände im Bereich Neue Wiesen.

Die Empfindlichkeit der Vogellebensräume der Ausflugsgaststätte Rübezahl wird mit mittel bewertet, da Wald- und Gehölzstrukturen, die als Brutplätze genutzt werden können, weitgehend fehlen bzw. nur in den Randlagen vorkommen. Die Lebensraumstrukturen sind hier weniger günstig als die des bewaldeten Umfeldes, da sie durch Bebauung, Versiegelung und gehölzfreie Abrissflächen stark überformt sind. Zudem wirken sich die vorhandenen Nutzungen durch Betriebssamkeit und wiederkehrenden Lärm störend auf die Vogelwelt aus.

### Amphibien

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 9 Amphibienarten nachgewiesen, die die Waldflächen der Bürgerheide und des südlichen Gewässerrands des Großen Müggelsees als Sommer- und Winterlebensraum nutzen. Das Gebiet hat daher eine sehr hohe Bedeutung für die Amphibienfauna. Hervorzuheben ist das Waldgebiet zwischen dem Rübezahlareal und dem Bereich Neue Wiesen, da in diesen Bereichen ein Hauptwanderweg der Amphibien zum südlich gelegenen Teufelssee liegt, der als Laichgewässer genutzt wird. Der Erlenbruchwaldbereich der Neuen Wiesen bietet besonders für stark an Gewässer und Feuchtgebiete gebundenen Arten wie etwa den Moorfrosch artspezifische Vorzugshabitate.

Das Rübezahlareal selbst ist als stark anthropogen überformter Bereich als Lebensstätte für gewässerbezogene und waldbewohnende Amphibien gering geeignet. Im Bereich der Gaststätte und der offenen Brachflächen der alten Gaststätte sind die Lebensraumstrukturen für Amphibien ungünstig, da die Flächen versiegelt sind oder schützende Bodenhabitate weitgehend fehlen. I.d.R. meiden die Amphibien diese ungeschützten Bereiche. Da auf den sandigen Brachflächen das Vorkommen der Knoblauchkröte jedoch nicht auszuschließen ist, soll zur Klärung des Sachverhalts im Frühjahr 2011 eine Nachuntersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Der Uferbereich des Rübezahlareals ist nahezu auf seiner gesamten Länge mit Betonelementen verbaut und fällt daher als Uferlebensraum für Amphibien ebenfalls aus.

Am Krötenschutzzaun am Müggelheimer Damm wurden in den Jahren 2005-2008 insgesamt 5866 Tiere gezählt. Für die Amphibienwanderungen stellt der Kfz-Verkehr des Müggelheimer Damms mit 10.001 bis 15.000 Fahrzeugen am Tag die Hauptgefahrenquelle dar. Daher werden die Tiere alljährlich an einem Krötenschutzzaun, der auf einer Länge von ca. 1000 m parallel zum Müggelheimer Damm verläuft, eingefangen und über die Straße getragen, um dann ihren Weg zum Teufelssee fortzusetzen.

Die Waldlebensräume und die Amphibienwanderwege zum Teufelssee haben eine hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, da sie die Lebensgrundlage für eine Vielzahl von gefährdeten und geschützten

Amphibien bilden. Der Teufelssee und der Große Müggelsee sowie der Bereich Neue Wiesen besitzen ebenfalls eine hohe Empfindlichkeit, da sie als Laichgewässer der Fortpflanzung und dem Fortbestand der örtlichen Amphibienpopulationen dienen.

Das Vorhabengebiet Rübezahl wird nur mit einer mäßigen Veränderungsempfindlichkeit eingestuft, denn die Flächen weisen nur eine bedingte Lebensraumeignung für Amphibien auf. Sie sind durch bauliche Anlagen, versiegelte Flächen, deckungsarme Brachflächen und Freiraumnutzungen anthropogen überprägt.

### Reptilien

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 5 Reptilienarten nachgewiesen, die in den Waldflächen und Lichtungen der Bürgerheide südlich des Großen Müggelsees leben. In den Jahren 2005-2008 wurden am Krötenschutzzäun am Müggelheimer Damm insgesamt 66 Reptilien gezählt, davon 21 Ringelnattern, 12 Zauneidechsen, 2 Waldeidechsen und 31 Blindschleichen. Zudem kommt die Schlingnatter vor. Der Untersuchungsraum zwischen Müggelsee und Müggelheimer Damm hat insgesamt eine hohe Bedeutung für die Reptilienfauna.

Die Lebensraumbedingungen auf dem Rübezahlareal müssen gesondert betrachtet werden, da sie durch die anthropogene Prägung stark überformt sind. Im Bereich der Terrassenanlagen und sonstigen Funktionsflächen der Gaststätte sind keine Vorkommen der empfindlichen Reptilien zu erwarten. Auch im Bereich der Brachflächen sind die Lebensraumstrukturen für Reptilien nur bedingt geeignet, da das Gelände nahezu vollständig beräumt und mit einer Rasenansaat begrünt wurde. Dementsprechend wurden im Rahmen der Biotopkartierung 2009 an reptilienaktiven Tagen keine Eidechsen beobachtet. Da nach zwischenzeitlicher Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde jedoch das Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden kann, wird zur Aufklärung dieses Sachverhalts im Frühjahr 2011 eine Nachuntersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt.

Die Empfindlichkeit der Reptilienfauna gegenüber Veränderungen wird im Untersuchungsraum als hoch eingestuft, da insgesamt 5 gefährdete bzw. stark gefährdete Reptilien vorkommen. Das Rübezahlareal hat dagegen nur eine mäßige Veränderungsempfindlichkeit, da die Lebensraumstrukturen für Reptilien aufgrund der starken anthropogenen Überprägung nur teilbereichsweise geeignet sind.

### Fischfauna

Am Südufer des Großen Müggelsees wurden insgesamt 16 Fischarten nachgewiesen. 6 der Arten gelten nach den Roten Liste Berlins bzw. Deutschlands als gefährdet bzw. stark gefährdet: Aal, Hecht, Karausche, Quappe, Rapfen, und Steinbeißer. Die Wasserflächen des südlichen Müggelsees haben eine hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, da sie die Lebensgrundlage für eine größere Anzahl von Fischen und mehrere gefährdete Fischarten bilden.

### Libellen

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 8 Libellenarten nachgewiesen, die das Südufer des Müggelsees bewohnen. Die Uferzonen haben eine hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, da sie die Lebens- und Fortpflanzungsräume für die Libellen bieten. Auf Höhe des Rübezahlsareals sind die Habitate für Libellen jedoch stark überformt, da die Uferlinie durchgehend technisch verbaut ist.

### Muscheln

Nach den Daten des Wasser- und Schifffahrtsamts Berlin kommen am Südufer des Großen Müggelsee die Große Flussmuschel und die Gemeine Teichmuschel vor. Auch im Bereich des Rübezahlsareals wurden im Sommer 2009 Muscheln nachgewiesen.

Die Große Flussmuschel und die Gemeine Teichmuschel gelten nach der Roten Liste Berlins als „gefährdet“ und nach der Roten Liste Deutschlands als „stark gefährdet“. Die Bedeutung der südlichen Uferzone als Lebensraum für Großmuscheln wird als hoch eingestuft.

Der südliche Müggelsee hat dementsprechend eine hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, da er die Lebens- und Fortpflanzungsgrundlage für die Große Teichmuschel und die Große Flussmuschel bildet. Auf Höhe des Rübezahlsareals ist die Veränderungsempfindlichkeit aufgrund der festgestellten Muschelvorkommen ebenfalls hoch.

### *Schutzgut Boden*

Der Umweltatlas Berlin stellt in der Karte der Bodengesellschaften (Karte 01.01) für das gesamte Rübezahlsareal Siedlungsflächen auf Talsand dar. Die Bodenversiegelung beträgt nach Abriss der alten Gaststätte und einiger Nebengebäude derzeit ca. 37 %. Im Umfeld des Kinderspielplatzes kommen Böden mit geringer anthropogener Beeinflussung vor (Waldböden); in diesem Bereich soll gemäß Landschaftsprogramm der natürliche Bodenaufbau geschont werden. Alle anderen Bereiche sind durch die in der Vergangenheit erfolgten Aufschüttungen, Überbauungen und Nutzungen (Verdichtungen) im Bodenaufbau anthropogen verändert. Stark verändert sind vor allem die Abrissbereiche der Gebäude und dazugehöriger Terrassen und Freiflächen. Auch die Böden im westlichen Teilgebiet sind weitgehend stark verändert, da sich in diesem Bereichen vor der erfolgten Beräumung und Rodung von jungen Vorwald ein Tanklager und geschotterte Funktionsflächen befanden. Im Bodenbelastungskataster Berlin sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Versiegelungen und Überbauungen ist im Bereich der vorhandenen Bebauung aufgrund bestehender hoher Versiegelungsgrade und Überprägungen gering (Gaststätte, Terrassen, versiegelte Zuwege und Stellplätze, Uferweg). Im Bereich der Abrissflächen ist die Empfindlichkeit gering-mittel, da die Böden durch die ehemaligen Bebauungen anthropogen stark verändert wurden. Die naturnahen Böden mit Waldbaumbestand und die Auenböden am Müggelsee weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelungen und Verdichtungen auf.

### *Schutzgut Wasser*

Nördlich des Plangebiets liegt der Große Müggelsee mit einer Größe von ca. 7,67 qkm. Die Uferlinie auf Höhe des Rübezahlgeländes ist im sonst weitgehend naturnahen Ufer technisch verbaut und vegetationsfrei. Der Große Müggelsee fällt als See > 50 ha mit großem Einzugsgebiet unter die Europäische Wasser-Rahmenrichtlinie. Das Ziel der Richtlinie ist nach Artikel 1 u.a. die Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt. Dazu sollen u.a. Einleitungen von prioritären gefährlichen Stoffen beendet oder schrittweise eingestellt werden. Darüber hinaus ist der See als EU-Fischgewässer gemeldet und wird entsprechend den Anforderungen überwacht.

Als natürlicher, (zeitweise) geschichteter See mit großen Einzugsgebiet und einer Verweilzeit von ca. 60 Tagen wird er gemäß LAWA-Typisierung (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) dem Typ 11 zugeordnet. Der anzustrebende Nährstoffstatus ist mesotroph, das Wasser phytoplanktonarm bei Dominanz von aquatischen Wasserpflanzen. Der See unterliegt nicht nur einem Verschlechterungsverbot, sondern hat auch ein hohes Wiederbesiedlungspotential und eine entscheidende Bedeutung für die unterhalb liegenden Gewässer der Spree und Havel (Strahlwirkung). Planungen dürfen diese übergeordneten Zielstellungen nicht in Frage stellen (vgl. Schreiben der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vom 28.04.2009 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung). Aufgrund von Untersuchungen des Sees in den Jahren 2001 - 2003 lässt sich die biologische Gewässergüte in die Güteklasse II-III einstufen (kritisch belastet); während der Badesaison können hohe Blaualgenanteile am Algenbiovolumen auftreten (Umweltatlas Berlin, Karte 02.03: Biologische Gewässergüte).

Nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B. Im Umfeld schließt westlich und östlich der des Rübezahlgeländes sowie nördlich der Uferlinie des Großen Müggelsees die Trinkwasserschutzzone III A an. Nach der Wasserschutzgebietsverordnung ist eine Bebauung nur unter strikter Beachtung bestimmter Ver- und Gebote zulässig.

Der Grundwasserflurabstand liegt im südlichen Plangebiet bei etwa 3,00 bis 4,00 m und fällt in nördlicher Richtung auf weniger als 1,5 m ab (Umweltatlas Berlin Karte 02.07: Flurabstand des Grundwassers 2006). Das Niederschlagswasser versickert aufgrund weitgehend fehlender Fassung und Einleitungen in die Kanalisation sowie in Anbetracht des stark durchlässigen Bodengefüges zu einem Großteil in den Untergrund. Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Gaststätte und der Terrassen werden über eine Regenwasserkanalisation in den Großen Müggelsee eingeleitet.

Die Natürlichkeit des Wasserhaushalts, die durch Abflussbildung, Versickerung und Verdunstung bestimmt wird, weist im Plangebiet starke Unterschiede auf. Die Bereiche mit Wald und unversiegelten Flächen haben einen eher naturnahen Wasserhaushalt; die Bereiche mit Bebauung, Straßen und Terrassen haben einen naturfernen Wasserhaushalt. Die Empfindlichkeit des Wasserhaushalts gegenüber Versiegelungen ist auf den überbauten und versiegelten Flächen gering

(Gaststätte Rübezahl, Terrassen, Straßen), da in diesen Bereichen der Versickerungsanteil gering ist und zudem im Bereich der Gebäude und Terrassen ein Großteil des Niederschlagswassers über eine Regenwasserkanalisation in den Müggelsee abgeleitet wird. Im Bereich der unversiegelten Wald- und Vegetationsflächen ist die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelungen und den damit verbundenen Veränderungen des lokalen Wasserhaushalts hoch, da der naturnahe Wasserhaushalt eine hohe Versickerung, z.T. hohe Verdunstung und geringen Oberflächenabfluss aufweist.

Gegenüber flächig auftretendem Schadstoffeintrag ist das Grundwasser im Bereich Rübezahl aufgrund des geringen Flurabstandes und der Durchlässigkeit des Unterbodens (Talsande) wenig geschützt. Es weist somit eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (Umweltatlas Berlin, Karte 02.05: Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers).

Der Große Müggelsee ist als ungeschütztes Oberflächengewässer und Gewässerökosystem mit wertvollen Wasser-Landübergängen generell sehr empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahme, Nutzungsintensivierungen und Verschmutzungen. Auf Höhe des Rübezahls ist das Ufer weitgehend technisch verbaut und weist eine größere Steganlage und eine Schiffsanlegestelle auf, sodass an dieser Stelle die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen weniger hoch eingeschätzt wird als im naturnahen Umfeld.

#### *Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)*

Nach dem Umweltatlas Berlin (Karte 04.07: Klimafunktionen) befindet sich das Gebiet südlich des Großen Müggelsees im günstigen stadtklimatischen Entlastungsbereich (Bereich 1a). Die Karte klimaökologische Funktionen (04.11.1) verzeichnet für die Bebauung des Rübezahls und die seenahen Wohngebiete von Friedrichshagen nicht belastete Siedlungsräume bzw. klimatischen Komfortbereich (überwiegend geringe bis keine bioklimatische Belastung). Der Große Müggelsee ist als Bereich guter Durchlüftung und die Bürgerheide ist als Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt. Der Große Müggelsee und die Spree sind Bestandteil der großflächigen ost-west-gerichteten Kaltluftleitbahn der Spreeniederung.

Die Leitbahn trägt zum bodennahen Frischlufttransport bei und belüftet u. a. die Belastungsräume in Richtung Köpenick, Schöneeweide und Innenstadt. Die lufthygienischen Belastungen sind aufgrund der Lagegunst als gering einzustufen. Es besteht aufgrund der hohen klimatischen Bedeutung eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

#### *Schutzgut Landschafts- / Ortsbild*

Grundlage für die nachfolgende Beurteilung des Landschaftsbildes bilden die grundsätzlichen Beschreibungen und Bewertungen des Berliner Landschaftsprogramms. Darin werden sowohl die einzelnen wertbestimmenden Faktoren der Landschaftsräume als auch die allgemein verbindlichen Zielsetzungen für die weitere Entwicklung der Landschaft dargelegt. Die Köpenicker Bürgerheide wird als waldgeprägter Raum mit einer hohen Gestaltqualität und hoher Vielfalt bei mittlerer Beeinträchtigung bewertet (LaPro Seite 100). Der Große Müggelsee wird als gewässergeprägter Raum mit einer mittleren Gestaltqualität, mittleren Vielfalt bei hoher Beeinträchtigung bewertet (LaPro Seite 102).

In der der Landschaftsbildkarte des Landschaftsprogramms wird der seenahe Bereich des Rübezahls als Flusseenlandschaft dargestellt. Der seefernere Bereich im Abstand von ca. 80 m zur Uferlinie ist als waldgeprägter Raum verzeichnet. Gaststätte, Wanderweg, Biergarten und Kinderspielplatz befinden sich innerhalb der Flusseenlandschaft, während die Brachflächen der alten Gaststätte im waldgeprägten Raum liegen. Wesentliche Ziele sind eine gute Zugänglichkeit und Gestaltqualität von Ufern sowie der Erhalt von Sichtbeziehungen, die Sicherung und Entwicklung von Röhrichten und Auwäldern in Uferbereichen sowie für den waldgeprägten Raum die Entwicklung standortgerechter, vielschichtiger Waldbestände und die Verringerung der Belastung empfindlicher Waldbereiche.

Zum Schutz der landschaftlichen Qualitäten wurde 1995 das ca. 500 m nordwestlich des Rübezahls befindliche Landschaftsschutzgebiet „Neue Wiesen“ festgesetzt. Darüber hinaus ist von der Senatsverwaltung beabsichtigt, große Teile des unbesiedelten Wald- und Seengebiets im Südostraum von Treptow-Köpenick als Landschaftsschutzgebiet „Treptow-Köpenicker Wald- und Seenlandschaft“ auszuweisen.

Das Landschaftsbild des Rübezahls wird von seiner Gestaltung und Nutzung als Ausflugsgaststätte und der unmittelbaren Nähe zum Großen Müggelsee geprägt. Das Areal umfasst die in den 1990er Jahren errichtete neue Gaststätte Rübezahl, den Biergarten, Terrassenanlagen, einen Kinderspielplatz und den Uferwanderweg. Im südlichen Bereich liegt eine größere Brachfläche, auf der sich bis Anfang 2008 die alte Gaststätte Rübezahl mit mehreren Nebengebäuden befand. Auf dem Gelände kommen einzelne Bäume, Baumgruppen, kleinere Waldbestände und gärtnerische Zieranlagen vor, die das Gebiet z.T. gliedern, gestalten und in das landschaftliche Umfeld einbinden. Nach Norden eröffnet sich der Blick über die Wasserflächen des Müggelsees. Insgesamt stellt das Rübezahlsareal aufgrund seiner Bebauung und Freiräume eine deutlich wahrnehmbare Zäsur im wald- und seengeprägten Erscheinungsbild der Landschaft dar. Durch den alten Baumbestand und die gärtnerische Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Anlagen jedoch begrünt und in das Umfeld eingebunden. Das Restaurant fügt sich mit seiner geringen Bauhöhe und der neutralen Holzverkleidung maßstäblich und farblich in die Umgebung ein.

Der südliche Grundstücksteil mit der abgerissenen alten Gaststätte hebt sich aufgrund seiner offenen und nur gering begrünter Brachflächen sowie fehlenden Gehölzbestands stark vom landschaftlich geprägten Umfeld ab. Die freien Sichtmöglichkeiten vom Ufer über den gesamten Großen Müggelsee stellen eine besondere Erlebnisqualität dar. In umgekehrter Sichtrichtung - aus Richtung Friedrichshagen - wird das Rübezahlsareal als Bestandteil des geschlossen bewaldeten Müggelseeuferes wahrgenommen und ist durch den Baumbestand teilweise sichtverschattet.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber baulichen Veränderungen wird insgesamt als hoch eingestuft, da das Untersuchungsgebiet gemäß Landschaftsprogramm Berlin Bestandteil der großräumigen Flusseenlandschaft und des waldgeprägten Raumes ist. Die Brachflächen, auf denen die Ferienhäuser und die Mehrzweckhalle geplant sind, sind weniger empfindlich, weil sie sich überwiegend auf landschaftlich untypischen Abbruch- und Brachflächen sowie auf Terrassenanlagen befinden.

### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Das neu errichtete Ausflugslokal „Müggelsee Terrassen Rübezahl“ knüpft an die Tradition des alten Ausflugslokals „Rübezahl“ an. Gebäude, Biergarten, Kinderspielfeld, Schiffsanlegestelle und Uferwanderweg sind wesentliche Ausstattungselemente für die Erholungsnutzungen. Nach Mitteilung des Landesdenkmalamtes Berlin (2009) sind im Plangebiet jedoch keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale sowie keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### *Wechselwirkungen*

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Die Vegetation dient z.B. als Lebensraum für die Tierwelt, trägt zur Verdunstung von Niederschlagswasser bei und wirkt klimatisch ausgleichend. Die Versiegelung von Flächen ist mit einem Verlust von Vegetation verbunden und wird zu Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter führen.

#### 4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Grundlage für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bildet der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-27 VE Rübezahl.

### *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

#### *Bioklima und Lufthygiene*

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung hängen eng mit den klimatischen Verhältnissen zusammen. Die Lage des Plangebiets im stadtklimatischen Komfortbereich und die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebiets bewirken, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen vermieden werden.

Die bioklimatische Belastung wird auch bei einer Zunahme der Versiegelung und damit verbundenen Erwärmungseffekten gering sein, da die Erhaltung von Gehölzen und die Pflanzung von Wald und Bäumen kleinklimatisch ausgleichend wirken.

Die verkehrsbedingten Luftbelastungen am Müggelheimer Damm werden sich durch die geringe Zunahme des Verkehrs der Ferienhaussiedlung nur unwesentlich erhöhen und bleiben im Vergleich zur Gesamtstadt gering. Nach den Darstellungen im Umweltatlas Berlin (Karte 03.10: Verkehrsbedingte Luftbelastung durch Benzol, Stickoxide und Dieselruß) ist aufgrund der stadträumlichen Gegebenheiten anzunehmen, dass die Prüfwerte der 23. BImSchV für Benzol, Stickoxide und Dieselruß nach Umsetzung der Planung unterschritten werden.

## Lärm

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf dem Müggelheimer Damm von 10.001 -15.000 KFZ / 24 h (Umweltatlas Karte 07.01 Verkehrsmengen 2005) wird sich durch die in Zunahme der Fahrten zum Rübezahlaréal nur geringfügig erhöhen. Dementsprechend wird sich der Straßenverkehrslärm auf dem Müggelheimer Damm nicht wesentlich verändern. Die im Umweltatlas dargestellten Mittleren Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm am Müggelheimer Damm werden sich voraussichtlich nicht erhöhen (Umweltatlas Berlin Karte 07.03 Straßenverkehrslärm in Grün- und Freiflächen von 6.00 bis 22.00 Uhr). Im Bereich der geplanten Ferienhäuser, die einen Mindestabstand von 175 m zum Müggelheimer Damm haben, liegt der Beurteilungspegel im Bestand bei 50-55 dB (A), im Bereich des Uferweges bei 45-50 dB(A). Es ist zukünftig nicht mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, Parkanlagen und Kleingartenanlagen (tags 55 dB (A) zu rechnen.

Im Bereich der Freiräume der Gaststätte (Biergarten, Kinderspielplatz, Uferweg, Steganlagen) wird sich die Intensität der Erholungsnutzungen durch zusätzliche Besucher voraussichtlich etwas erhöhen. Die damit verbundene Erhöhung der nutzungsspezifischen Geräuschkulisse (vor allem Reden und lautes Lachen durch Biergartennutzung) wird jedoch nicht dazu führen, dass sich das bestehende Lärmniveau wesentlich erhöhen wird.

Darüber hinaus ist mit einer Zunahme von Veranstaltungen durch Nutzung der neuen Mehrzweckhalle für beabsichtigte Betriebs- und Familienfeiern sowie Sport- und Spiel-Veranstaltungen zu rechnen. An einzelnen Tagen im Monat und stundenweise ist so mit einer Erhöhung des Lärmaufkommens durch die Veranstaltungen im Gebäude selbst sowie An- und Abmarsch der Gäste zu rechnen. Dieser verhaltensbedingter Lärm unterliegt den Vorschriften des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln), wonach es von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztags verboten ist, Lärm zu verursachen, durch den jemand (erheblich) gestört werden kann. Bei der Planung von Neu- bzw. Umbauarbeiten sollte daher immer ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Die Anforderungen an den Schallschutz werden in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und der VDI 3726 (Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen) beschrieben.

Weiterhin sollen auf dem Rübezahlaréal wie in der Vergangenheit an wenigen Tagen im Jahr Außenraumveranstaltungen stattfinden. An diesen Veranstaltungen kann mitunter Lärm oberhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte erzeugt werden. Störungen können im Bereich der bestehenden Wohnbebauung in Friedrichshagen und der neuen Ferienhausbebauung auftreten. Beide Gebiete sind aufgrund ihrer Wohn- und Erholungsfunktionen besonders schutzbedürftig, sodass nach den Vorschriften des Landes-Immissionsschutzgesetzes für Veranstaltungen nur in begrenzten Umfang Ausnahmen von den Lärmschutzregelungen zugelassen werden können.

## Freiraum- und Erholungsnutzungen

Durch die Planung der Ferienhausanlage werden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Rübezahlareals erweitert. Die Ferienhäuser sollen dabei sowohl den

überregionalen touristischen Bedarf als auch den lokalen Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten abdecken. Terrassen und Freianlagen an den Gebäuden bieten wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten.

Die Ausflugsgaststätte und die sonstigen Freiräume des Geländes bleiben mit ihren Funktionen für die ortsansässige Bevölkerung und Ferienhausgäste unverändert erhalten. Auch der öffentlich zugängliche Weg vom Müggelheimer Damm, der Uferweg am See sowie die Waldwege bleiben uneingeschränkt nutzbar und ermöglichen wie bisher den freien Zugang zum Gelände. Die Steganlagen für Segel- und Ruderboote und die Schiffsanlegestelle der Stern und Kreisschiffahrt werden in gewohnter Weise Angebote für die Besucher des Areals bieten. Der Zugang zum Ufer und zum Wasser bleibt vollständig erhalten.

Durch die Errichtung einer Mehrzweckhalle als Anbau zur Gaststätte werden die Veranstaltungs- sowie Sport- und Spielnutzungsmöglichkeiten erhöht. Die Funktionsfähigkeit der ufernahen und zum See orientierten Erholungsflächen, bestehend aus Kinderspielplatz, Biergarten, Terrassen, Zugangsflächen, Fahrradständer, Uferweg, Zugang zum Wasser, Bäumen und Steganlagen wird durch die beiden neuen Gebäude nicht verändert, da der Gesamtzusammenhang des Freiraums erhalten bleibt. Der Europa-Radweg Nr.1 wird an die Südseite des Grundstücks verschoben und bleibt uneingeschränkt nutzbar.

#### *Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt*

##### **Pflanzen und Biototypen**

Mit der Umsetzung der Planung wird das Rübezahlaréal in den Grenzen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plans zu 45% überbaut oder versiegelt. Die begrünten und bewaldeten Flächen werden 55% des Areals umfassen. Der Gesamtbiotopverlust beträgt 0,26 ha und entspricht der Zunahme der Bebauung und Versiegelung. Im Vergleich zur Ist-Situation mit 63% Vegetationsfläche verringert sich der Vegetationsanteil um 8 %. Es gehen vor allem gärtnerische Rasenflächen, ruderaler Pionierfluren und Vorwaldbestände mit Birke und Kiefer verloren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch neu angelegt oder bleiben entsprechend ihrer Bestandsausprägung als begrünte Bereiche oder Wald erhalten. Der ältere Waldbestand entlang der Gebietsränder wird weitgehend gesichert und durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Verluste des besonders wertvollen Altbaumbestands, der sich vor allem im Bereich des Kinderspielplatzes und der Terrassen befindet, werden vermieden, da sich diese Bereiche außerhalb der festgesetzten Bauflächen befinden. Die Gehölzbestände werden durch Erhaltungsbindungen und durch Festsetzungen als Wald planerisch gesichert. Die vorhandenen Bäume im Bereich der Ferienhäuser und des Parkplatzes können jedoch aufgrund der baulichen Anforderungen nur zum Teil erhalten werden. Der Verlust von 7 Bäumen wird durch die Festsetzung von neu zu pflanzenden Bäumen vollständig ausgeglichen (vgl. Kapitel: Fachrechtlichen Ausgleich nach Baumschutzverordnung). Zusammenfassend ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen von Biotopen durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen weitgehend minimiert und teilweise ausgeglichen werden. Nach Durchführung der Maßnahmen verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit, dessen genauer Umfang in den Kapiteln zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und zur Waldbehandlung dargelegt wird.

### Avifauna (Vogelwelt)

Die Auswirkungen auf die Vogelwelt werden durch die Veränderungen der Lebensraumstrukturen und die Zunahme von Lärm bestimmt. Im Bereich von Gaststätte und Kinderspielplatz werden sich die Lebensraumstrukturen für die Vogelwelt nicht wesentlich verändern, da in diesen Bereichen keine Vegetationsbestände für die neue Bebauung beansprucht werden. Der Altbaumbestand und die sonstigen Bäume bleiben in diesem Bereich vollständig als Lebensstätten für Vögel erhalten. Im Bereich der neuen Ferienhausanlage werden die von Rasen- und Brachflächen geprägten Lebensraumstrukturen weitgehend verloren gehen. Zugleich werden neue Strukturen mit Gebäuden, Erschließung und gärtnerischen Anlagen entstehen, was dazu führt, dass sich die Lebensraumstrukturen für Vögel auf einer Fläche von ca. 2,1 ha verändern und noch stärker als bisher von der Bebauung geprägt sein werden.

Durch die Nutzung der Ferienhäuser werden Störungen für die Vogelwelt durch Lärm, KfZ-Verkehr, Licht, erhöhtes Besucheraufkommen und allgemeine Betriebsamkeit zunehmen. Die Lebensraumfunktionen werden dadurch im Vergleich zur bereits vorbelasteten Ist-Situation weiter eingeschränkt. Auf dem Gelände werden wie bisher gegenüber Störungen unempfindlichere Arten vorkommen, während sensiblere Arten des Waldes und der Gewässer in die weniger gestörten Randbereiche und das bewaldete Umfeld ausweichen. Infolge der Veränderung des Lebensraums und die Zunahme von Störungen ist auf dem Rübezahllareal ein Bestandsrückgang bei den Brutvögeln, sowohl hinsichtlich der Qualität (Artenzahl) als auch hinsichtlich der Quantität (Revierzahl pro Art) zu erwarten. Da der erhaltenswerte Baumbestand jedoch weitgehend erhalten wird und die Pflanzung von Wald, Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist, wird der Ferienhausbereich jedoch auch zukünftig (und in eingeschränktem Umfang) Nist- und Brutplätze für Vögel bieten.

Am Ufer des Großen Müggelsees werden sich die Lebensraumstrukturen für die Avifauna nicht verändern, da die betonierte Uferlinie, die Steganlagen und der Schiffsanleger der Stern und Kreisschiffahrt baulich unverändert bleiben. Es werden auf Höhe des Rübezahllareals auch nach Errichtung der Ferienhäuser vor allem die weniger scheuen Wasservogelarten vorkommen (Stockente, Blessralle, Schwan), während empfindlichere Arten wie Drosselrohrsänger und Eisvogel wie bisher eher im ruhigeren Umfeld zu erwarten sind. Eine wesentliche Veränderung des Artenspektrums und der Anzahl der Wasservögel ist durch eine leichte Erhöhung der Besucherzahlen am Ufer nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen für die Vogelwelt werden als geringfügig eingestuft, da zum einen die in Anzahl der in ihrem Bestand gefährdeten Arten verhältnismäßig gering ist. Von 68 in der Bürgerheide vorkommenden Vogelarten sind nach der Roten Liste Berlins 4 Arten „gefährdet“ und 1 Art „stark gefährdet“. Zum anderen ist die Lebensraumveränderung (2,1 ha) im Vergleich zum gesamten großräumigen Waldgebiet der Bürgerheide kleinflächig. Die Altbäume und ein Großteil der jüngeren Bäume, in denen die Vögel des Rübezahllareals Nester anlegen können, bleiben erhalten. Zudem werden die Verluste von einzelnen Bäumen und kleinflächigem Vorwald durch Neuanpflanzung von Bäumen und Wald ausgeglichen. Keine der Vogelarten wird infolge der Umsetzung des Vorhabens in ihrem Gesamtbestand gefährdet.

## Amphibien

Die grundlegenden Lebensraumstrukturen für Amphibien werden im Untersuchungsraum mit der Errichtung der Ferienhäuser nicht verändert. Die Waldflächen der Bürgerheide und die Uferzone des Großen Müggelsees werden wie bisher eine bedeutende Lebensstätte für Amphibien sein, da diese Bereiche durch die Planung nicht beansprucht werden. Auch der Bereich des Landschaftsschutzgebiets Neue Wiesen, der sich in ca. 700 m Entfernung zum Rübezahlareal befindet, bleibt wie bisher erhalten, sodass die Amphibien die Bereiche als Lebensraum uneingeschränkt weiter besiedeln werden. Der Teufelssee, der als wichtiges Fortpflanzungsgewässer dient und von den Tieren aus allen Richtungen aufgesucht wird, bleibt vollständig für die Tiere erreichbar. Die im Gebiet festgestellten 9 Amphibienarten Erdkröte, Kammmolch, Seefrosch, Wechselkröte, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Teichfrosch, Teichmolch und Grasfrosch werden ihre Wald- und Gewässerlebensräume in gewohnten Umfang nutzen können. Die Hauptwanderungsbewegungen der Amphibien werden sich in der bisherigen Weise zwischen den Waldflächen und dem Teufelssee vollziehen. Aus dem Bereich nördlich des Müggelheimer Damms werden die Tiere wie bisher zum südlich gelegenen Fortpflanzungsgewässer wandern. Da der Müggelheimer Damm weiterhin die Hauptgefahrenquelle für die Amphibien sein wird, bleiben der Amphibienschutzzaun und die Fangaktionen während des Frühjahrs wichtiger Bestandteil der örtlichen Artenhilfsmaßnahmen. Da mit der Errichtung der Ferienhausanlage der Kfz-Verkehr auf dem Müggelheimer Damm durch Besucher nur geringfügig zunehmen wird, werden die Tiere keiner erheblichen zusätzlichen Gefahrenquelle ausgesetzt.

Im Bereich der geplanten Ferienhäuser sind durch das weitgehende Fehlen von artspezifischen Habitaten die Lebensraumstrukturen für Amphibien bereits im Bestand eingeschränkt (Rasen, versiegelte Flächen). Es ist damit zu rechnen, dass die Amphibien den Bereich nach erfolgter Bebauung wie schon im Bestand meiden werden und einzelne Tiere auch zukünftig nur zufällig entlang der Grundstücksgrenze vorkommen. Die bewaldeten Randbereiche am Kinderspielplatz und an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den umliegenden Waldflächen stehen, bleiben durch das Vorhaben unbebaut, sodass in diesen Bereichen keine zusätzlichen Gefährdungen für Amphibien eintreten werden.

Die Auswirkungen auf die Amphibien werden daher als geringfügig eingestuft. Es ist anzunehmen, dass keine der Amphibienarten infolge der Umsetzung der Planungen in ihrem Gesamtbestand gefährdet wird. Der artenschutzrechtliche Schutz der Amphibien nach § 44 BNatSchG wird in einem gesonderten Kapitel behandelt (Artenschutzrechtliche Belange).

## Fische

Die Wasserflächen und Uferzonen des Großen Müggelsees werden durch das Bauvorhaben nicht verändert. Sie sind auch nach Umsetzung der Planung unverändertes Lebenshabitat für Fische.

Auch durch die etwas höhere Nutzungsintensität am Gewässerufer sind keine negativen Auswirkungen für die Fischfauna zu erwarten.

### Muscheln

Für die Großmuscheln sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da mit dem Bauvorhaben keine Veränderungen der Ufer und der Gewässersohle verbunden sind. Der Schiffsverkehr der Stern- und Kreisschifffahrt, der bis zu 10 x täglich am Anleger festmacht, bleibt unverändert bestehen und wird sich voraussichtlich nicht erhöhen, sodass auch von dieser Seite keine Zunahme der Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch etwas höhere Freizeitnutzungen wie Ruderboot fahren im Bereich der vorhandenen Steganlagen ist zwar von einer Erhöhung der Ruderbewegungen auszugehen, diese werden sich jedoch ebenfalls nicht nachteilig auf die Großmuscheln auswirken, da dadurch nicht mit wesentlichen Störungen oder Beschädigungen der Gewässersohle zu rechnen ist. Nach den derzeitigen Beobachtungen haben sich die Großmuscheln am südlichen Müggelseeufer in den letzten Jahren ausgebreitet, sodass die Überlebensfähigkeit der Populationen nicht gefährdet ist.

### *Schutzgut Boden*

Mit der Errichtung der neuen Gebäude wird sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich von 37% auf 45 % um 8 % erhöhen. Dies entspricht einer zusätzlichen Versiegelung in Höhe von 0,26 ha. Die Neuversiegelung wird vor allem auf den Böden der abgerissenen alten Gaststätte und ihrer Nebengebäude erfolgen, die durch die Vornutzungen bereits stark anthropogen überprägt sind, sodass die Beeinträchtigungen weniger gravierend sind als bei unveränderten Böden. Natürliche oder naturnahe Böden werden nicht beansprucht. Weiterhin ist bei der Beurteilung der Auswirkungen auf den Boden zu beachten, dass mit dem bereits erfolgten Abriss der alten Gaststätte und ihrer Nebengebäude ca. 0,68 ha überbauter Boden entsiegelt wurde. Bei Berücksichtigung dieser Entsiegelungsleistung, die die ermittelte Neuversiegelung von 0,26 ha übersteigt, ist anzunehmen, dass durch die Planung keine Verschlechterung der Bodenverhältnisse eintreten wird.

### *Schutzgut Wasser*

Durch die Umsetzung der Planung ist mit einem im Wesentlichen ausgeglichenen Wasserhaushalt zu rechnen. Aufgrund des hohen Anteils an Vegetationsflächen und der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, die zum Ziel hat das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet nahezu vollständig zu versickern bzw. zu verdunsten, kann gegenüber der Bestandssituation eine fast gleichwertige Situation wiederhergestellt werden. Anlagebedingt werden daher keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt erzeugt bzw. es gelingt eine annähernd vollständige Vermeidung erheblicher Auswirkungen. Die Einleitung des Dachwassers der vorhandenen Gebäude in den Müggelsee wird weniger günstig als die Versickerung eingestuft, jedoch ist dies aufgrund der beengten räumlichen Gegebenheiten unvermeidbar und der damit verbundene Wasserabfluss ist im Verhältnis zur geplanten Gesamtversickerung gering. Im Rahmen der Planung wurde eine detaillierte Versickerungsplanung für alle Teilflächen erstellt. Im Bereich der Neubebauung, Parkplätze, Zufahrten und internen Erschließung werden jeweils ausreichend große Teilflächen für Versickerungsmaßnahmen vorgesehen (vgl. Regenwasserkonzept des Ingenieurbüros Wosnitza & Knappe 2010).

### Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Friedrichshagen

Mit der Errichtung der Ferienhäuser innerhalb der Wasserschutzzone III B ist eine Neuversiegelung von insgesamt 0,26 ha bisher unversiegelter Fläche verbunden. Nach § 9 Abs. 1 Nr.12 der Wasserschutzgebietsverordnung sind Maßnahmen, wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung oder Behinderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebots zur Folge haben, verboten; dies gilt nicht, soweit öffentliche Verkehrsflächen betroffen sind und dem verkehrliche Erfordernisse entgegenstehen sowie für Grundstücke mit Altlastenverdacht. Das Verbot der Nr.12 wird durch die Planung nicht verletzt, da das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser nahezu vollständig an Ort und Stelle versickert werden soll. Durch eine weitgehend naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird die Versickerung des Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildung sichergestellt.

Ein wesentliches Kriterium für die Qualität des zu versickernden Niederschlagswassers ist die Belastung mit Schadstoffen. Nach § 9 Abs.1 Nr. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung sind Abwassereinleitungen in den Untergrund verboten. Ausnahmsweise darf nur schwach belastetes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden. Der obere Schwellenwert für schwach belastetes Niederschlagswasser wird in Berlin über das Aufkommen von bis zu 2.000 Kraftfahrzeugen / Tag innerhalb von Wohngebieten bestimmt. Da im Bereich der Ferienhäuser nur mit einem wesentlich geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, kann das Wasser voraussichtlich schadlos über die belebte Bodenschicht versickert werden. Da im Untergrund keine Altlasten festgestellt wurden, ist nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Mobilisierung von Schadstoffen im Boden zu rechnen.

### Europäische Wasserrahmenrichtlinie

Der Große Müggelsee fällt als See > 50 ha mit großem Einzugsgebiet unter die Europäische Wasserrahmenrichtlinie. Das Ziel der Richtlinie ist nach Artikel 1 u.a. die Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt.

Mit der Errichtung der Ferienhäuser wird der örtliche Wasserhaushalt nicht negativ beeinträchtigt, da das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend an Ort und Stelle versickert. Die chemische, biologische und ökologische Qualität des Gewässers wird dadurch nicht verändert. Entlang der Uferlinie wird der vorhandene Uferweg als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ufergrünzug festgesetzt. Die bisherige Nutzung als Uferweg bleibt unverändert bestehen. Das in diesem Bereich auf einer Länge von ca. 130 m technisch verbaute Ufer (Beton-elemente) bleibt erhalten, es werden in der Uferzone keine zusätzlichen baulichen Anlagen errichtet. Die vorhandene Schiffsanlegestelle der Stern- und Kreisschiffahrt mit einem ca. 50 m in das Gewässer hineinführenden Anleger wird wie bisher genutzt werden. In der Saison legen bis zu 10 x täglich Motor-schiffe mit maximal 400 Personen an und ab.

Westlich davon befindet sich eine ca. 40 m in die Wasserfläche hineinführende Steganlage. Über eine Bootsvermietung werden Tret-, Ruder- und Grillbote vermietet. Motorboote sind aufgrund der Fahrrinnenregelung im Großen Müggelsee nicht zulässig, jedoch betreibt der Bootsverleih als Anlieger sechs kleine Motorboote. Die Steganlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, eine bauliche Erweiterung der Anlagen ist nicht geplant. Die vorhandene Steganlage soll zukünftig wie bisher für Boote und Segler genutzt werden. Eine Ausdehnung des Motorbootsverleihs ist nach Angaben des Vorhabenträgers nicht geplant. Die Hauptnutzer des Bootsverleihs werden wie bisher Ausflügler aus Berlin sein. Durch die Besucher der geplanten Ferienhäuser wird die Nutzungsintensität an den Steganlagen voraussichtlich nur leicht zunehmen. Eine Verschlechterung des ökologischen Gewässerzustands ist nicht anzunehmen, da es durch die Planung nicht zu wesentlichen Nutzungsänderungen kommen wird.

Nach § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dienen Gewässerrandstreifen u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Sie sind von Eigentümern und Nutzungsberechtigten im Hinblick auf diese Funktion zu erhalten, die Nutzung ist eingeschränkt und unterliegt Auflagen gemäß § 38 Abs. 4 WHG. Der Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereichs wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ufergrünzug festgesetzt. Zusätzliche bauliche Anlagen sind innerhalb des 5 m Gewässerrandstreifens nicht geplant. Es bleibt eine Uferzone von ca. 40 m ab Uferlinie frei von neuen baulichen Anlagen (mit Ausnahme eines Fahrradstellplatzes). Durch diese Festsetzungen bleiben der vorhandene Gewässerrandstreifen und die (aufgrund der vorhandenen baulichen Überprägung) stark eingeschränkte ökologische Funktion des Gewässers unverändert. Eine Entfernung der standortgerechten Erlen der im unmittelbaren Umfeld anschließenden naturnahen Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG verboten und nicht beabsichtigt, wodurch deren ökologische Funktionsfähigkeit gesichert ist.

#### *Schutzgut Klima / Luft*

Mit der Planung werden sich die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des Gebiets nicht verändern, da die Lagegunst erhalten bleibt und für eine intensive Durchgrünung gesorgt wird. Wie im Bestand wird sich das Gebiet zukünftig im klimatischen Komfortbereich befinden. Die Auswirkungen der verkehrsbedingten Luftbelastungen sind im Kapitel zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit dargestellt.

#### *Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild*

Die Uferzone des Plangebiets ist im Landschaftsprogramm Berlin dem gewässergeprägten Raum zugeordnet und Bestandteil der großräumigen Flusseenlandschaft des Müggelsees. Der Bereich der Ferienhäuser ist dem waldgeprägten Raum zugeordnet. Durch die Errichtung der Ferienhäuser, der Mehrzweckhalle und eines Toilettenhäuschens wird der Charakter der Flusseenlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigt, da die wertvollen landschaftsprägenden Elemente vollständig erhalten bleiben. Die neuen Ferienhäuser befinden sich auf dem seeabgewandten Grundstücksteil und werden weitgehend auf ehemals bebauten Brachflächen errichtet. Die Mehrzweckhalle entsteht im Terrassenbereich, wodurch keine landschaftsprägenden Elemente wie Altbäume oder älterer Wald

verloren gehen. Der Gesamtcharakter der Flussseenlandschaft bleibt erhalten und erkennbar. Der Charakter des waldgeprägten Raumes, der gemäß Landschaftsprogramm von Kiefernforsten, Laubwald und naturnahen Waldgesellschaften gebildet wird, wird sich durch die Ferienhäuser ebenfalls nicht wesentlich verändert, da die Bebauung auf weitgehend unbewaldeten Flächen erfolgt. Durch die Neuanlage von Wald entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze und die Anpflanzung von Bäumen werden die Ferienhäuser in den waldgeprägten Raum eingebunden. Der das Rübezahl umschließende Waldbestand der Köpenicker Bürgerheide bleibt unverändert erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

Mit der Errichtung von 26 Ferienhäusern und einer Mehrzweckhalle wird sich das Erscheinungsbild des Rübezahlsareals gegenüber der heutigen Situation wahrnehmbar verändern. Zugleich wird durch die radiale Anordnung der Ferienhäuser und die Anlage von gemeinsamen Höfen der Grünflächenanteil gesichert und dem Eindruck einer zu starken baulichen Zersiedlung entgegengewirkt. Durch Bauhöhen mit maximal zwei Geschossen werden die Gebäudehöhen begrenzt, wodurch eine für den Ort unangemessene Höhenwirkung der Gebäude vermieden wird. Weiterhin wird die Bebauung durch weitgehend zusammenhängende Grünanteile untergliedert und durch eine nach Außen gerichtete Orientierung mit den angrenzenden Waldflächen verbunden. Durch die Neuanpflanzung von Wald und Bäumen werden die Vegetationselemente des Umfeldes aufgenommen und es wird für eine landschaftsgerechte Einbindung gesorgt.

Die vorhandenen Sichtbeziehungen über die Wasserflächen des Großen Müggelsees, die die herausragende Qualität des Geländes bilden, werden durch die neue Bebauung nicht verstellt. Das Sichtfenster und die freie Sicht von der Uferzone und den Terrassen aus über den See und zum nördlichen Ufer bleiben uneingeschränkt erhalten. Auch der Sichtbereich vom Zugangsweg aus Richtung Müggelheimer Damm bleibt weitgehend erhalten, sodass bereits ab einer Entfernung von ca. 150 m die Seekulisse vom Zufahrtsweg und vom neuen Parkplatz aus eingesehen werden kann. Das aus Richtung Friedrichshagen gesehene Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändern, da die Ferienhäuser durch die vorgelagerten Wald- und Baumbestände sichtverschattet sind. Das westlich des Rübezahlsareals liegende Landschaftsschutzgebiets „Neue Wiesen“ wird durch die neue Bebauung nicht nachteilig beeinflusst, da beide Bereiche durch ein geschlossenes Waldgebiet getrennt sind.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Die Ferienhäuser und die Mehrzweckhalle werden auf Brachflächen und teilweise im Bereich von Terrassenanlagen errichtet. Damit sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter verbunden.

#### *Wechselwirkungen*

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt die Versiegelung von bisher unversiegelten Boden auch zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort. Der Verlust von Vegetationsfläche vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumänderungen für die Tierwelt. Diese einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

#### 4.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine Entwicklung des Rübezahlsareals nicht möglich, da sich die Flächen im Außenbereich befinden. Die Brachflächen würden bei Nichtdurchführung der Planung unbebaut bleiben und entsprechend der Begrünung Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen. Innerhalb weniger Jahre würde sich bei ausbleibender Mahd Vorwald und schließlich Wald einstellen. Die im Bestand genutzten Bereiche der Gaststätte und der Uferfreiräume würden wie bisher weiter genutzt und der Erholung dienen.

#### 4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der vorliegenden Planung soll die Nachnutzung des südlichen Teils des Rübezahlsareals vorbereitet werden. Die Errichtung der Ferienhausanlage erfolgt weitgehend auf Flächen, die vormals mit der alten Gaststätte Rübezahl, Nebengebäuden, Straßen und Terrassen bebaut waren, sodass die Inanspruchnahme unberührter Landschaftsteile vermieden wird. Die Entwicklung des Standortes für eine Ferienhausanlage, Spielplatz, Ausflugsraststätte und Biergarten, beruht auf der Entscheidung, bereits vorhandene und erschlossene Erholungspotentiale zu nutzen. Die sensibleren und bedeutsameren Landschaftsteile im Umfeld werden geschont. Im Rahmen der Planaufstellung wurde das bauliche Konzept zugunsten des Natur- und Umweltschutzes überarbeitet. Die im ursprünglichen Konzept vorgesehene Errichtung von 36 Ferienhäusern wurde auf 26 Häuser reduziert. Die Baudichte konnte damit verringert werden, was zu einer weiteren Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Naturgüter und das Landschaftsbild führte. Zudem wurden im Verlauf der Planung die anfänglich vorgesehenen 49 Stellplätze an der Grundstückszufahrt auf 28 Stellplätze verringert. Die internen Erschließungsstraßen zu den Ferienhäusern, die zunächst aufgeweitet waren, wurden auf 1-spurige Fahrgassen verschmälert.

### *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

#### Lärm

Die Schallimmissionen liegen innerhalb des Vorhabengebiets unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Lärmbelastungen werden vermieden, da die schutzbedürftige Ferienhausbebauung genügend weit vom Müggelheimer Damm entfernt liegt. Der bauliche Schallschutz an den Gebäuden ist durch die DIN 4109 geregelt, sodass in den Innenräumen für alle Häuser ein ausreichender Schutz vor Lärm bestehen wird.

Hinsichtlich der Vermeidung von Immissionsbelastungen im Außenraum wurden die Kfz-Stellplätze am den Ostrand der Ferienhausanlage gelegt, um den Verkehr möglichst außerhalb der Anlage und in größtmöglichen Abstand zum ruhigen Gewässerrandstreifen zu belassen. Zudem werden die Terrassen der Häu-

ser zu Teil auf den lärmabgewandten Nord- und Westseiten der Gebäude angelegt. Zur Vermeidung von störendem Lärm durch die Schankwirtschaft / Biergartenutzung sind die in der Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm einzuhalten (ab 22.00 Uhr 40 dB(A) bezogen auf allgemeine Wohngebiete). Weiterhin sind die Bestimmungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG) Bln einzuhalten, wonach es von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztags verboten ist, Lärm zu verursachen, durch den jemand (erheblich) gestört werden kann. Besondere Außenraumveranstaltungen zu einzelnen Anlässen, die mit Lärm oberhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte verbunden sein können, dürfen nur nach vorheriger Ausnahmegenehmigung der zuständigen Stelle im Umweltamt durchgeführt werden. Dies wird vor allem dem Schutz der besonders schutzbedürftigen Ferienhausbebauung sowie Wohnbebauung in Friedrichshagen dienen.

#### Freiraum- und Erholungsnutzungen

Mit der Errichtung der 26 Ferienhäuser werden neue Nutzungs- und Erholungsangebote geschaffen, die die Funktion des Rübezahllareals als Erholungsstandort stärken. Beeinträchtigungen der vorhandenen Erholungsnutzungsmöglichkeiten werden vermieden, indem die bestehenden Freiraumangebote erhalten werden und uneingeschränkt nutzbar bleiben. Auch der Spreeuferweg zwischen Friedrichshagen und Müggelheim wird erhalten und sichert die Zugänglichkeit des Geländes für die Öffentlichkeit. Der Europaradweg R1 wird an die Südgrenze des Areals verlegt, wodurch eine Unterbrechung der wichtigen Radwege- und Skaterverbindung vermieden wird. Weiterhin werden durch das Vorhaben keine Waldflächen im Umfeld des Rübezahllareals beansprucht oder zerschnitten, so dass die Bürgerheide als Erholungswald von gesamtstädtischer Bedeutung nicht beeinträchtigt wird.

#### *Schutzgut Vegetation, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Die Lage der Ferienhäuser, der Mehrzweckhalle und der Erschließung wurde so gewählt, dass die wenigen gealterten Vegetationsstrukturen erhalten und nicht überbaut werden. Dies sind

- der Baumbestand des Kinderspielplatzes,
- der Waldbestand, der den Kinderspielplatz umsäumt,
- der Baumbestand im Bereich des Biergartens und im Terrassenbereich,
- mehrere mittelalte Laubbäume im Parkplatzbereich,
- drei alte Kiefern an der nordwestlichen Grundstücksgrenze,
- ruderaler Vorwald und Kiefernwald an der westlichen Grundstücksgrenze,
- eine mehrstämmige Eiche im Nahbereich südlich des Europaradweges,
- eine Eiche und ruderaler Gehölzaufwuchs am Kräutergarten.

Die neue Bebauung und die Erschließung sind dagegen auf angesäten Rasenflächen, versiegelten Terrassen, Ziergehölzpflanzungen und ruderalen Pionierfluren vorgesehen. Diese Biotope sind für den Natur- und Landschaftsschutz weniger bedeutsam und sind insofern für eine Neugestaltung des Areals am ehesten geeignet.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen von Waldflächen in Ergänzung zu bestehenden Waldbereichen sowie von Pflanzgebieten (vgl. TF-19) und Erhaltungs-

festsetzungen (vgl. TF-18) wurde insbesondere bei der Pflanzenauswahl (verbindliche Pflanzliste) auf die Auswahl heimischer, standortgerechter Gehölze geachtet, um einer Florenverfälschung in Anbetracht der Situationsgebundenheit des Vorhabengrundstücks Rechnung zu tragen

Die Ausgestaltung und Qualifizierung einzelner Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit den fachlich zuständigen Stellen und wurde in Maßnahmeblättern als Grundlage für die spätere Ausführung als Verpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag geregelt.

#### *Schutzgut Tierwelt*

Mit der Entscheidung die Ferienhausanlage auf vormals weitgehend bebauten Bereichen zu errichten wird auch die Zielsetzung verfolgt, negative Umweltauswirkungen auf die Tierwelt zu vermeiden. Durch die bauliche Nutzung von überwiegend stark anthropogen geprägten und vegetationsarmen Standorten (Rasen, versiegelte Flächen, ruderale Pionierfluren) werden Lebensstätten beansprucht, die eine geringere faunistische Bedeutung haben als die Wald- und Waldrandbereiche des Umfeldes. Weiterhin werden durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen Verluste von Brut- und Lebensstätten der Vogelwelt vermieden. Die wertvollen Waldbestände im Umfeld bleiben erhalten, sodass Beeinträchtigungen dieser Lebensstätten durch Flächeninanspruchnahme oder Gehölzverluste nicht eintreten werden. Die Amphibienwanderwege zwischen Großen Müggelsee und Teufelssee werden durch die Bebauung und zukünftige Nutzung nicht verändert, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Amphibien vermieden werden.

Die neu zu pflanzenden Waldbestände, Bäume und Sträucher werden in einem gewissen Umfang auch Funktionen als Lebensstätten für die Tierwelt erfüllen und tragen dazu, bei Beeinträchtigungen für die Tierwelt auszugleichen. Daneben sind für einzelne streng geschützte Tierarten (Zauneidechse und Knoblauchkröte) im Frühjahr 2011 Nachuntersuchungen vorgesehen, um Hinweise auf Vorkommen dieser Arten zu verifizieren und ggf. erforderlich werdende Schutzmaßnahmen zu planen und festzulegen.

#### *Schutzgut Boden*

Aufgrund der Vornutzung durch die alte Gaststätte Rübezahl und ihrer Nebengebäude ist die anthropogene Prägung des Bodens bereits im Bestand sehr hoch. Mit der erneuten Bebauung werden Böden der Abrissstandorte und der anthropogen überformten Randbereiche genutzt. Eine Überbauung oder Inanspruchnahme der nach dem Umweltatlas von Berlin „sehr schutzwürdigen“ Wald- und Auenböden des Umfeldes ist nicht Gegenstand der Planung.

#### *Schutzgut Wasser*

Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden durch verzögerten Abfluss, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers weitgehend vermieden und ausgeglichen, indem das Niederschlagswasser in Mulden geleitet wird und auf den Grünflächen versickert und verdunstet.

### *Schutzgut Klima / Luft*

Beeinträchtigungen des örtlichen Kleinklimas können durch die Nutzung der Verdunstungsleistungen und der Staub bindenden Wirkungen der Pflanz- und Vegetationsflächen vermieden werden:

- Erhaltung des Großteils der Bäume,
- Erhaltung eines Teils der Waldbestände ,
- Entsiegelung eines Teils von bisher versiegelten Flächen,
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen als Grünanlage,
- Erhaltung und ergänzende Neuanpflanzung von Wald,
- Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

### *Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild*

Folgende planerische Entscheidungen und Maßnahmen tragen zur Vermeidung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei:

- weitgehende Freihaltung des gewässer geprägten Raumes von Bebauung, wodurch der Charakter der Flussseenlandschaft und die Erkennbarkeit des Naturraums gemäß Landschaftsprogramm Berlin erhalten bleibt.
- Erhaltung des waldgeprägten Landschaftsraumes der Köpenicker Bürgerheide.
- durch Reduzierung der ursprünglich beabsichtigten Ferienhauszahl von 36 auf 26 wird die Baudichte im Gebiet deutlich verringert, wodurch die Veränderung zu einem stärker siedlungsgeprägten Landschaftsbild gemindert wird.
- Verkleinerung der zweireihigen KfZ-Stellplatzanlage auf eine Reihe (statt 49 nur 28 Stellplätze)
- durch die Anlage von größeren zusammenhängenden Grünflächen zwischen den einzelnen Baubereichen gelingt eine landschaftliche Verknüpfung mit dem umliegenden Wald.
- die Mehrzweckhalle wird eingeschossig mit Flachdach angelegt, wodurch die bauliche Wirkung des Baukörpers im Gewässerrandstreifen gemindert wird.
- durch den Erhalt der Altbäume und den Erhalt eines Teils der sonstigen Bäume und Waldbestände werden die wichtigen landschaftsbildprägenden Vegetationselemente weitgehend erhalten und Eingriffe in das Landschaftsbild gemindert.
- durch geeignete Farb- und Materialwahl werden Gebäude, Beläge und sonstigen Ausstattungselemente an die vorhandene bauliche Situation und Landschaft angepasst.
- die vorhandenen Sichtbeziehungen vom Ufer über den Großen Müggelsee bleiben erhalten, da in der unmittelbaren Uferzone keine Baukörper geplant sind.
- durch die Anpflanzung von Wald, Bäumen und Sträuchern wird die Durchgrünung des Bereichs mit den Ferienhäusern und der Anteil gebietstypischer Vegetation erhöht.

#### 4.2.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

##### *Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz*

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

##### *Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch*

In § 1a BauGB wurde die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz aufgenommen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Prüfbestandteile sind Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. In § 200a BauGB wird ergänzend festgelegt, dass Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfassen.

##### *Planungsrechtliche Einordnung des Plangebietes*

Der Geltungsbereich befindet sich im so genannten Außenbereich nach § 35 BauGB und unterliegt damit auch der Eingriffsregelung im Sinne einer Konfliktbewältigung.

##### *Methodik der Eingriffsbilanzierung / Vorgehensweise*

Für die Eingriffsbewertung wurde das Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin nach Auhagen / Köppel (2004) zu Grunde gelegt. Ausgangspunkt der Bewertung ist ein detailliertes Ziel- und Wertesystem, das aus den Zielen des Landschaftsprogramms Berlin (LaPro) abgeleitet ist. In der nachfolgenden Bilanzierung wird die Situation vor dem Eingriff (Bestand) der Situation nach dem Eingriff (Planung) gegenübergestellt.

Ausgangspunkt ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen in den vorhergehenden Kapiteln. Aus der vergleichenden Gegenüberstellung wird ersichtlich, welche Eingriffe vermieden und in welchem Umfang sie innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der verbal-argumentativen Bewertung und Herleitung des Kompensationsumfangs wurde ergänzend eine Bilanzierung nach Wertpunkten vorgenommen. Die Ergebnisse werden schutzgutbezogen in den nachfolgenden Kapiteln ausgeführt und erläutert.

In Ergänzung hierzu kann auf die ausführlichen Darstellungen in Form von Karten und Tabellen im Anhang des Berichts zur Umweltprüfung (sog. Langfassung) zurückgegriffen werden; diese Unterlagen finden als abwägungserhebliche Materialien (Sachverhaltsermittlungen) gleichwohl Berücksichtigung, auch wenn sie nicht unmittelbarer Bestandteil der Begründung werden. Auf die Wiedergabe wird aufgrund des Umfangs an dieser Stelle auch im Hinblick auf die bessere Nachvollziehbarkeit (Stringenz) verzichtet.

#### *Schutzgut Arten und Biotope (Pflanzen und Tiere)*

Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere wurden in den Kapiteln zur Prognose des Umweltzustands und zu den geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen detailliert dargelegt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch den weitgehenden Erhalt von Baum- und Waldstrukturen Beeinträchtigungen von Gehölzbiotopen und Lebensräumen für die Tierwelt zum Großteil vermieden werden können. Der Baumbestand bleibt mit Ausnahme von 7 Bäumen vollständig erhalten (vgl. Kapitel: Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung). Die Ferienhausbebauung konzentriert sich auf die Brachflächen der abgerissenen alten Gaststätte Rübezahl, wodurch vor allem nur weniger bedeutsame Biotope wie Ruderalfluren und gärtnerische Rasen und Ziergehölze verloren gehen. In den Randbereichen ist zudem mit dem Verlust von ruderalem Vorwald und kleinflächig Kiefernforst zu rechnen. Die Mehrzweckhalle soll je zur Hälfte auf den bestehenden Terrassenanlage und den Brachflächen errichtet werden, wodurch ebenfalls gravierendere Eingriffe vermieden werden. Das Toilettenhäuschen wird auf bereits im Bestand versiegelten Flächen gebaut. Die mit den Baumaßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen der Biotope werden durch Begrünungsmaßnahmen, Baum- und Strauchpflanzungen auf den Freiflächen der Ferienhäuser minimiert und damit teilweise ausgeglichen.

Dieser Sachverhalt kommt auch in der rechnerischen Wertbilanz nach Auhagen / Köppel zum Ausdruck. Danach hat das Rübezahlareal im Vor-Eingriffszustand (Bestand) 319,1 Wertpunkte und im Nach-Eingriffszustand (Planung) 255,6 Wertpunkte. Der sich daraus ergebende rechnerische Verlust von 63,5 Punkten beruht vor allem darauf, dass in Randbereichen vorhandene Vorwald- und Waldbestände teilweise bebaut oder in weniger hoch zu bewertende gärtnerische Biotope umgewandelt werden. Die Neuanlage von Wald, Rasenflächen und Gehölzpflanzungen kann die Biotopwertverluste auf dem Grundstück nicht vollständig kompensieren. Es verbleibt gegenüber der Ursprungssituation ein rechnerisches Biotopwertdefizit von 20 %. Zur weiterführenden Kompensation müssten z.B. auf einer 0,28 ha großen Ausgleichsfläche versiegelte Flächen entsiegelt und dauerhaft mit Laubgehölzen bepflanzt werden.

### *Schutzgut Boden*

Mit der Neubebauung eines Teils des Rübezahlgeländes werden Böden beansprucht, die nach dem Umweltatlas Berlin bereits im Bestand stark überprägt sind. Hierzu tragen flächige Aufschüttungen, Asphalt- und Betondecken, Baureste, Bodenverdichtungen sowie unterirdische Leitungen bei. Die geplanten Ferienhäuser, die Erschließung und die Parkplätze befinden sich überwiegend im Bereich von Abrissflächen. Durch die Nutzung dieser Flächen erfolgen die Eingriffe auf vorhergehend bebauten Untergrund. Beeinträchtigungen von Böden höherer Wertstufen werden durch die Standortwahl von vornherein vermieden. Eine Inanspruchnahme der nach dem Umweltatlas von Berlin „sehr schutzwürdigen“ Wald- und Auenböden des Umfeldes ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens entstehen durch Überbauung bisher nicht überbauten Bodens. Daneben werden für die Bodenfunktion bereichsweise Entlastungswirkungen dadurch erzielt, dass bisher versiegelte Teilflächen von bestehenden Zufahrten entsiegelt werden. Die im Saldo durch das Vorhaben verursachte Neubebauung bzw. Neuversiegelung beträgt insgesamt 0,26 ha.

Die rechnerische Eingriffsbilanz nach Auhagen / Köppel erfolgt anhand des Kriteriums „Anthropogener Einfluss auf den Boden“. Danach hat das Plangebiet im Vor-Eingriffszustand (Bestand) 84,5 Wertpunkte und im Nach-Eingriffszustand (Planung) 64,8 Wertpunkte. Dies entspricht einem rechnerischen Wertverlust von 19,7 Wertpunkten bzw. 23% der Ausgangssituation, der vor allem durch die zunehmende Versiegelung verursacht wird.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass im Zusammenhang mit der Neunutzung des Geländes bereits Abrissmaßnahmen und Entsiegelungen im Bereich der alten Gaststätte Rübezahl, der Nebengebäude und der Terrassen durchgeführt wurden (Flächenentsiegelung 0,68 ha). Die damit verbundenen Umweltentlastungen sind in die vorliegende Eingriffsbilanzierung nicht eingerechnet worden, da sie zeitlich bereits kurz vor dem formellen Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes erfolgten. Der rechnerische Wert dieser Maßnahmen beträgt für das Schutzgut Boden 20,4 Wertpunkte. Bei einer Betrachtungsweise, die den inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zwischen Aufstellungsbeschluss und Maßnahmen berücksichtigte, wäre der zunächst festgestellte Wertverlust von rechnerisch 19,7 Punkten vollständig ausgeglichen.

### *Schutzgut Wasser*

Auf den zur Bebauung vorgesehen Flächen sind Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten, da durch die Versiegelung von bisher offenen Boden eine Reduzierung der versickerungsfähigen Flächen eintreten wird. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen werden kompensiert, indem auf den Baugrundstücken eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung durchgeführt wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Mulden an Ort und Stelle versickert. Aufgrund des begrünbaren Anteils an Geländeflächen und der Anpflanzung von Wald, Bäumen und Sträuchern wird die Verdunstungsrate hoch sein und damit ihrerseits zu einem natürlichen Wasserkreislauf beitragen. Im Rahmen einer eigens erstellten Entwässerungs- und Versickerungsplanung wurde nachgewiesen, dass

im Bereich der neuen Bauflächen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers technisch und naturräumlich möglich ist.

Die rechnerische Eingriffsbilanz nach Auhagen / Köppel erfolgt anhand des Kriteriums „Abflussbildung und Wasserhaushalt“. Danach hat das Plangebiet im Vor-Eingriffszustand (Bestand) 202,0 Wertpunkten und im Nach-Eingriffszustand (Planung) 172,2 Wertpunkte. Dies entspricht einem rechnerischen Wertverlust von 29,8 Wertpunkten, der vor allem durch die zunehmende Versiegelung verursacht wird. Demnach gehen 15% des Bestandswertes verloren, während 85% durch Vermeidung und Ausgleich erhalten bzw. wiederhergestellt werden können. Da das Regenwasser weitgehend innerhalb des Rübezahllareals versickert wird und nur zu einem kleineren Teil in den Großen Müggelsee abgeleitet werden soll, ist für einen annähernd naturnahen Wasserhaushalt gesorgt, sodass weitergehende Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser trotz des verbleibenden rechnerischen Defizits nicht erforderlich sind.

### *Schutzgut Klima*

Die klimatischen Verhältnisse werden sich durch die Errichtung der Ferienhäuser und einer Mehrzweckhalle nicht wesentlich verändern. Das Plangebiet wird nach Umsetzung der Planung wie im Bestand in stadtklimatisch entlasteten Bereichen liegen. Das Rübezahllareal wird in den Grenzen des Geltungsbereichs zu 45% von Bebauung und Versiegelung und zu 55% von begrünten Flächen geprägt sein. Der kleinklimatisch bedeutsame Altbaumbestand bleibt vollständig erhalten. Der Verlust ein Teils der sonstigen Gehölze wird durch Begrünung der Freiflächen und die Pflanzung von Wald, Bäumen und Sträuchern kompensiert. Der im Umweltatlas dargestellte Komfortbereich, der sich durch geringe klimatische Belastungen für den Menschen auszeichnet, bleibt bestehen. Aufgrund der klimatischen Lagegunst und der Begrünungsmaßnahmen ist nicht mit negativen Beeinträchtigungen klimatischen Verhältnisse zu rechnen.

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung erfolgt anhand der Kriterien „Vorhandensein von Luftleitbahnen und Frischluftentstehungsgebieten“ sowie „Stadtklimatische Funktionsbereiche“. Die ost-west-gerichtete Kaltluftleitbahn der großräumigen Spreeniederung wird durch die Bebauung nicht verstellt und bleibt in ihrer Funktion erhalten. Der Große Müggelsee und die großräumigen Waldflächen der Bürgerheide bleiben auch nach Umsetzung der Planung als Kaltluftentstehungsgebiete bestehen. Das Vorhabengebiet wird aufgrund der klimatisch unveränderten Verhältnisse im Vor-Eingriffszustand (Bestand) wie im Nach-Eingriffszustand (Planung) gleich hoch bewertet.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Im Landschaftsprogramm Berlin wird die Uferzone des Rübezahllareals der großräumigen Flusseenlandschaft der Spree zugeordnet.

Die dahinter liegenden Bereiche der geplanten Ferienhäuser zählen zum dem waldgeprägten Raum der Köpenicker Bürgerheide.

Das Landschaftsbild im Bereich des waldgeprägten Raumes wird sich voraussichtlich deutlich verändern. Durch die neuen Ferienhäuser werden die z.Zt. offenen und gehölzarmen Brachflächen zu einem stärker von Gebäuden und Grün-

flächen geprägten Gebiet entwickelt. Beeinträchtigungen werden vermieden bzw. gemindert, indem von den ursprünglich beabsichtigten 36 Ferienhäusern nur 26 errichtet werden. Mit der geringeren Baudichte wird erreicht, dass sich die Ferienhäuser besser in das landschaftliche Erscheinungsbild des waldgeprägten Raums einfügen und die Qualität der Erholungsfunktion gehoben wird. Da die Bebauung vor allem auf unbewaldeten Flächen erfolgt, werden Eingriffe in den landschaftsbildprägenden Baumbestand vermieden. Die umliegenden Waldbestände der Köpenicker Bürgerheide bleiben als wertbestimmende Landschaftselemente vollständig erhalten.

Durch die radiale Anordnung der Ferienhausanlage und einen hohen Begrünungsanteil wird dem Eindruck einer zu starken baulichen Zersiedlung entgegengewirkt. Hierzu tragen auch die Gebäudehöhen bei, die auf maximal zwei Geschosse begrenzt werden. Weiterhin wird die Bebauung durch begrünte Freiräume untergliedert und mit den angrenzenden Waldflächen verbunden bzw. verzahnt. Durch die Pflanzung von Wald, Bäumen, Sträuchern und Hecken wird dafür gesorgt, dass der Bereich der Ferienhäuser durch Vegetationselemente strukturiert und in das landschaftliche Umfeld eingebunden wird. Durch geeignete Material- und Farbwahl wird sichergestellt, dass sich Gebäude, Beläge und sonstige Ausstattungselemente nicht weiter vom landschaftlichen Zusammenhang abheben bzw. diesen stören.

Beeinträchtigungen der Flusseenlandschaft können weitgehend vermieden werden, indem die seenahe Uferzone auf einer Mindestbreite von ca. 42 m von neuer Bebauung freigehalten wird. Erst im dahinter liegenden Bereich schließt die geplante Mehrzweckhalle als Anbau an die bestehende Gaststätte an. Durch die Eingeschossigkeit des Gebäudes und die Ausrichtung der Stirnseite zum Gewässer ist der Baukörper in das Umfeld eingepasst. Der Eindruck einer zu massiven Bebauung und einer damit verbundenen Störung des wasserseitigen Landschaftsbildes wird damit weitgehend vermieden. Weiterhin werden negative Auswirkungen auf die Flusseenlandschaft gemindert, indem das Gebäude neutrale Farben und Materialien erhält. Durch den vorhandenen Baumbestand und die geplanten Anpflanzungen wird für eine zusätzliche landschaftliche Einbindung durch Vegetation gesorgt.

Die vorhandenen Sichtachsen über den Großen Müggelsee werden durch die Ferienhäuser und die Mehrzweckhalle nicht eingeschränkt, sodass für die Besucher wie bisher ein ungehinderter Blick über den See und nach Friedrichshagen erhalten bleibt. Auch der Sichtbereich vom Zugang und vom neu geplanten Parkplatz aus bleibt weitgehend unverstellt, sodass schon aus einiger Entfernung die Sicht auf den See möglich ist, was im Vergleich zum dicht bewaldeten Umfeld eine besondere landschaftliche Qualität des Ortes ist.

Durch die Sichtverschattung vorhandener Bäume und durch geeignete Farb- und Materialwahl werden Landschaftsbildveränderungen, die mit Blick von Friedrichshagen und vom Wasser aus störend wirken könnten, vermieden.

Die Bilanzierung des Landschaftsbildes nach Auhagen / Köppel erfolgt u.a. anhand folgender Bewertungskriterien: „Erkennbarkeit des Stadt- und / oder Naturraums“ (definiert durch naturräumliche und quartierstypische Strukturen) und „Anteil landschaftstypischer und / oder gestalterisch wertvoller Elemente“. Die Erkennbarkeit der Flusseenlandschaft und des waldgeprägten Raumes bleibt

mit Umsetzung der Planung gewahrt, da die landschaftsprägende Uferzone und der Baumbestand erhalten werden. Für die Bebauung mit Ferienhäusern werden vor allem unbewaldete und vormals bebaute Brachflächen genutzt. Der Anteil landschaftstypischer Elemente wird nach dem Eingriff im Wesentlichen unverändert sein, da die landschaftstypische Ausstattung mit Wald und der sonstigen Altbäumen durch die Planung gesichert wird. Durch die Begrünungsmaßnahmen und die Pflanzung von Bäumen erhöht sich zudem der Anteil gestalterisch wertvoller Elemente.

Die Erholungsfunktion der Freiräume wird durch die Kriterien „Freiflächenversorgung“, „innere und äußere Erschließung“ und „Verbindungsfunktion“ bewertet. Die Freiflächenversorgung bleibt unverändert, da die seenahen Flächen, der Kinderspielplatz und die Freiräume der Gaststätte öffentlich zugänglich bleiben werden. Auch der Uferweg, die Steganlagen und alle anderen Zugänge bleiben für die Öffentlichkeit uneingeschränkt geöffnet und nutzbar. Die den Ferienhäusern zugeordneten gebäudenahen Grünflächen werden ebenfalls der Freiflächenversorgung dienen, indem die zuletzt nicht nutzbaren Brachflächen wieder Erholungsfunktionen übernehmen; allerdings bleiben diese Teilflächen entsprechend des Planungskonzepts des Bauherrn der privaten Nutzung vorbehalten. Über die vorhandenen und neuen Wege und Zugänge wird sichergestellt, dass die Freiräume gemäß ihrer natur- und landschaftsbezogenen Charakteristik weitestgehend erschlossen werden. Der Uferweg, der eine sehr bedeutende Verbindungsfunktion zwischen Friedrichshagen und dem östlichem Müggelsee erfüllt, bleibt uneingeschränkt geöffnet. Im Ergebnis werden daher keine Beeinträchtigungen der örtlichen Erholungsnutzungen erwartet. In der zusammenfassenden Wertbilanzierung wurde für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung für die Bestandssituation vor dem Eingriff ein Wert von 437,1 und für die Planungssituation nach dem Eingriff ein Wert 435,2 ermittelt, wodurch nahezu ausgeglichenes Bilanzergebnis gegeben ist.

#### *Naturschutzrechtlicher planexterner Ausgleich*

Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein vollständiger Ausgleich nicht möglich ist, wurden die Möglichkeiten, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets durchzuführen geprüft. Die Erforderlichkeit beruht auf § 1a BauGB. Zudem ist nach § 6 Landeswaldgesetz bei einer Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart die forstrechtliche Kompensation sicherzustellen. Die Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen führte jedoch zu keinem positiven Ergebnis. Der Vorhabenträger konnte keine entsprechende Fläche bereitstellen. Die Forstbehörde, in deren Zuständigkeit die großflächigen Waldgebiete am Müggelsee liegen, war um Unterstützung bei der Flächensuche gebeten worden, konnte jedoch ebenfalls keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen. Auch Flächen, die für die Durchführung von Pflegemaßnahmen zugunsten des Waldes in Frage kämen, konnten seitens der Forstbehörde nicht benannt werden. Weiterhin ergab eine Flächenrecherche beim Fachbereich Stadtplanung des Bezirks, dass zz. keine bezirkseigenen Flächen als Ausgleichsflächen verfügbar sind.

#### *Schutzgutübergreifende Eingriffsbilanzierung*

Die schutzgutübergreifende Eingriffsbilanzierung betrachtet die nach der Methode Auhagen bewerteten Schutzgüter in ihrer Gesamtheit, indem die verschiedenen biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushalts sowie das

Landschaftsbild entsprechend ihrer Einzelwerte zusammengefasst werden. Demnach hat die anfängliche Bestandssituation 1266,7 Wertpunkte und die Planungssituation 1151,8 Wertpunkte. Dies bedeutet, dass der größte Teil des ursprünglichen ökologischen Flächenwerts zu 90,9 % durch Vermeidungsmaßnahmen erhalten oder durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wieder hergestellt wird (vgl. Kapitel Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt). Darüber hinaus verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit in Höhe von 114,9 Wertpunkten bzw. 9,1% der Ausgangssituation, das nicht auf dem Rübezahllareal ausgeglichen werden kann.

#### 4.2.7 Artenschutzrechtliche Belange

Der Schutz und die Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten ist in Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Es werden besonders geschützte und streng geschützte Arten unterschieden.

Danach gehören alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten (§ 10 BNatSchG). Die streng geschützten Vogelarten sind in Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung dargestellt (BArtSchV). Die Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409EWG) vom 2. April 1979, regelt den Schutz, die Nutzung und die Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedstaaten (außer Grönland) einheimischen Vogelarten. Sie findet gemäß Artikel 1 auf alle Stadien und ihre Lebensräume Anwendung und soll dem gravierenden Artenrückgang einheimischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken. Für die in Anhang I der Richtlinie aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume umzusetzen, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

Alle anderen besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG sind in der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1) und in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) dokumentiert. Hauptziel der Richtlinie ist es, die biologische Vielfalt zu fördern. Die verschiedenen Arten wildlebender Tiere und Pflanzen sind in zunehmender Anzahl ernstlich bedroht, sodass zu ihrer Erhaltung Maßnahmen erforderlich werden.

##### *Avifauna (Vogelwelt)*

Die Datenauswertung zur Avifauna zeigt, dass im Untersuchungsgebiet, das das großräumige Umfeld des Rübezahllareals einschließt, 68 Brutvogelarten vorkommen. Die meisten der nachgewiesenen Arten sind weit verbreitet, häufig und nicht gefährdet. Alle Vogelarten sind besonders geschützt. Daneben kommen am Südufer des Großen Müggelsees folgende streng geschützte Arten vor: Drosselrohrsänger und Eisvogel (Gewässerbereich und Ufer), Grünspecht, Habicht, Mäusebussard, Mittelspecht, Schwarzspecht, Sperber, Waldkauz, Wespenbussard und Zwergschnäpper (Wälder).

Die landschaftsplanerische Zielsetzung des Vorhabens sieht einen weitgehenden Lebensraum- und Niststättenschutz für die auf dem Rübezahllareal vorkommenden Vogelarten vor, indem für die Bebauung vor allem nur solche Flächen genutzt werden, die in der Vergangenheit schon als Bauflächen genutzt wurden

und momentan mit Rasen angesät sind. Die wertvollen Altbaumbestände und der Großteil der weiteren Wald- und Gehölzbestände bleiben erhalten. Für die Bebauung ist insgesamt die Fällung von 9 Einzelbäumen unvermeidbar, wodurch kleinflächig Nist- und Lebensstätten von Vögeln verloren gehen. Durch die Pflanzung einer größeren Anzahl von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie die Anlage von Grünflächen im Bereich der Ferienhäuser werden die verloren gehenden Lebensraumstrukturen für die Vögel jedoch ausgeglichen, da die neuen Grünflächen und Gehölze als Nahrungshabitate und (zunächst eingeschränkt) auch als Brutreviere genutzt werden können. Während der Nutzung der Ferienhausanlage werden vor allem Ubiquisten im Gebiet verbleiben, während störanfälligere Arten in die Waldflächen des Umfeldes ausweichen.

Beim Schutz der Vögel ist besonders auf das Vorkommen von streng geschützten Arten zu achten. Die gewässerbezogenen Arten Drosselrohrsänger und Eisvogel haben an der technisch verbauten Uferlinie des Rübezahllareals bereits im Bestand keine geeigneten Brutmöglichkeiten. Zudem sind in diesem Bereich die bestehenden Störungen Schiffsverkehr und Besuchernutzungen am Höchsten.

Erst weiter östlich und westlich der Schiffsanlegestelle befinden sich naturnah und ruhigere Bereiche. Es ist daher anzunehmen, dass die Arten unmittelbar auf Höhe des Rübezahllareals nicht brüten werden, möglich ist jedoch eine Brut des Drosselrohrsängers in den angrenzenden Röhrichtbeständen. Eine erhebliche Störung der Arten nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG ist jedoch nicht damit verbunden, da die Störungen durch eine leicht erhöhte Anzahl Spaziergänger auf dem Uferrandweg voraussichtlich nur leicht zunehmen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten wird dadurch nicht verschlechtert.

Der Bestand an streng geschützten Höhlenbrütern umfasst im Untersuchungsraum folgende 5 Arten: Grün-, Mittel- und Schwarzspecht, Waldkauz sowie Zwergschnäpper. Die Vögel brüten vor allem in den großräumigen Waldgebieten des Rübezahllumfeldes sowie daneben in den randlichen Baum- und Waldbereichen des Vorhabengebiets. Störungen gehen auf dem Rübezahllareal bereits im Bestand vom Betrieb und den Besuchern aus, sodass die Tiere ins ruhigere Umfeld ausweichen. Mit der Errichtung der Ferienhausanlage werden die Störungen zukünftig noch zunehmen, da sich die Licht- und Lärmimmissionen sowie die allgemeine Geschäftigkeit erhöhen werden. Dies wird dazu führen, dass die Vögel das Rübezahllareal und das nahe Umfeld noch stärker als bisher meiden werden. Eine erhebliche Störung der Arten nach § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG ist jedoch nicht zu erwarten, da die Zunahme der Störungen räumlich auf das Rübezahllareal und das nahe Umfeld begrenzt sein wird. Die Vögel sind mobil und werden in das ungestörte Umfeld wechseln. Insgesamt wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Tiere nicht verschlechtern. Vor der Rodung von 6 Einzelbäumen sind die Bäume auf das Vorhandensein von geschützten Lebensstätten (Bruthöhlen) zu untersuchen; ggf. ist für den erforderlichen Ausgleich durch Anbringen von Nistkästen an geeigneten Stellen am Waldrand zu sorgen.

Die streng geschützten Arten Habicht, Mäusebussard, Sperber und Wespenbussard sind im Gebiet der Köpenicker Bürgerheide nachgewiesen. Auf dem Gelände des Rübezahllareals wurden im Rahmen der Begehungen allerdings keine größeren Nester gefunden, die auf Brutplätze der genannten Vögel hindeuten. Auch für sie wird angenommen, dass sie wie bereits im Bestand das Rübezahllareal meiden werden. Die durch die Ferienhäuser verursachten Störungen wer-

den zwar durch Licht- und Lärmimmissionen zunehmen, sind jedoch auf das Vorhabengebiet und das nahe Umfeld begrenzt. Daher wird eine erhebliche Störung dieser streng geschützten Arten nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG ausgeschlossen.

Mit Umsetzung der Planung werden keine Verbotsverletzungen des § 44 (1) BNatSchG eintreten, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG). Hierzu tragen vor allem die großflächigen Waldgebiete der Bürgerheide sowie die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei.

### *Amphibien*

In der Köpenicker Bürgerheide und den Waldflächen entlang des südlichen Müggelsees kommen insgesamt vier Amphibienarten vor, die nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt sind.

Dies sind mit geringer Häufigkeit Kammolch, Knoblauchkröte, Moorfrosch und Wechselkröte. Daneben kommen die fünf besonders geschützten Arten Erdkröte, Grasfrosch, Seefrosch, Teichfrosch und Teichmolch vor.

Im Umfeld des Rübezahllareals, das bedeutsam als Sommern- und Winterlebensraum von Amphibien ist, werden sich durch die Planung die Habitatstrukturen für die Amphibien nicht verändern, sodass nicht mit Beeinträchtigungen der Tiere zu rechnen ist. Es werden mit der Planung keine Zerstörungen der Wald- und Fortpflanzungslebensräume vorbereitet. Auch der für Amphibien wertvolle Bereich Neue Wiesen bleibt durch die Planung unverändert, sodass in diesen Bereichen nicht mit Tierverlusten oder -störungen zu rechnen ist.

Auf dem Rübezahllareal selbst werden Eingriffe in den noch vorhandenen Waldbestand weitgehend vermieden, sodass in diesen Bereichen ebenfalls nicht mit Habitatverlusten für Amphibien zu rechnen ist. Dies betrifft den Waldbereich am Kinderspielplatz und kleinere Waldbereiche an der westlichen Grundstücksgrenze und westlich der Gaststätte. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird der Europaradweg um ca. 10 m nach Süden verlegt, sodass in diesem Bereich kleinflächige Vorwald- und Landreitgrasverluste unvermeidbar sind. Aufgrund der Baumaßnahmen ist möglicherweise mit dem Verlust einzelner Tiere zu rechnen. Am ehesten ist hier mit der im Gebiet häufig vorkommenden Erdkröte zu rechnen, während die anderen Arten aufgrund ihrer Seltenheit und Biotopansprüche nicht zu erwarten sind. Vor Rodung von Gehölzen, Mahd der Landreitgrasfluren und Bau des Radweges sollen die Flächen daher auf Amphibien untersucht werden. Ggf. hat eine Umsetzung von Tieren in die ungefährdeten Waldbereiche südlich des Müggelheimer Damms und Richtung Teufelssee zu erfolgen.

Die für die Ferienhäuser vorgesehenen zentralen Flächen stellen in der Bestandssituation nur bedingt geeignete Habitate dar, da sie teils versiegelt und teils als Rasenflächen angelegt sind sowie Unterschlupfmöglichkeiten weitgehend fehlen. In diesen Teilbereichen könnten nach Einschätzung der Fachgutachter möglicherweise Knoblauchkröten vorkommen. Um diesen Sachverhalt hinreichend abzuklären wurde unter Zuhilfenahme von Fangzäunen im Frühjahr 2011 Wanderungsbewegungen untersucht, jedoch keine Aktivitäten innerhalb der zu Bebauung vorgesehenen Flächen festgestellt.

Die wichtigen nord-südgerichteten Amphibienwanderwege verlaufen zwischen den Waldbereichen und dem Teufelssee; sie werden durch die neue Bebauung nicht zerschnitten oder gestört und bleiben für Tiere wie bisher nutzbar. Hauptgefahrenquelle auf dem Weg zum Laichgewässer bleibt der Müggelheimer Damm. Dort werden die Tiere an einem Krötenschutzzaun von Mitarbeitern des Naturschutzbunds Deutschland eingefangen und über die Straße getragen. Die Amphibienwanderungen und die damit verbundene Artenhilfsmaßnahme werden während der Bauphase und durch die dauerhafte Nutzung der Ferienhausanlage nicht behindert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine Verbotsverletzungen des § 44 (1) BNatSchG eintreten, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG). Hierzu tragen die durch die Planung unveränderten Wald- und Fortpflanzungsflächen im Umfeld sowie die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Rübezahllareal bei.

### *Reptilien*

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 5 Reptilienarten nachgewiesen, die in den Waldflächen und Lichtungen der Bürgerheide südlich des Großen Müggelsees leben. In den Jahren 2005-2008 wurden am Krötenschutzzaun am Müggelheimer Damm insgesamt 66 Reptilien gezählt, davon 21 Ringelnattern, 12 Zauneidechsen, 2 Waldeidechsen und 31 Blindschleichen. Zudem kommt die Schlingnatter vor. Alle heimischen Reptilienarten sind nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Die Zauneidechse ist zudem nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Die Lebensräume der Reptilienfauna des Untersuchungsraums werden durch das Bauvorhaben nicht verändert, da die Wald-, Waldlichtungsbereiche und Waldränder im Umfeld des Rübezahllareals für das Vorhaben nicht beansprucht werden. Dies betrifft die Lebensstätten der Arten Wald- und Zauneidechse, Ringelnatter, Schlingnatter und Blindschleiche. Ihr Vorkommen wird daher nicht nachteilig beeinflusst.

Auf dem Rübezahllareal konnten während der gezielten Begehungen im Frühjahr und Sommer 2009 keine der genannten Reptilien nachgewiesen werden. Auch die Lebensraumstrukturen sind im Bereich der für die Ferienhäuser vorgesehenen offenen Flächen aufgrund fehlender Versteckplätze und deckungsarmer Rasenansaatungen weitgehend ungeeignet, sodass nicht mit der Zerstörung von Lebensräumen oder Tierverlusten während der Bauphase zu rechnen ist. Da die Umwelt- und Naturschutzbehörde in einer Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass auf dem Areal Zauneidechsen vorkommen könnten, wurden zur Aufklärung dieses Sachverhalts im Frühjahr 2011 Nachuntersuchungen durchgeführt und vereinzelt Tiere auf Teilflächen lokalisiert.

Nach Abstimmung mit der Unteren und Obersten Naturschutzbehörde wird das von einem Fachgutachter entwickelte Konzept zum Schutz der örtlichen Zauneidechsenpopulation umgesetzt. Dabei ist vorgesehen, auf den von Bautätigkeit betroffenen Flächen die Tiere abzusammeln oder in Randbereiche zu vergrämen, und soweit erforderlich zeitweilig in einem Ersatzlebensraum zwischenzuhalten, um Verluste möglichst gering zu halten und die Tiere nach dem Bauende wieder freizulassen.

Mit Umsetzung der Planung sind somit keine Verbotsverletzungen des § 44 (1) BNatSchG zu besorgen, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG).

#### *Libellen*

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt acht Libellenarten nachgewiesen, die das Süd- und Westufer des Müggelsees bewohnen. Alle acht Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Da die Lebensräume der Libellen durch das Vorhaben nicht verändert werden, ist nicht mit Verbotsverletzungen des § 44 (1) BNatSchG zu rechnen.

#### *Muscheln*

Die Große Flussmuschel und die Gemeine Teichmuschel sind besonders geschützt. Die beiden Arten kommen im Bereich der südlichen Müggelseeuferzone vor und sind in Ausbreitung begriffen. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum FFH-Gebiet „Müggelspree-Müggelsee“ wurde festgestellt, dass durch die vorhabenbedingten Wirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Großmuscheln verursacht werden (vgl. FFH-Verträglichkeitsprüfung Schrickel + Partner 2009). Durch das Vorhaben ist daher nicht mit Verbotsverletzungen des § 44 (1) BNatSchG zu rechnen.

#### *Fische*

Im Großen Müggelsee kommen Steinbeißer und Rapfen als Arten des Anhangs II der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie vor. Die Fische werden in ihrem Bestand und in ihrem Lebensgewässer durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, sodass keine Verbotsverletzungen i.S. des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind.

#### 4.2.8. Gesetzlich geschützte Biotope

Die vorhandenen und nach § 26a NatSchG Berlin geschützten Biotope innerhalb des Vorhabengebiets werden vollständig erhalten und auch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt (Eichenmischwald am Kinderspielplatz und Baumbestand westlich der Gaststätte). Für die Errichtung der Ferienhäuser und der Mehrzweckhalle sind nur solche Biototypen betroffen, die keinen besonderen Schutzanspruch genießen (v.a. versiegelte Flächen, Rasen, Vorwald, Grasfluren, Ziergehölze, ruderale Pionierfluren).

#### 4.2.9 Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung

Durch die Planung wird die Entfernung von insgesamt 7 Bäumen außerhalb der Waldbiotope vorbereitet<sup>3</sup>. Es handelt sich dabei um 3 Bäume, die nach der Berli-

---

<sup>3</sup> Die verloren gehenden geschützten Bäume innerhalb der Waldbiotope werden an dieser Stelle nichtbehandelt, da sie entsprechend ihres Biotopwerts nach Köppel / Auhagen in die Eingriffsbeurteilung eingehen sowie als Teil der Waldbestände nach dem Landeswaldgesetz beurteilt werden.

ner Baumschutzverordnung geschützt sind (Laubbäume ab 80 cm Stammumfang) und um 4 weitere Bäume, für die ein Ausgleich sicher gestellt werden soll. Nach der Berliner Baumschutzverordnung müssen für die 3 verloren gehenden Bäume 3 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt werden (Baumart: einheimische, standortgerechte Laubbaumart). Für die 4 weiteren Bäume sollen 4 neue Bäume gepflanzt werden. Im Bebauungsplan werden über eine textliche Festsetzung Baumpflanzungen innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" festgesetzt. Die ca. 30 Neupflanzungen reichen aus, um die Baumverluste mit einem Ersatzbedarf von insgesamt 7 Ersatzbäumen zu kompensieren. Aufgrund der hohen Anzahl der Ersatzbäume und um eine Überkompensation zu vermeiden wird abweichend von den Regelungen der Baumschutzverordnung nur ein Stammumfang von 14 -16 cm empfohlen.

#### 4.2.10 Fachrechtlicher Ausgleich nach Landeswaldgesetz

Die Bestimmungen für die Erhaltung des Waldes sowie die verfahrensrechtlichen und materiellen Anforderungen im Falle einer Umwandlung durch Nutzungsänderung im Rahmen der Bauleitplanung sind in § 6 des Landeswaldgesetzes festgelegt. Danach steht das Bebauungsplanverfahren einer gesonderten walddrechtlichen Genehmigung gleich, sofern die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt werden. Nach § 6 Abs. 2 LWaldG sollen bei Eingriffen in Natur und Landschaft die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Gunsten der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes erfolgen. Dies schließt im Einzelfall die Bereitstellung von Maßnahmeflächen oder eine angemessene Geldleistung zum Erwerb solcher Flächen mit ein.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die bestehenden Waldflächen am Kinderspielplatz und die bestehenden und z.T. neu anzulegenden Waldflächen der westlichen und südlichen Grundstücksbereiche als Wald festgesetzt. Die Flächengröße des insgesamt festgesetzten Waldes beträgt 0,70 ha und liegt damit etwas höher als der ursprüngliche Bestandswald mit einer Fläche von 0,67 ha. Die Beibehaltung der Waldflächengröße wird erreicht, indem der Großteil des vorhandenen Waldes erhalten wird und bisher nicht als Wald einzustufende Flächen als Wald festgesetzt werden. Die Waldbereiche befinden sich im funktionalen Zusammenhang mit den umliegenden Waldflächen des Kommunalwaldes, erfüllen Naturhaushaltsfunktionen und leisten einen Beitrag für die Erholung und das Landschaftsbild.

Der Flächenzuschnitt des Waldes wird im Rahmen des Verfahrens geändert, da ein Teil der bisherigen Waldflächen für die Ferienhausbebauung beansprucht wird. Diese Flächenanteile werden als Teil des Vorhabens in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Da die umzuwandelnden Flächen in ihrem ökologischen Wert höher zu bewerten sind als Neuanpflanzungen wurde über den flächenmäßigen Ausgleich hinaus eine qualitative Kompensationsermittlung durchgeführt. Demnach beträgt bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Qualitätsmerkmale der Waldbestände der Kompensationsbedarf 0,61 ha. Davon werden im Geltungsbereich 0,10 ha durch Neuanpflanzung und -bewertung innerhalb der festgesetzten Waldflächen erbracht. Für die verbleibende Kompensation in Höhe von 0,51 ha wurden im Bezirk Treptow-Köpenick Ausgleichflächen gesucht. Dies führte jedoch zu keinem positiven Ergebnis, da der Vorhabenträger und die Be-

zirksverwaltung über keine geeigneten Flächen für Waldanpflanzungen verfügen. Auch die Forstbehörde, die um Unterstützung bei der Flächensuche gebeten worden war, konnte keine geeigneten Flächen benennen bzw. bereitstellen. Weiterhin wurde die Forstbehörde befragt, ob im näheren oder weiteren Umfeld des Rübezahlsareals Pflegemaßnahmen oder sonstige Maßnahmen im Wald durchgeführt werden könnten, um die Bestandentwicklung und die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes zu fördern, jedoch wurde auch hierzu keine geeigneten Möglichkeiten gesehen.

Nach § 6 (2) LWaldG wurde daher die Option in Anspruch genommen für die weitere Kompensation einen angemessenen Geldausgleich zum Zweck der Erhaltung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes (i.S. der Walderhaltungsabgabe) zu leisten. Der Geldausgleich bemisst sich nach dem verbleibenden Kompensationsbedarf in Höhe von 0,51 ha und soll der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Wald dienen. Die Durchführung der Maßnahmen und der fachliche und wirtschaftliche Geldmitteleinsatz wird von der Forstbehörde festgelegt. Durch vertragliche Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die Kompensation sichergestellt.

#### 4.2.11 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Da das Vorhabengebiet teilweise innerhalb des an die Europäische Kommission gemeldeten FFH-Gebiets „Müggelspree-Müggelsee“ liegt (EU-Gebietsnummer DE-3548-301 und Berliner Landesnummer 7), wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Mit der Prüfung wurden mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet „Müggelspree-Müggelsee“ und die maßgeblichen Bestandteile sowie die Kohärenz im Netz Natura 2000 untersucht. Es wurden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen überprüft und im Hinblick auf Beeinträchtigungen des Schutzgebiets bewertet (Schricket + Partner 2010: FFH-Verträglichkeitsprüfung). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets 7 „Müggelspree-Müggelsee“ durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die beabsichtigten Ferienhäuser und die Mehrzweckhalle vollständig außerhalb des FFH-Gebiets liegen und keine FFH-Lebensraumtypen für Baumaßnahmen beansprucht werden. Zudem ist nicht mit einer deutlichen Einschränkung der Funktionen der Lebensraumtypen für die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu rechnen. Insgesamt verbleiben die untersuchten Lebensraumtypen 3150 Standgewässer / natürliche eutrophe Seen mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation, 9160 Mitteleuropäische Eichen-Hainbuchenwälder sowie 9190 Eichenwälder, in einem günstigen Erhaltungszustand bzw. können unabhängig von diesem Projekt in einen günstigen Erhaltungszustand entwickelt werden.

Die im Einzelnen geprüften Tier- und Pflanzenarten der Gewässer werden in ihrem Bestand am südlichen Müggelseeufer voraussichtlich unverändert bleiben (Steinbeißer, Gemeine Teichmuschel, Große Flussmuschel, Schilf, Kamm-Laichkraut, Durchwachsenes Laichkraut, Großes Nixkraut). Da die Störungen durch Gewässernutzungen räumlich auf die Wasserflächen am Rübezahlsareal begrenzt sind und die Gesamtgröße der Habitate und Populationen erhalten bleibt, sind für die untersuchten Tiere und Pflanzen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es wird auch nach Durchführung der Baumaßnahme

und während der Nutzung der Anlage ein genügend großer Lebensraum vorhanden sein, um langfristig ein Überleben der untersuchten Tier- und Pflanzenarten als gesichert zu betrachten.

#### 4.2.12 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

##### *Nutzungsalternativen*

Im Rahmen der FNP-Änderung Nr. 04/04 „Rübezahl“ (Senatsbeschluss vom 14.03.06, Zustimmung des Abgeordnetenhauses am 29.06.06) ist die Darstellung des FNP für den Bereich Rübezahl von „Wald“ in „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wassersport“ geändert worden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung als Freizeitstandort zu schaffen. Die Planung der Ferienhäuser und der übrigen Nutzungen, die Gegenstand des Vorhabens sind ist in den im Flächennutzungsplan mit Lagesymbol Wassersport gekennzeichneten Bereichen entwickelbar, da ein funktionaler Bezug zu Wassersport besteht.

##### *Alternative Bebauungskonzepte*

Die Ferienhausbebauung beschränkt sich durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und dazugehörigen Arrondierungsflächen auf Bereiche, die vorhergehend bereits weitgehend bebaut waren. Die bereits vorhandenen Angebote werden genutzt und bedarfsgerecht qualifiziert. Die geplante Mehrzweckhalle wird als Anbau neben der bestehenden Gaststätte errichtet. Der erhaltenswerte Wald- und Baumbestand wird überwiegend erhalten, wodurch gravierendere Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können. Mit der Reduzierung der ursprünglich beabsichtigten Ferienhausbebauung von 36 auf 26 Gebäude wurde die anfängliche Baudichte deutlich verringert. Alternativen zur Bebauung der Brachflächen stehen auf dem Areal nicht zur Verfügung.

#### 4.3 Zusätzliche Angaben

##### 4.3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Die Erfassung der Tier- und Pflanzenarten erfolgte über eigene Kartierungen und Auswertung bereitgestellten Datenmaterials zur Tierwelt. Für Amphibien und Reptilien liegen im Bereich des Krötenschutzzauns am Müggelheimer Damm durch Fang und Zählung abgesicherte Statistiken des Naturschutzbunds Deutschland vor. Da zum Vorkommen der Knoblauchkröte und der Zauneidechse im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Hinweise geäußert wurden, sollen zur Aufklärung dieser Sachverhalte im zeitigen Frühjahr 2011 ergänzende Untersuchungen durchgeführt werden. Für die Erhebung der Fischbestände wurde im Jahr 2007 eine Elektrofischung am westlichen Müggelseeufer mit anschließendem Wiederaussatz der Fische durchgeführt. Die auf dieser Grundlage erfolgte Potentialeinschätzung für Fische ist für die Bearbeitung der Umweltprüfung hinreichend genau.

#### 4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick wird die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans während der Bauphase als auch während der Ferienhausnutzungen überwachen. Ziel ist es, dass

- die nach Art und Intensität bereits ermittelten Umweltauswirkungen (Eingriffe in Natur und Landschaft, Waldumwandlung) entsprechend der Planung kompensiert bzw. vermieden werden und
- unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Insoweit es sich um ordnungsbehördliche Aufgaben handelt (Gesetzesvorbehalt) ist der Vorhabenträger verpflichtet die Auflagen und Nebenbestimmungen einzuhalten. Ggf. hat er sich hierzu der Mitwirkung sachverständiger Dritter zu bedienen (ökologische Bauüberwachung). Zudem werden die Informationen der Behörden zu den Umweltbelangen, zu denen diese gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, gewissenhaft ausgewertet und berücksichtigt. Bei Feststellung erheblicher unvorhergesehener Beeinträchtigungen werden geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen. Darüber hinaus sind nach Bauabschluss keine weiteren besonderen Maßnahmen zur Umweltüberwachung erforderlich.

#### 4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-27 VE „Rübezahl“ verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und in dem hier vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Grundlage der Ermittlung der Umweltauswirkung sind der Bebauungsplan sowie die konkrete Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

##### *Bestandssituation*

Das Bebauungsplangebiet umfasst das Areal der Gaststätte Rübezahl auf dem Grundstück Müggelheimer Damm 143 sowie den öffentlichen Uferweg und die Erschließungsstraße im südöstlichen Geltungsbereich. Das Plangebiet liegt innerhalb der großräumigen Waldflächen der Köpenicker Bürgerheide. Auf dem Gelände wird im nördlichen Bereich die in den 1990er Jahren errichtete neue Gasstätte „Rübezahl“ betrieben. Auf einer Fläche von ca. 1,1 ha befinden sich Bewirtschaftungsgebäude, Terrassen, Biergarten, weitere Funktionsflächen und ein Abenteuerspielplatz. In der Gewässerzone befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs eine Schiffsanlegestelle der Stern und Kreisschiffahrt sowie Steganlagen für Segler und Ruderboote. Entlang der Uferlinie verläuft der Uferweg Richtung Friedrichshagen. Aufgrund der direkten Lage am Großen Müggelsee und der guten Erholungsmöglichkeiten ist das Gelände sehr bedeutsam für die gesamtstädtische Naherholung. Der Altbaumbestand und die Waldbereiche sorgen für eine landschaftliche Einbindung in das von Wasserflächen und Wald geprägte Umfeld.

Die südlichen und westlichen Teile des Grundstücks haben eine Fläche von ca. 2,1 ha und sind weitgehend brach gefallen nachdem die alte Gaststätte Rübe-

zahl und mehrere Nebengebäude vor einigen Jahren abgerissen wurden. Die zzt. nicht genutzten Flächen sind mit Rasen angesät oder mit ruderalen Pionierfluren bewachsen und für die Öffentlichkeit momentan nicht zugänglich (Baustellensicherung). In den Randbereichen befinden sich kleinere Wald- und gärtnerische Gehölzflächen. Über eine noch vorhandene Zufahrt erfolgt die rückwärtige Anlieferung an die Gaststätte. Am Südrand des Geländes verläuft der Europa-Radweg R1, der zugleich Zufahrtsweg zur Revierförsterei Teufelssee ist.

### *Planung*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-27 VE hat zum Ziel, das Rübezahlaréal als Standort für Freizeit- und Erholungsnutzungen zu entwickeln. Die bestehenden Gaststätten- und Erholungsflächen sollen gesichert werden, auf den zzt. ungenutzten Flächen sollen 26 Ferienhäuser errichtet und die dazugehörige interne Erschließung, Parkplätze und Grünflächen angelegt werden.

Östlich der Gaststätte soll eine eingeschossige Mehrzweckhalle errichtet werden, die Funktionen für den Gaststättenbetrieb und ergänzende Veranstaltungen übernimmt. Mit dem Vorhaben soll die Attraktivität des Standorts für Erholungszwecke und Freizeitnutzungen erhöht werden und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des gesamten Standorts gesichert werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem landschaftlich sehr sensiblen Gebiet werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes einschließlich der Erholung umfassend berücksichtigt. Demnach werden im FFH-Gebiet „Müggelspree-Müggelsee“ keine baulichen Veränderungen geplant; sodass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes nach den Ergebnissen einer eigens durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung vermieden werden können. Die Uferzone des Großen Müggelsees, die durch Befestigungen bereits im Bestand stark überprägt ist, bleibt zur Vermeidung nachteiliger Landschaftsbildveränderungen auf einer Breite von ca. 40 m frei von neuer Bebauung. Die geplanten Ferienhäuser befinden sich vor allem auf den Brachflächen der abgerissenen alten Gaststätte Rübezahl; wodurch sich die Neubebauung auf Flächen konzentriert, die aufgrund ihrer Vorbelastung für den Natur- und Landschaftsschutz weniger bedeutsam sind. Die Baudichte der Ferienhäuser wurde minimiert, sodass sich die Neubebauung soweit wie möglich an die Flusseenlandschaft und den waldgeprägten Raum anpasst. Hierzu tragen auch die Gebäudehöhen bei, die auf zwei Geschosse für die Ferienhäuser und ein Geschoss für die Mehrzweckhalle begrenzt werden. Der Altbaumbestand und die randlichen Waldbestände bleiben weitgehend erhalten oder werden durch Waldneuanpflanzungen ergänzt, sodass für eine Einbindung des Areals in das landschaftliche Umfeld gesorgt ist. Die Zuwegungen, der Uferweg und die Freiflächen (wie etwa der Biergarten und die Uferzone) bleiben für die Öffentlichkeit uneingeschränkt nutzbar, sodass die besondere Bedeutung des Rübezahlaréals für die erholungssuchende Bevölkerung gesichert wird. Weiterhin werden auf den nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen Begrünungen, Baum- und Strauchpflanzungen angelegt, wodurch die Gestalt- und Erlebnisqualität des Areals aufgewertet werden soll.

## Voraussichtliche Erhebliche Umweltauswirkungen

| Schutzgüter                                       | Mögliche Umwelt-<br>auswirkungen                                                                                                                                                                                                            | Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnah-<br>men                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch,<br>Gesundheit<br>und<br>Bevölkerung       | Beeinträchtigungen<br>des Ferienhausgebiets<br>durch Verkehrslärm<br>vom Müggelheimer<br>Damm<br><br>Beeinträchtigungen der<br>schutzbedürftigen<br>Wohnbebauung in<br>Friedrichshagen durch<br>Veranstaltungslärm auf<br>dem Rübezahlareal | - Aufgrund des vorhandenen Verkehrs am Müggelheimer Damm ist im Vorhabengebiet nur mit Lärm zu rechnen, der die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht übersteigt. Besondere Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Ferienhäuser sind daher nicht erforderlich.<br>- Die Wohnbebauung von Friedrichshagen wird durch den Normalbetrieb der Gaststätte und der Ferienhäuser nicht beeinträchtigt, da keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Wohngebiete zu erwarten sind. Zudem gelten die Regelungen des Berliner Landes-Immissionsschutzgesetzes, wonach zwischen 22.00 und 6.00 sowie an Sonn- und Feiertagen ganztags verboten ist Lärm zu verursachen, durch den jemand (erheblich) gestört werden kann. Für einzelne lärmintensive Außenraumveranstaltungen müssen gemäß den Vorschriften des Landes-Immissionsschutzgesetzes Ausnahmegenehmigungen beim Umweltamt des Bezirks eingeholt werden. Diese Ausnahmegenehmigungen dürfen nur in begrenzter Anzahl erteilt werden und sind mit strengen Lärmschutzauflagen an den Verursacher verbunden. |
|                                                   | Verlust von Erholungs-<br>flächen                                                                                                                                                                                                           | - Die Planung dient der Aufwertung der Erholungsfunktion auf dem Rübezahlareal. Die Gaststätte und die mit ihr verbundenen Freiräume am Seeufer bleiben in ihrer Funktion für die Öffentlichkeit vollständig erhalten. Der Uferweg, die Steganlagen und der Spielplatz bleiben allgemein nutzbar und zugänglich. Verluste von Erholungsflächen und Einschränkungen von Erholungsnutzungen werden damit vermieden.<br>- Durch die Wiedernutzbarmachung der z.Zt. unzugänglichen Brachflächen werden im Ferienhausbereich die Erholungsfunktionen erweitert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tiere,<br>Pflanzen und<br>biologische<br>Vielfalt | Beeinträchtigung von<br>Vegetationsbeständen<br>(Verlust von Ruderalflu-<br>ren Rasen, Ziergehöl-<br>zen, Bäumen und<br>Wald)                                                                                                               | - Durch Nutzung von überwiegend vegetationsarmen Brachflächen werden Eingriffe in den bedeutenden Wald- und Gehölzbestand weitgehend vermieden.<br>- Die wertvollen Eichenwaldbestände der Randbereiche werden vollständig erhalten, durch zusätzliche Flächen für Neuanpflanzungen mit Waldgehölzen ergänzt und als Wald festgesetzt.<br>- Durch die Anlage die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden Eingriffe in die Vegetationsbestände gemindert und teilweise ausgeglichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                   | Beeinträchtigung von<br>nach der Berliner<br>Baumschutzverord-<br>nung geschützten<br>Bäumen                                                                                                                                                | - Der Altbaumbestand wird vollständig erhalten, wodurch Verluste besonders schützenswerter Bäume vermieden werden.<br>- Für unvermeidbare Baumverluste wird die Neuanpflanzung von Ersatzbäumen auf dem Rübezahlareal vorge-<br>sehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                   | Beeinträchtigung von<br>geschützten Biotopen<br>nach § 26a NatSchG<br>Bln                                                                                                                                                                   | - Durch das Vorhaben werden keine geschützten Biotope innerhalb oder außerhalb des Vorhabengebiets beeinträchtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                   | Beeinträchtigung von<br>besonders geschützten<br>Pflanzenarten                                                                                                                                                                              | - Durch das Vorhaben werden keine geschützten Pflanzenarten innerhalb oder außerhalb des Vorhabengebiets beeinträchtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                   | Beeinträchtigung von<br>Lebensraumstrukturen<br>für die Tierwelt (Verlust<br>von Lebensräumen)                                                                                                                                              | - Durch den Erhalt eines Großteils der auf dem Gelände vorhandenen Bäume und Waldbestände werden gravierende Eingriffe in die Lebensraumstrukturen für die Tierwelt vermieden. Dies betrifft vor allem den Erhalt der Waldbestände am Kinderspielplatz, an der westlichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Schutzgüter | Mögliche Umwelt-<br>auswirkungen                                                                                                                                                                                  | Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnah-<br>men                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                                                                                                                                                                                                                   | <p>Grundstücksgrenze sowie den Erhalt von Einzelbäumen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Anlage von Wald, kräuterreichem Rasen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden auf den nicht überbaubaren Flächen Lebensraumverluste in begrenzten Umfang ausgeglichen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|             | Verlust von Wald nach dem Landeswaldgesetz                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der auf dem RübezahlaREAL vorkommenden Eichenmischwald im Umfeld des Kinderspielplatzes wird durch das Vorhaben nicht beansprucht, bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.</li> <li>- Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird in einem Randstreifen wechselnder Tiefe ebenfalls Wald festgesetzt. Dadurch werden in diesen Bereichen noch vorhandene Waldbestände gesichert und die im Vorfeld gerodeten Waldbestände werden wiederangepflanzt. Bislang nicht als Wald eingestufte Flächen sind für Neu- bzw. Ersatzpflanzungen vorgesehen und sollen die vorhandenen Waldbestände ergänzen.</li> <li>- Daneben wird etwa ein Drittel des vorhandenen Waldes in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Für diese umzuwandelnden Flächen, die sich überwiegend aus ruderalem Vorwald sowie kleinflächigen älteren Kiefernbeständen zusammensetzen, werden nach dem Landeswaldgesetz Neu- bzw. Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese Pflanzungen werden soweit dies aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche möglich ist, innerhalb der festgesetzten Waldflächen durchgeführt.</li> <li>- Der Flächenzuschnitt der festgesetzten Waldfläche (mit Bestandserhalt, Wiederanpflanzung und Neuanpflanzung insgesamt 0,70 ha) ist so gewählt, dass gegenüber der ursprünglichen Fläche des Waldes von 0,67 ha kein Flächenverlust eintritt. Demzufolge wird trotz der bereichsweise vorgesehenen Waldumwandlung ein Beitrag zum Erhalt des Berliner Waldes geleistet.</li> <li>- Da eine vollständige qualitative Kompensation der Waldverluste innerhalb des RübezahlaREALS jedoch nicht möglich ist und keine geeigneten Ersatzwaldflächen bereitgestellt werden konnten, soll nach § 6 Abs. 2 LWaldG ausnahmsweise die Zahlung einer ergänzenden Walderhaltungsabgabe erfolgen.</li> </ul> |
| Boden       | Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung im Bereich der Ferienhäuser, der Mehrzweckhalle, der Parkplätze und der Zufahrten<br>Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere u. Pflanzen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Nutzung überwiegend stark überprägter Böden – bedingt durch vorhergehende Nutzungen und Baukörper – wird eine Inanspruchnahme von naturnahen oder wenig veränderten Böden vermieden.</li> <li>- Durch die Verringerung der Anzahl der Ferienhäuser und der Parkplätze gegenüber ursprünglichen Planungsabsichten werden die überbaubaren Flächen begrenzt und Versiegelungen des Bodens teilweise vermieden.</li> <li>- Die unvermeidbaren Versiegelungen im Bereich der internen Zufahrten werden in wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt, wodurch ein gewisser Entlastungseffekt für die Umwelt erzielt wird.</li> <li>- Durch die Entsiegelung von im Bestand vorhandenen Betondecken (Zufahrten, Parkplätze) werden die neuen Versiegelungen minimiert.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wasser      | Veränderung der lokalen Wasserbilanz (z.B. Grundwasserneubildung)                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers auf den zu begrünenden Flächen und im Straßenseitenraum über Versickerungssysteme zur Vermeidung von Wasserabfluss (Mulden und Rigolen)</li> <li>- Verbesserung der Versickerungsleistung durch Verwendung von wasserdurchlässigem Ökopflaster im Zufahrtsbereich zu den Ferienhäusern</li> <li>- Verbesserung der Verdunstung des Niederschlagswas-</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Schutzgüter     | Mögliche Umwelt-<br>auswirkungen                                                                                                                                        | Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnah-<br>men                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                                                                                                                                                                         | sers durch Begrünung der nicht überbaubaren Flächen mit Gehölzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                 | Eintrag von Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Wasserschutzgebiet der Zone III B                                                                                 | - Beachtung der zum Schutz des Grundwassers erlassenen Vorschriften<br>- Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen während der Bauphase                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Klima / Luft    | Veränderungen der großklimatischen Funktion<br><br>Veränderungen der kleinklimatischen Belastungen durch Zunahme der Bebauung und des Kfz-Verkehrs auf dem Rübzahlareal | - Durch die Errichtung der Ferienhäuser werden sich die grundlegenden stadtklimatischen Verhältnisse im klimatischen Komfortbereich nicht verändern. Hierzu trägt auch der Erhalt eines Teils der vorhandenen Wald- und Baumbestände bei, die Bestandteil der bewaldeten Frischluftentstehungsgebiete der Köpenicker Bürgerheide sind.<br>- Durch die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete mit Grünflächen, Bäumen und Sträuchern sowie durch die Neuanpflanzung von Wald werden positive Effekte für die kleinklimatische und lufthygienische Situation erzielt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Landschaftsbild | Veränderungen der Flusseenlandschaft und des waldgeprägten Raums durch Zunahme der Bebauung                                                                             | - Vermeidung von Landschaftsbildveränderungen durch weitgehenden Erhalt der landschaftsprägenden Wald-, Baum- und Gehölzbestände<br>- Freihaltung des Uferstreifens der Flusseenlandschaft von Bebauung zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen in Seenähe<br>- Verringerung der Landschaftsbildveränderung durch Verringerung der ursprünglich beabsichtigten Anzahl der Ferienhäuser von 36 auf 26<br>- Vermeidung zu dichter Bebauung durch Reduzierung der Größe der Mehrzweckhalle um ca. 50%<br>- Anpassung der Gebäudekörper an den Landschaftsraum durch Begrenzung der Baudichte und Bauhöhen zur Vermeidung einer für den Ort und den Erholungszeck unmaßstäblichen Bebauung<br>- Erhöhung des Anteils landschaftlich gestalterisch wertvoller Elemente durch Anlage von Grünflächen, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Festsetzung von Wald (Waldneuanpflanzung)<br>- Sicherung der Sichtbeziehungen über den Großen Müggelsee durch weitgehende Freihaltung der vorhandenen Sichtbereiche |

### Eingriffsbilanzierung

Mit der Umsetzung der Planung wird der Anteil der neu versiegelten Fläche gegenüber der Bestandssituation um 0,26 ha zunehmen. Betroffen sind vor allen anthropogen stark überprägte Böden, während naturnahe Böden nicht in Anspruch genommen werden. Mit der Neuversiegelung verbunden ist eine Veränderung des Wasserhaushalts, da der Anteil der versickerungsfähigen Böden reduziert wird. Dies wird jedoch durch naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mit dem Ziel der weitgehenden Wasserversickerung größtenteils ausgeglichen. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung gehen vor allem Ruderalfluren, Wald und gärtnerische Biotope verloren, während durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und Waldanpflanzungen auf den nicht zu bebauenden Flächen neue Vegetation angelegt wird. Im Saldo verbleibt innerhalb des Geltungsbereichs ein Vegetationsverlust von insgesamt 0,26 ha. Die klimatischen Verhältnisse werden sich durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild des waldgeprägten Raumes wird sich deutlich verändern, da durch die neuen Ferienhäuser die zz. nicht genutzten Abrissbereiche der alten Gaststätte Rübezahl zu einem stärker von Gebäuden und Grünflächen geprägten Gebiet entwickelt werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden vermieden bzw. ausgeglichen, indem die Baudichte minimiert wird und das Gelände durch Waldanpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen in den Landschaftsraum eingebunden wird. Auch das Landschaftsbild der Flusseseenlandschaft wird sich verändern, da durch die Mehrzweckhalle, eine überdachte Funktionsfläche und ein Toilettenhäuschen der Anteil von Baukörpern zunehmen wird. Beeinträchtigungen der Flusseesenlandschaft können weitgehend vermieden werden, indem die seenahe Uferzone auf einer Mindestbreite von ca. 42 m von neuer Bebauung freigehalten wird und die neuen Gebäude in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Zudem wird durch den vorhandenen Baumbestand und die geplanten Anpflanzungen für eine zusätzliche landschaftliche Einbindung durch Vegetation gesorgt.

Die im Vorhabengebiet vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen dazu, dass ein Teil der beschriebenen Eingriffe im Gebiet ausgeglichen werden kann. Die Maßnahmen dienen der Verbesserung des Naturhaushalts und der Aufwertung des örtlichen Landschaftsbildes.

Die e Bilanzierung des Eingriffs wurde anhand der Methode nach Auhagen / Köppel durchgeführt. Demnach wird der größte Teil des ursprünglich auf dem RübezahlaREAL vorhandenen ökologischen Flächenwerts zu 90,9 % durch Vermeidungsmaßnahmen erhalten oder durch Ausgleichsmaßnahmen wieder hergestellt. Darüber hinaus verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit in Höhe von 9,1 % der Ausgangssituation, das nicht auf dem RübezahlaREAL ausgeglichen werden kann. Weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konnten trotz intensiver Flächensuche nicht zur Verfügung gestellt werden.

### *Wald*

Der Waldbestand wird im Vorhabengebiet zum Großteil erhalten und als Wald festgesetzt. Für die unvermeidbaren Waldverluste von überwiegend ruderalem Vorwald und älteren Kiefern wird im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlung durchgeführt. Die Waldumwandlung ist erforderlich, um Randbereiche des Grundstücks in die bauliche Entwicklung einbeziehen zu können. Zur Kompensation der planungsbedingten Waldverluste sind angepasste Maßnahmen vorgesehen. Dazu werden entlang der westlichen und südlichen Ränder des Gebiets Waldanpflanzungen durchgeführt. Diese Maßnahmen führen dazu, dass die geplante Waldfläche von 0,70 ha die ursprüngliche Waldfläche von 0,67 ha übersteigt, sodass die flächenmäßigen Waldverluste innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Der festgesetzte Wald befindet sich im funktionalen Zusammenhang mit den umliegenden Kommunalwald, erfüllt Schutz- und Naturhaushaltsfunktionen und leistet somit nachweislich einen Beitrag für die Erholung und die Pflege des Landschaftsbildes.

Für die qualitativen Waldverluste in Höhe von 5.100 m<sup>2</sup> stehen jedoch keine zusätzlichen Aufforstungsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zur Verfügung, weshalb sich die Planungseteiligten auf die Option der Entrichtung einer Walderhaltungsabgabe verständigten, die der Schutz- und Erholungsfunk-

tion des Waldes zu Gute kommen soll. Mit Durchführung der Waldanpflanzungen und Zahlung der Walderhaltungsabgabe, deren Verwendung von der Forstbehörde festgelegt wird, sind die durch die Waldumwandlung verursachten Waldverluste kompensiert.

## 5. Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen

### 5.1 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

#### 5.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im April 2009 wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Seitens der beteiligten Stellen wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben. Es wurde jedoch Anregungen für eine Überarbeitung der Entwurfskonzeption gegeben, die in die nunmehr vorliegende Vorentwurfsfassung Berücksichtigung aufgenommen wurden. Sie bezogen sich auf

- eine Reduzierung der Stellplätze
- Berücksichtigung des Seezuganges und der Blickbeziehung zum See
- Sicherung der erhaltenswerten Vegetationsbestände
- Beachtung der Anforderungen des Gewässerschutzes; FFH - Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet Müggelspree-Müggelsee
- Überarbeitung der Erschließungskonzeption in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungen
- Sicherung des Europaradweges R1

Am 29.04.2009 fand im Bezirksamt Treptow Köpenick ein Scoping-Termin nach § 5 UVPG statt. Hierbei wurden von folgenden Beteiligten Stellungnahmen vorgebracht:

Die **Oberste Naturschutzbehörde** hatte in einer schriftlichen Stellungnahme auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung und auf die notwendige Prüfung von Planungsalternativen hingewiesen.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. I E (Artenschutz)** äußerte sich in einer schriftlichen Stellungnahme kritisch zu der Anzahl der vorgesehenen Stellplätze. Weiterhin betont sie die Bedeutung der Sichtbeziehung zum Müggelsee, die nicht beeinträchtigt werden solle. Die Auswirkung der Planung auf das Vorkommen von Reptilien und Amphibien ist zu untersuchen und darzustellen.

Die **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz** wies in einer schriftlichen Stellungnahme darauf hin, dass der Müggelsee unter die Europäische Wasserrahmenrichtlinie fällt und als europäisches Fischgewässer gemeldet ist. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Sicherung der Wasserqualität, die zu beachten sind. Weiterhin ergeben sich zu berücksichtigende Sachverhalte aus der Lage in der Schutzzone III B des Wasserwerks Friedrichshagen. Weiterhin wurden Anforderungen an die Entsorgung von Regenwasser formuliert.

Die **Berliner Wasserbetriebe** hatten in einer schriftlichen Stellungnahme eine Prüfung der Herkunft des Wassers gefordert, das über eine Regenwasserleitung in den Müggelsee abgeführt werden soll. Die Regenentwässerung ist Gegenstand eines gesonderten Gutachtens, das parallel zur Planbearbeitung erstellt wird.

Durch den **Naturschutzbund Deutschland** wurde die Bedeutung des Gebiets als Lebensraum für Amphibien und Reptilien hervorgehoben. Die geplanten Stellplatzflächen werden abgelehnt, da diese Barrieren für die Wanderungsbewegung von Amphibien darstellen.

Das **Tiefbauamt** Treptow-Köpenick äußerte Bedenken gegen die vorgesehene Erschließung der Stellplätze sowie die Neutrassierung des Europaradweges.

Der **Leitungsträger Gasversorgung** teilte mit, dass parallel zum geplanten Radweg Schutzabstände für die dort verlaufende Gasleitung zu beachten sind.

**Berliner Forsten** erläuterte, dass die vorhandenen Waldflächen den Regelungen des Berliner Waldgesetzes unterliegen. Für entfallene Waldflächen sind als Ausgleich entweder neue Waldflächen anzulegen oder es ist eine wertmäßige Walderhaltungsabgabe durch den Vorhabenträger zu leisten. Die vorgenommene Einschätzung der Waldbiotope sollte überprüft werden.

Das **Amt für Umwelt und Natur Treptow-Köpenick** betonte, dass der wertvolle Altbaumbestand im Gebiet erhalten bleiben müsse. Ggf. sind Einzelfallentscheidungen hinsichtlich einer Fällung erforderlich. Weiterhin seien die Folgewirkungen der Ferienhausnutzung zu untersuchen. In diesem Zusammenhang ist u.a. die vermehrte Nutzung der Stege, eine vermehrte Nutzung von Booten sowie Auswirkungen auf den Wald zu bewerten.

Die Stellungnahmen führten zu weiteren Untersuchungen sowie zur Überarbeitung der Planung in mehreren Punkten. Die Lage und Anordnung der Ferienhäuser wurden überarbeitet. Hierzu wurden verschiedene Planungsalternativen diskutiert. Ebenso wurde das Baufenster auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" des Vorhabengebietes entsprechend der geänderten Planung für die baulichen Nebenanlagen (Terrassen, Treppenanlagen, Biergarten) verändert. Im südlichen und westlichen Bereich der Flächen wurden Flächen für Wald festgesetzt. Der Umweltbericht wurde in wesentlichen Punkten überarbeitet.

#### 5.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.09.2009 bis 16.09.2009 und mit einer Erörterungsveranstaltung am 08.09.2009 durchgeführt.

An der Erörterungsveranstaltung im Rathaus Köpenick nahmen ca. 80 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Ihre Fragen und Anregungen bezogen sich auf folgende Punkte:

- Liegt das Vorhabengebiet im Landschaftsschutzgebiet?

- Ist die Anzahl der geplanten Ferienhäuser dem sensiblen Landschaftsraum angemessen?
- Kann die Größe der Ferienhäuser reduziert werden?
- Ist eine Dauernutzung in Richtung Wohnnutzung in einem SO „Freizeit Erholung Ferienhäuser“ möglich, bzw. kann es rechtlich ausgeschlossen werden?
- Schadet die angedachte Bebauung den Zielen des FFH-Gebietes?
- Ist der Spielplatz bei der Bebauung mit Ferienhäusern weiterhin öffentlich rechtlich zugänglich?
- Wie hoch ist der zukünftige Versiegelungsgrad des Grundstückes?
- Bleibt die Gaststätte „Rübezahl“ weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich?
- Kann das Grundstück nicht weder renaturiert werden und kann eine neue Bebauung verhindert werden?
- Ist das Vorhaben seitens des Investors wirtschaftlich abgesichert?
- Wie ist die neue Trassierung des Radweges R1?

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen seitens der interessierten Bürgerinnen und Bürger insgesamt 142 Stellungnahmen ein, davon gingen von 60 Bürgerinnen und Bürgern gleichlautende Stellungnahmen ein.

Die im Vorfeld der Erörterungsveranstaltung bei der Ausstellung im Fachbereich Stadtplanung gestellten Fragenkomplexe spiegelten sich in den eingegangenen Stellungnahmen wieder. Die Stellungnahmen und die daraus resultierenden Abwägungen sind nachfolgend aufgeführt (der Inhalt der jeweiligen Stellungnahme ist dabei kursiv gesetzt). Hierbei ist zu beachten, dass der damalige Planungsstand anhand eines Projektplans dargestellt wurde.

*1. Die Bebauung mit Ferienhäusern schadet der Attraktivität des Ausflugsstandortes und ist prinzipiell abzulehnen.*

Zur Kenntnis genommen. Der Ausflugsstandort bleibt erhalten, die Attraktivität des Standortes wird durch das erweiterte Nutzungsangebot gesteigert.

*2. Wenn Ferienhäuser gebaut werden, dann max. 1-1,5-geschossig, Satteldach, aus Holz.*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Im Sinne des flächensparenden Bauens wird die 2-geschossige Bauweise (ohne Ausbau DG) gewählt. Auf das geplante Staffel-Geschoss wird verzichtet. Die Ferienhäuser werden in Holzrahmen-Bauweise geplant.

*3. Standort sollte mit Abenteuer-Spielplatz, Eisenbahn und schönerer Gaststätte bebaut werden.*

Zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sollen der Spielplatz und die Gaststätte sowie weitere Freizeitangebote für die Nutzung durch die Allgemeinheit gesichert werden.

*4. Die Straße an den See muss für den öffentlichen Verkehr gesperrt bleiben, damit der Weg von den Müggelbergen oder von dem großen Parkplatz auch weiterhin in der Natur ohne Verkehr möglich ist.*

Dem Hinweis wird nicht entsprochen. Die Straße östlich des Vorhabens befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und ist bereits als öffentliches Straßenland gewidmet. Der Ausbau bis zur Zufahrt zum Vorhaben einschließlich der Einteilung der Verkehrsflächen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

*5. Wenn Ferienhäuser gebaut werden, sollte die Anzahl reduziert werden.*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Die Anzahl der Ferienhäuser (Typ I) werden im südwestlichen Teil des Grundstückes von 33 Ferienhäuser auf 24 Ferienhäuser reduziert. Das entspricht einer Reduzierung von 27%. Die Anzahl der Ferienhäuser (Typ II) werden im nordwestlichen Teil des Grundstückes von 3 Ferienhäuser auf 2 Ferienhäuser reduziert. Das entspricht einer Reduzierung von 33%. Insgesamt reduziert sich die Anzahl der Ferienhäuser von 36 auf 26. Dies entspricht einer Gesamtreduzierung von 28%.

*6. Der Müggelsee ist ein FFH-Gebiet. Von der geplanten Bebauung gehen Störungen aus, die die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nachhaltig beeinträchtigen werden.*

Zur Kenntnis genommen. Die Fauna-Flora-Habitat-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) ist Bestandteil des Verfahrens.

*7. Die Erschließungsstraße vom Müggelheimer Damm zum Vorhabengebiet soll für den öffentlichen Verkehr gesperrt bleiben.*

Zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsstraße vom Müggelheimer Damm zum Vorhabengebiet ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und wird als solche gesichert. Die Straße diene auch bisher der Erschließung der Gaststätte. Die Benutzung durch Rettungsfahrzeuge, Versorgungsfahrzeuge, Nutzer der Ferienanlage, Gäste der Gaststätte und der Revierförsterei ist auch weiterhin zu sichern. Entsprechende Beschilderung ist aufzustellen.

*8. Es besteht die Befürchtung, dass die Bebauung „Stadt villenähnlich“ geplant wird, um sie später in ein Wohngebiet für „betuchte“ Bürger umzuwandeln.*

Zur Kenntnis genommen. Die Bebauung ist sowohl in ihrer Kubatur, als auch in ihrer inneren Funktionalität entsprechend Ferienhäusern konzipiert. Eine Umwandlung in ein Wohngebiet hat keine gesetzliche Grundlage, da die Entwicklung des Standortes als Sondergebiet „Erholung und Freizeit“ vorgesehen ist und damit kein rechtlicher Spielraum für Wohnnutzung gegeben ist.

*9. Die geplante Geschossfläche der einzelnen Ferienhäuser ist zu groß bemessen, sie sollte reduziert werden.*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Es ist vorgesehen, die Geschossflächen der Ferienhäuser vom Typ I um ca. 6% zu reduzieren.

*10. Der vorhandene Spielplatz soll erhalten und für die Öffentlichkeit weiterhin zugänglich bleiben.*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Für den Spielplatz soll im weiteren Planverfahren ein Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen werden. Er wird saniert und ausgebaut.

*11. Neu zu schaffende PKW-Stellplätze für die Gaststätte „Müggelseeterrassen“ sind generell abzulehnen.*

Zur Kenntnis genommen. Für den weiteren Betrieb der Gaststätte „Müggelseeterrassen“ sind die geplanten PKW-Stellplätze notwendig, da auch für Gäste mit Behinderungen kurze Wege garantiert werden müssen. Außerdem ist es möglich, dass Gäste für ein Ferienhaus mit 2 PKW anreisen und da nur pro Ferienhaus ein Carport zur Verfügung steht, dienen diese Stellplätze auch als Ausweichmöglichkeiten.

*12. Das Vorhabengebiet sollte nicht privaten Investoren zugesprochen, sondern einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.*

Zur Kenntnis genommen, aber nicht B-Plan relevant. Das Grundstück ist bereits in privatem Besitz.

*13. Die Steganlage am Müggelsee muss weiterhin öffentlich genutzt werden können.*

Zur Kenntnis genommen. Die Steganlage liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

*14. Durch die vorgesehene Bebauung mit Ferienhäusern wird der öffentliche Naturraum zerstört.*

Zur Kenntnis genommen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist Bestandteil des Verfahrens.

*15. Es sollen keine einzelnen Carports unmittelbar neben den Ferienhäusern errichtet werden.*

Dem Hinweis wird nicht entsprochen. Für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs ist es notwendig, für jedes Ferienhaus einen Stellplatz vorzusehen. Die Anordnung der Carports zwischen den Ferienhäusern bietet die Zuordnung einer überdachten Nebenanlage zu den einzelnen Ferienhäusern, die auch der Unterbringung von Fahrrädern etc. dienen kann.

*16. Der Radwanderweg R1 sollte weiterhin gradlinig über das Grundstück führen.*

Zur Kenntnis genommen. Die Weiterführung der bisherigen Trasse des R1 würde der Bebauungskonzeption entgegenstehen. Er wird in Abstimmung mit Sen Stadt an die südliche Grundstücksgrenze verlegt und an die bisherige Führung außerhalb des Grundstückes angebunden.

*17. Wie soll der Betrieb von Ferienhäusern sichergestellt werden, wenn weder eine Badestelle am Müggelsee, noch Einkaufsmöglichkeiten geplant sind?*

Zur Kenntnis genommen. Für den Betrieb von Ferienhäusern ist es nicht zwingend notwendig, eine Badestelle und Einkaufsmöglichkeiten vorzuhalten. Eine Grundversorgung kann durch die Gaststätte sichergestellt werden. Der traditionelle Ausflugsstandort „Rübezahl“ soll durch die geplanten Nutzungen eine Aufwertung und Erhöhung der Attraktivität erhalten. Die Errichtung von Einzelhandel für lediglich 26 Ferienhäuser würde das Gebot der Angemessenheit überschreiten, zumal keine Verpflichtung zur Versorgung ähnlich der in Wohngebieten besteht. Die Erreichbarkeit von Badestellen am Müggelsee ist fußläufig gegeben.

*18. Wie soll sichergestellt werden, dass es durch den Ferienhausbetrieb zu keiner Lärmbelästigung der Anwohner am Müggelsee kommt?*

Zur Kenntnis genommen. Die Lärmproblematik ist Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung und damit Bestandteil des Verfahrens.

*19. Die geplante Mehrzweckhalle soll auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein.*

Zur Kenntnis genommen. Die Mehrzweckhalle ist sowohl als Kapazitäts- und Angebotserweiterung für die Gaststätte „Müggelseeterrassen“ geplant, als auch für die Öffentlichkeit und zur Nutzung für die Ferienhausgäste.

*20. Sind bei der Umsetzung des Vorhabens Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu erwarten?*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Das Grundstück befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Friedrichshagen. Die Errichtung von Gebäuden, die gewerblichen Zwecken dienen sowie von Verkehrsflächen bedarf gemäß § 22a BWG der wasserbehördlichen Genehmigung. Die Schutzbestimmungen zur Wasserschutzgebietsverordnung für das WW Friedrichshagen werden in der weiteren Planung beachtet.

*21. Eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet ist nicht zulässig*

Zur Kenntnis genommen, aber nicht B-Plan relevant. Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet

*22. Der B-Plan soll überarbeitet werden, um eine Reduzierung der versiegelten Flächen zu erreichen.*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Anzahl der Ferienhäuser werden die Flächen zur Anrechnung auf die Grundflächenzahl erheblich reduziert.

*23. Das Vorhabengebiet soll ausschließlich nur renaturiert werden.*

Dem Hinweis wird nicht entsprochen. Gemäß FNP-Änderung ist das Gebiet als Grünfläche mit Symbol „Wassersport“ dargestellt. Das bildet die Grundlage für eine attraktive Nutzungsmischung von Erholung und Freizeit. Damit soll der Standort eine deutliche Aufwertung erfahren. Ziel ist die Qualifizierung des tradi-

tionellen Freizeitstandortes „Rübezahl“ unter Beachtung von Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz.

*24. Es wird befürchtet, dass bei einer ganzjährigen Nutzung der Ferienhäuser, diese der Wohnnutzung dienen sollen.*

Zur Kenntnis genommen. Die Ferienhäuser sind für eine wechselnde ganzjährige Nutzung geplant, nicht aber für eine Dauernutzung entsprechend einer Wohnnutzung. Die Darstellung als Sondergebiet „Erholung und Freizeit“ lässt keinen rechtlichen Spielraum hinsichtlich der Entwicklung von Wohnnutzung.

*25. Die Erschließung der Revierförsterei „Teufelssee“ muss weiterhin gesichert bleiben.*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Die Erschließung der Revierförsterei „Teufelssee“ wird auch weiterhin gesichert, sie wird an die südliche Grundstücksgrenze verlegt und an die bisherige Führung außerhalb des Grundstückes angebunden.

*26. Die Bebauungskonzeption wird als gut befunden, es soll geprüft werden, ob bei der Realisierung Firmen aus der direkten Umgebung einbezogen werden könnten.*

Zur Kenntnis genommen. Fragen der Vergabe von Bauleistungen können nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

*27. Die Ausweisung des Vorhabengebietes weist laut FNP die Nutzung als Grünfläche/ Wassersport aus. Eine Festlegung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“, gemäß § 10 BauNVO ist nicht zulässig.*

Zur Kenntnis genommen. Die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ ist die Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung von Erholung und Freizeit. Die Systematik des FNP ermöglicht die Entwicklung eines Sondergebiets gem. § 10 BauNVO im Einzelfall (eingeschränkter Umfang, örtliche Bedeutung).

*28. Sind „wassergebundene Wegeflächen“ als versiegelte Flächen anzusehen?*

Zur Kenntnis genommen. Wassergebundene Decken sind ungebundene Flächen aus Sand, Kies oder gebrochenem Gesteinsmaterial, das in Abstufung der verschiedenen Korngrößen eingebaut wird. Sie sind wasserdurchlässig und wirken einer Versiegelung entgegen.

*29. Es soll dafür Sorge getragen werden, das im Fall einer Insolvenz des Investors finanzielle Mittel als Absicherung bereit stehen, die Anlage zurückzubauen.*

Zur Kenntnis genommen. Es ist ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen, in dem alle zu erbringenden Leistungen zu regeln sind. Voraussetzung für den Abschluss ist eine Bonitätsprüfung des Investors und die Vorlage der Finanzierungsbescheinigung. Eine weitergehende Absicherung ist rechtlich nicht möglich.

*30. Die Ferienhäuser sollen in Bauabschnitten gebaut werden, um die Vermietungsauslastung zu testen.*

Zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanverfahren können Fragen der Bau- durchführung nicht geklärt werden.

*31. Es ist zu prüfen, ob die geplante Beheizungsart der Ferienhäuser in der Trinkwasserschutzzone III B vertretbar ist.*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Die Ferienhäuser werden an die vorhandene Heizungsanlage der Gaststätte „Müggelseeterrassen“ angeschlossen, die über eine ausreichende Kapazität verfügt. Ein Konflikt hinsichtlich der Trinkwasserschutzzone besteht nicht.

*32. Neben einer Umweltverträglichkeitsprüfung sollte speziell für dieses Vorhaben eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt werden.*

Zur Kenntnis genommen, aber nicht B-Plan-relevant. Eine durch den Vorhabenträger vorgelegte Rentabilitätsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die Mindestgröße für einen dauerhaften Betrieb der Anlage bei etwa 25 Häusern liegt. Im Zusammenhang mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages wird die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers geprüft.

*33. Laut Pkt. 2.3.3.8 des Erläuterungsberichtes zum FNP von Berlin sollte sich die zulässige GRZ des Vorhabengebietes auf 0,2-0,3 beschränken (Nutzungsbeschränkung zum Schutze der Umwelt)*

Zur Kenntnis genommen. Die unter Pkt. 2.3.3.8 genannten Zahlen beziehen sich auf landschaftlich geprägte Wohnbauflächen, die jedoch hier nicht die Grundlage bilden. Es ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erholung und Freizeit“ vorgesehen. In Vorbereitung des Planverfahrens wurde eine Machbarkeitsstudie durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Studie fließen in das Bebauungsplanverfahren ein. Damit soll gesichert werden, dass der Versiegelungsgrad des Grundstücks unter 50% bleibt und damit auch unter der ehemaligen Bestandsversiegelung.

*34. In die Festsetzungen des B-Plans sollte ein Einfriedungsverbot des Vorhabengebietes aufgenommen werden.*

Zur Kenntnis genommen, wird mit dem Vorhabenträger im weiteren Verfahren geklärt.

*35. Durch die Kreuzung des R1 mit den Parkplatzsuchenden auf dem Grundstück kann erhebliches Konfliktpotential entstehen.*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Durch bauliche Maßnahmen, die im Durchführungsvertrag geregelt werden sollen, werden Konflikte minimiert.

*36. Im B-Plan-Verfahren ist zu klären, inwieweit die Versickerung von Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III B zulässig ist.*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein, mit der zuständigen Senatsverwaltung werden diese Fragen einer Klärung zugeführt.

*37. Die bisherigen Unterlagen geben keine Hinweise auf Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutz / Grünflächen)*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung und somit Bestandteil des Verfahrens.

*38. Der öffentliche Parkplatz am Müggelheimer Damm sollte in das B-Plan-Verfahren einbezogen werden, um die geplante Anzahl der Stellplätze im Vorhabengebiet zu reduzieren.*

Dem Hinweis wird nicht entsprochen. Die privaten, zur Gaststätte und Ferienhaussnutzung gehörenden Stellplätze sind auf dem Grundstück des Verursachers unterzubringen. Der öffentliche Parkplatz am Müggelheimer Damm ist einer öffentlichen Nutzung vorbehalten.

*39. Inwieweit können Waldflächen im Vorhabengebiet als Bauflächen genutzt werden (Verweis auf Dauerwaldvertrag)*

Die Stellungnahme fließt in die weitere Planung ein. Die Umwandlung von Wald gem. Landeswaldgesetz ist im weiteren Verfahren mit den Berliner Forsten zu klären.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Planung in mehreren Punkten überarbeitet und damit den geäußerten Stellungnahmen in wesentlichen Punkten Rechnung getragen. Die Anzahl der Ferienhäuser wurde von 36 auf 26 reduziert und der Umfang der übrigen geplanten Gebäude verkleinert. Die Anzahl der Stellplätze wurde reduziert und die Lage und Erschließung der Stellplatzanlage verändert.

Aktueller Stand: Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, die eine Rentabilitätsgrenze von 25 Ferienhäusern ausweist, wurde vom Vorhabenträger vorgelegt. Weiterhin wurde die Problematik der Waldumwandlung mit der Behörde Berliner Forsten insofern geklärt, dass ein flächenmäßig 100%iger Waldausgleich nachgewiesen wurde und die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe im Durchführungsvertrag geregelt ist.

### 5.1.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Juli 2010 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Seitens der beteiligten Stellen wurden Hinweise zur Planung eingebracht, die zu einer Änderung der Planung in mehreren Punkten führten. Diese bezogen sich v.a. auf

- eine weitere Reduzierung der Stellplätze im Geltungsbereich und eine grundlegende Änderung des Konzeptes für die Stellplatzanlage
- eine leicht geänderte Anordnung der Ferienhäuser zugunsten größerer und zusammenhängender Waldflächen

In der Planfassung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange war das Vorhabengebiet noch als "Sondergebiet" gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im weiteren Verfahren zugunsten einer konkreteren, vorhabenbezogenen Nutzungsbeschreibung abgeändert. In der Abwägung wurde jedoch weiterhin der Begriff "Sondergebiet" verwendet, um einen Bezug zum damaligen Planungsstand und zu den vorgebrachten Stellungnahmen zu verdeutlichen.

Weiterhin waren in der Planfassung für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die jetzigen Teilflächen mit den Zweckbestimmungen "Ausflugsgaststätte", "Ferienhausanlage " "Kinderspielplatz" und Biergarten mit den Buchstaben A, B,C und D gekennzeichnet, sowie die jetzigen Flächen abcdefa und defghd mit den Buchstaben F bzw E gekennzeichnet.

### *Stellungnahmen und Abwägung*

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Abwägung

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B**, stellt fest, dass (1) der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan Berlin als Grünfläche mit dem Lagesymbol "Wassersport" dargestellt ist. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 5 i.V. mit der AV FNP sei hieraus auch die Entwicklung eines der Erholung dienenden Sondergebietes möglich, soweit es einen funktionalen Bezug zum Wassersport hat. Hierauf sollte in der Begründung noch ausführlicher eingegangen werden. (2) Sie weist weiterhin auf unterschiedliche Flächenangaben in der Begründung und textlicher Festsetzung hin.*

Abwägung:

(1) Berücksichtigung: Die Begründung wurde entsprechend ergänzt, wobei folgende Punkte dargelegt wurden:

- Das Wassersportangebot und die unmittelbare Nähe zum See sind die besonderen Standortqualitäten für die Ferienhausanlage. Die Ferienhaussnutzung bezieht sich auf die Wasserlage am Großen Müggelsee. Vorhandene Angebote sollen genutzt werden, die bestehenden Anlagen sollen qualifiziert werden.
- Durch erhöhte Frequenz und ganzjährige Nutzung wird Stabilisierung des traditionellen Standortes erwartet.
- Die Gaststätte übernimmt Versorgungsfunktion für Wassersportler (vergleichbares Angebot gibt es am Südufer des Müggelsees sonst nur am Standort des Hotels Müggelsee und am Standort Neu-Helgoland bzw. Müggelhort).
- Einschränkungen durch FFH → Qualifizierung einer naturverträglichen Wassersportnutzung ist gegeben, eine Erweiterung der Wassersportnutzung ist nicht vorgesehen.
- Grundsätzliches Ziel ist die Entwicklung einer freizeitorientierten und erholungsbezogenen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der hochsensiblen Uferzonen und angrenzenden Waldgebiete.

Das FNP-Änderungsverfahren wurde im Übrigen eigens durchgeführt, um Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort zu eröffnen. Der Müggelsee mit den vorhandenen Wassersportnutzungen als raumprägendes Element bietet die Voraussetzung für die Entwicklung einer wasserbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung (räumlicher und funktionaler Bezug zur Ausflugs-gaststätte, Ferienhäusern und ergänzenden Freizeitangeboten).

Ein Hinweis auf das Steganlagenkonzept des Bezirks wird in die Begründung aufgenommen.

(2) Die Angaben in der TF 1.2 waren nicht korrekt. Sie wurden korrigiert.

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat 1 E 122**, nimmt als Oberste Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege Stellung und weist auf folgende Punkte hin:*

*(1) Es liegt eine Machbarkeitsstudie vor, in der unter Berücksichtigung städtebaulicher, landschaftsplanerischer und wirtschaftlicher Belange verschiedene Nutzungsvarianten im Hinblick auf eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung des Standortes bewertet werden. In der Begründung fehle eine Auseinandersetzung mit dieser Studie.*

*Der Plan sollte sicherstellen, dass eine nachträgliche Umnutzung der Ferienhäuser, zum Beispiel ein Verkauf als Einzeleigentum / Wochenendhäuser, eindeutig ausgeschlossen wird. Im Durchführungsvertrag sollten dazu eindeutige Regelungen getroffen werden.*

*(2) Es werden Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet Müggelsee / Müggelspree und des Einfügens in das Naherholungsgebiet am Müggelsee vorgebracht. Auch wenn auf die Fläche des B-Plans bezogen keine erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 16/17 NatSchGBln vorliegen, so seien die Auswirkungen der künftigen Nutzungsansprüche in das umgebende FFH-Gebiet hinein nicht bewältigt. Um gravierende Störungen und damit erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraumtyps und dessen charakteristischen sowie der gemeldeten Arten des Anhang II FFH-RL sowie der gemeldeten besonderen Arten zu vermeiden sind daher mindestens folgende Vorgaben zu beachten bzw. über Festsetzungen oder Umsetzungsvertrag zu regeln:*

- 1. keine Liegeplätze für Motorboote, kein Motorbootverleih, keine Ausweitung der vorhandenen Steganlagen,*
- 2. keine Ausweitung des Wassersportangebots (insbesondere mit Motoren)*
- 3. keine über die Anlage hinausgehenden Emissionen von Lärm*
- 4. ggf. notwendige Erweiterung des Badestellenangebots nur auf Basis eines Gesamtragfähigkeitskonzepts für den Müggelsee*

*(3) Die generelle Zielvorstellung des B-Plan Entwurfs die Ausflugs-gaststätte zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für eine zeitgemäße Gestaltung zu schaffen wird befürwortet.*

*(4) Die vorgesehene Stellplatzanlage sollte in ihrem Umfang reduziert werden, da sie das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen und eine Belästigung Erholungssuchender durch Individualverkehr bedeutet.*

*(5) Die Sichtachse auf den See soll angemessen gestaltet werden, für die WC-Anlage ein anderer Standort gefunden werden.*

*(6) Der Übergang vom öffentlichen Uferbereich zur Gaststätte soll anspruchsvoll und offen gestaltet werden. Statt eines Zaunes sollte hier eine niedrige Hecke vorgesehen werden.*

#### Abwägung

(1) Die in der Machbarkeitsstudie untersuchten Auswirkungen der unterschiedlichen Planungsvarianten werden in der Begründung und im Umweltbericht erörtert. Die Bewertung der damals zur Diskussion stehenden Konzepte kann auf die jetzige Planung nur sehr begrenzt übertragen werden, da das aktuelle Vorhaben hinsichtlich der Nutzungsintensität nicht mehr mit der damals diskutierten Option 'Feriensiedlung/Ferienpark' verglichen werden kann. Die anderen Nutzungsoptionen, die in der Machbarkeitsstudie dargestellt wurden, haben sich zwischenzeitlich als nicht durchführbar erwiesen. Insofern kann auf eine Darstellung der Machbarkeitsstudie in der Begründung verzichtet werden.

Der Bebauungsplan regelt die bauliche Nutzung als Ferienhäuser abschließend, eine Umnutzung zu Wohnen ist damit planungsrechtlich nicht möglich. Der Bebauungsplan kann eigentumsrechtliche Fragen nicht regeln. Ein Ausschluss eines späteren Verkaufs von Gebäuden lässt sich somit innerhalb des Bebauungsplans nicht festsetzen.

(2) Die genannten Vorgaben zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden in der Überarbeitung der FFH-Verträglichkeitsprüfung berücksichtigt und soweit wie möglich in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

zu 1. Aufgrund der Fahrrinnenregelung im Müggelsee dürfen Motorboote das Rübezahlaréal generell nicht anfahren. Dies ist ausnahmsweise nur Anliegern gestattet, die einen Liegeplatz am Rübezahlsteg nachweisen. Nach Mitteilung des Vorhabenträgers besteht mit dem Betreiber des Bootsverleihs ein Mietvertrag, der die Liegeplätze und Nutzung von sechs kleineren Motorbooten einschließt. Über die Fortführung der bisher ausgeübten und zugelassenen Nutzung kann erst im Falle einer erneuten Antragsstellung auf Grund Eigentums- / Nutzerwechsel bzw. Verlängerung im Rahmen eines wasserbehördlichen Genehmigungsverfahrens und nicht nach bauplanungsrechtlichen Grundsätzen befunden werden. Durch den bestehenden Bootsverleih werden überwiegend Ruderboote und Tretboote sowie einige Grillboote vermietet. Die Grillboote werden mit Elektromotoren betrieben und verursachen wenig Wellenschlag. Sonstige Motorboote, die stärkeren Wellenschlag, Aufwirbelungen und Lärm erzeugen, werden aufgrund des Fahrverbots nicht vermietet. Grillboote sollen weiter fahren dürfen.

zu 2. Eine Ausweitung des Wassersportangebots (Motorbootverleih, Wasserski) ist seitens des Vorhabenträgers nach eigenem Bekunden nicht geplant; über die Beibehaltung / Fortführung ist nach wasserbehördlichen Grundsätzen zu befinden.

zu 3. Der Betrieb der Ferienhäuser zielt auf ruhige Erholungsnutzungen, so dass i.d.R. nicht mit erheblichen Emissionen zu rechnen ist. Auch von der Gaststätte

werden im Rahmen der bisherigen Nutzungen (Gaststättenbetrieb, gelegentliche Betriebs- und Familienfeiern, Eislaufbahn im Winter) keine unverträglichen Emissionen mit Auswirkungen auf die Nachtruhe in angrenzenden Wohngebieten ausgehen. Daneben fanden in der Vergangenheit einzelne Außenraumveranstaltungen statt, bei denen stärkere Emissionen von Lärm und Licht erzeugt wurden. Diese Veranstaltungen wurden im Einzelfall bisher vom Umweltamt als Ausnahme nach Landesimmissionsschutzgesetz genehmigt, damit verbunden waren Auflagen zur Begrenzung des Lärms. Generell dürfen solche Veranstaltungen nicht beliebig oft durchgeführt werden, sondern sind auf wenige Ausnahmen im Jahr begrenzt. Aufgrund der strengen Vorschriften des Landesimmissionsschutzgesetzes ist sichergestellt, dass auch zukünftige Außenraumveranstaltungen nur ausnahmsweise zulässig sind und bei ihrer Genehmigung für angemessenen Schutz gesorgt wird. Die Entscheidung über die zulässige Emissionen bei von Musikbeschallung, Freiluftkonzerten, Veranstaltungen etc. bleibt wie bisher dem Umweltamt vorbehalten. Weiterhin ist aus artenschutzrechtlichen Gründen darauf zu achten, dass die Brutvögel während der Hauptbrutzeiten von März bis Mitte Mai durch Lärm- und Lichtemissionen nicht beeinträchtigt werden. Über Ausnahmen befindet die örtlich zuständige Naturschutzbehörde.

zu 4. Im Rahmen des Vorhabens ist keine Einrichtung von Badestellen oder Erweiterung des Badestellenangebots geplant. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die Einrichtung von neuen Badestellen geplant werden, die in jedem Falle außerhalb des Privatgrundstückes liegen würden, hat dies auf Basis eines Gesamttragfähigkeitskonzepts für den Großen Müggelsee zu erfolgen.

(3) Die räumliche und funktionale Verteilung der geplanten Nutzungen trägt ihrerseits dem landschaftlichen Erleben Rechnung, indem durch die Anordnung von raumbildenden Hochbauten bedeutsame Sichtbeziehungen erhalten und der Allgemeinheit weiterhin der Zugang zu den bewirtschafteten Flächen im Außenbereich und Feiflächen ermöglicht wird.

(4) Die Größe der Stellplatzanlage wird erheblich verringert. Ihre Lage kann aber nicht verändert werden, da ein gewisses Mindestmaß an Stellplätzen (für Mieter, Gäste, Behinderte) erhalten bleiben muss und ein anderer, verträglicherer Standort im Geltungsbereich nicht vorhanden ist. Es soll kein Verkehr weiter als nötig in das Gebiet hineingeführt werden. Ein gewisses Angebot an Stellplätzen in der Nähe der Gaststätte ist deshalb erforderlich, da diese auch außerhalb des Sommers und in den Abendstunden betrieben wird. Gerade an Winterabenden ist der Weg von annähernd einem halben Kilometer vom Parkplatz Müggelheimer Damm zur Gaststätte für Gäste des Restaurants nicht zumutbar. Die Anlage von Stellplätzen in der Nähe der Gaststätte soll auch dazu beitragen, das bisher übliche wilde Parken am Straßenrand der Zufahrtsstraße zu unterbinden.

(5) Die WC-Anlage in ihrer vorgesehenen Lage und in der vorgesehen Ausführung (Gebäudehöhe) ist in der Sichtachse zum See aufgrund der Geländeneigung und der Höhenversprünge nicht störend.

(6) Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass spätestens ab Fertigstellung der am Waldrand gelegenen Ferienhäuser gegenüber dem Wald mit einem Zaun in einer Mindesthöhe von 1,50 m einzufrieden. In den an Wald angrenzenden Bereichen ist eine solche Einfriedung u.a. notwendig, um größere Tiere (z.B. Wildschweine) aus dem Bereich der Ferienhäuser heraus zu halten. Ansonsten be-

steht die Möglichkeit der Einfriedung mittels eines Zaunes entsprechend der Vorgaben der Bauordnung.

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 23**, wiederholt in ihrer gesonderten Stellungnahme mehrere Aspekte, die gleichlautend bereits in der o.g. Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E wiedergegeben wurden. Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass sich die formale Prüfung der FFH-Verträglichkeit ausschließlich auf den Standort des B-Plans und ausschließlich auf den aktuellen Erhaltungszustand der Schutzgegenstände nach FFH-RL bezieht. Sie habe nicht die Verbesserung in Richtung des günstigen Erhaltungszustandes für alle Schutzgegenstände innerhalb des Gesamtgebiets als Zielstellung. Daher genüge ihr der Abgleich, dass vorhandene Vorbelastungen nicht zusätzlich verstärkt, und damit die Lebensgrundlagen der Schutzgegenstände nach FFH-RL nicht zusätzlich verschlechtert werden. Für die Entwicklungsplanung gemäß FFH-RL und WRRL ist das Land Berlin zuständig, nicht der einzelne potenzielle Investor. Diese Abwägung muss also im Rahmen der ressortübergreifenden Planung erfolgen, nicht auf Grundlage eines (gewerblichen) Nutzungs(Bau-)antrags.*

*(1) Die FFH-VP spricht zahlreiche Konflikte an. Diese liegen jedoch hauptsächlich außerhalb des B-Plan-Gebietes bzw. ergeben sich aus der nachfolgenden Nutzungsintensivierung nach Umsetzung des Bauvorhabens. Daher werden sie als nicht erheblich bezeichnet. Damit liegen strikt auf die Fläche des B-Plans bezogen keine erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 16/17 NatSchGBln vor.*

#### Abwägung

(1) Die Auswirkungen in das Umfeld des Plangebiets wurden in der FFH-Prüfung behandelt, da mit einer leichten Zunahme der Nutzungen am Ufer des Großen Müggelsees gerechnet wird (u.a. Wassersportaktivitäten wie Bootfahren und Baden). Im Ergebnis wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets und der Schutzgegenstände festgestellt. Da zwischenzeitlich bekannt wurde, dass mehrere Motorboote Liegeplätze am Rübezahl haben, wird dieser Aspekt zusätzlich in die FFH-VP eingearbeitet.

Eine Ausweitung des Wassersports ist über die bestehenden Nutzungen und die vorhandenen Steganlagen hinaus nicht vorgesehen. Auch sind keine weiteren Steganlagen oder zusätzlichen baulichen Anlagen in der Uferzone geplant. Ein Büro für Bootsvermietung wird nicht festgesetzt, da die Vermietung der Boote wie bisher direkt an der Steganlage außerhalb des Vorhabengebietes unter freiem Himmel erfolgen soll. Die naturnahe Uferzone soll auch nach dem Willen des Vorhabenträgers unberührt bleiben und gepflegt werden, da hierin der besondere Wert des Erholungsgebiets liegt.

Die potenziellen Ansprüche des Standortes Rübezahl in Hinblick auf Infrastruktur und Erschließung sind Gegenstand des Bebauungsplans. Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen sind in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen und nicht zu erwarten. Die Lärm-, Geruchs- und Lichtemissionen, die von den Ferienhäusern ausgehen sind gegenüber den von der Gaststätte ausgehenden Emissionen deutlich untergeordnet und stellen für den umgebenden Wald keine relevante Größe dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Feriengäste

sich eher mit dem Anspruch auf Ruhe und Erholung in der Anlage aufhalten werden. Dies gilt umso mehr, als dass die Ferienhäuser relativ eng benachbart stehen. Die Rücksichtnahme auf die Nachbarn gebietet ein Nutzerverhalten, das eine Störung für die Waldnutzer weitestgehend ausschließt.

*In einer weiteren Stellungnahme der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E** wird mitgeteilt, dass der Vollzugsfähigkeit des Plans keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Es wird lediglich angeregt, einen Hinweis in die Begründung aufzunehmen, dass an den noch im Plangebiet bestehenden baulichen Anlagen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit dem Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu rechnen sei und diese daher im Falle des Abrisses oder baulicher Veränderungen entsprechend zu untersuchen seien.*

Abwägung:

(1) Der Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen.

*Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B**, stellt fest, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Es wird lediglich darauf hin gewiesen, dass die Erlaubnis zur Benutzung der Grünfläche durch Radfahrer planungsrechtlich erlaubt werden sollte.*

Abwägung:

Da es sich bei der Uferzone um eine Grünanlage des Landes Berlin handelt, hat das Land auch die uneingeschränkte Verfügungsgewalt. Zusätzliche Festsetzungen, die Selbstbindungen der öffentlichen Hand bedeuten, sollen daher nicht vorgenommen werden.

Die **Senatsverwaltung für Wirtschaft , Technologie und Frauen**, stellt fest, dass aus ihrer Sicht gegen die beabsichtigten Festsetzungen keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche bestehen.

Die **Senatsverwaltung für Finanzen** stellt fest, dass aus ihren fachlichen Interessen keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

*Die **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz**, nimmt als Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. II D) und das Ref. II E (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) Stellung.*

(1) Sie stellt fest, dass das Gutachten zur Regenentwässerung nicht Bestandteil der vorliegenden Planmaterialien war, so dass zu den Aussagen zur Regenentwässerung nicht Stellung genommen werden kann. Eine Entwässerung Stellplatzanlage über Rigolen sei nicht genehmigungsfähig.

Zum Umweltbericht werden folgende Hinweise vorgebracht:

(2) Im Rahmen des vorliegenden Planmaterials bzw. des Umweltberichts wurde die vorhandene Stegsituation am Müggelsee nicht behandelt. Sofern es zu einer Nutzungsänderung bzw. Nutzungsintensivierung der vorhandenen Anlagen im Rahmen des Gesamtkonzepts für das Vorhaben kommt oder kommen soll, müssen diese Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie Flora und Fauna vor dem Hintergrund der Anforderungen der EU-WRRL dargestellt und bewertet werden. Eine Aussage zu möglichen Umweltauswirkungen, die von den Steganlagen ausgehen, ist dabei unabhängig von der gegenwärtigen wasserrechtlichen Genehmigungslage für die vorhandenen Anlagen zu treffen. Weiter wird auf § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen.

Abwägung:

(1) Das Gutachten zur Regenentwässerung lag zum Zeitpunkt der TöB noch nicht vor. Es wurde zwischenzeitlich erarbeitet und liegt den zuständigen Stellen zur abschließenden Stellungnahme vor. Die Entwässerung soll nicht über Rigolen, sondern entsprechend der Vorschriften über die bewachsene Bodenzone erfolgen (Mulden und ggf. Mulden-Rigolen). Die Begründung wird entsprechend geändert.

(2) Der Umweltbericht wurde entsprechend der genannten Anforderungen überarbeitet und ein Kapitel zur WRRL eingefügt. Dabei wurden die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfung, in der die Stegsituation und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Müggelsee dargestellt und bewertet wurden, berücksichtigt.

Die **Berliner Forsten** äußern Bedenken gegen Art und Maß der Nachnutzungen auf dem Gaststättenkomplex „Rübezahl“ im Hinblick auf die Waldverträglichkeit für den Schutz- und Erholungswald "Köpenicker Bürgerheide" (Forstrevier Teufelssee).

(1) Es wird angemerkt, dass weitergehende fachliche Angaben und Begründungen für die wirtschaftliche Notwendigkeit der Ferienhausanlage bestehen.

(2) Es ist zu befürchten, dass zukünftig weitere "wilde Badestellen" mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf den Wald entstehen.

(3) Es wird gefragt, ob eine spätere Entstehung eines Wochenendhausgebietes oder eines Einfamilienhausgebietes statt des geplanten Ferienhausgebietes künftig ausgesteuert und verhindert werden.

(4) Es werden erhebliche Lärm-, Licht und Geruchsimmissionen für das Wald-ökosystem aufgrund des Besucherverkehrs der Ferienhäuser und die geplanten Stellplätze sowie Konflikte mit dem Radfahrverkehr auf dem Europaradweg befürchtet.

(5) Es wird hinterfragt, ob die Baugrenzen im Bereich der Gaststätte eine spätere bauliche Erweiterung der Gaststätte ermöglichen sollen.

(6) Eine waldverträgliche Aufwertung des Erholungsschwerpunktes "Rübezahl" wird grundsätzlich begrüßt. Es sollten Art und Maß der Nutzung (jetzt eher SO „Ferienhäuser“ als SO „Freizeit und Erholung“) jedoch grundsätzlich überprüft und korrigiert werden. Des Weiteren sei die Festsetzung einer funktional ausreichend breiten Waldfläche (Waldrand) auf dem Grundstück unbedingt vorzusehen.

(7) Die im südlichen Teil geänderte Geltungsbereichsgrenze (Waldfläche, Teilfläche G / R1) ist nicht korrekt dargestellt. Die Trasse zur Sicherung des Fahrradweges R1 und der Zufahrt zur Försterei ist noch im Detail mit den Berliner Forsten abzustimmen. Die Berliner Forsten sind bereit, nach einem Grundstücks-tausch (Flurstücksabgleich) und dem neu hergestellten Weg den Radweg R1 in ihr Fachvermögen zu übernehmen.

(8) Die Lage des Radweges sollte ferner aufgrund der Gasregelstation in Richtung Norden verschoben werden. Die Anbindung an den östlich gelegenen Anschluss des Europaradweges soll konfliktfrei hergestellt werden.

(9) Der Zufahrtsbereich ist nach konkreter Festlegung auch nicht als Waldausgleichsfläche anzurechnen.

(10) Unklar ist des Weiteren die Neuprojektierung einer Trafostation innerhalb der geplanten Waldfläche. Diese sollte verlagert werden.

(11) Die Festsetzung einer Waldfläche im westlichen und südlichen Planungsgebiet wird grundsätzlich begrüßt. Diese Fläche ist aber dahingehend zu erweitern, dass sie eine Mindestbreite von ca. 5 – 10 m aufweist. Eine textliche Festsetzung zum Aufbau des Waldes, zu Waldbaumarten und Waldsträuchern, zur Pflege etc. sollte formuliert werden.

(12) Die am Spielplatz gelegene sehr kleine dargestellte Waldfläche sollte zugunsten der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" aufgegeben werden.

(13) Es wird darauf hin gewiesen, dass weiterhin Flächen als Wald gemäß § 2 LWaldG im gesamten Geltungsbereich vorhanden sind, auch wenn hier vorab Baumfällungen vorgenommen wurden. Im Rahmen eines zu überarbeitenden Begründungstextes / Umweltberichts sind diese waldbezogenen Angaben detailliert darzulegen und planerisch festzusetzen. Ansonsten könne eine Waldumwandlung gemäß § 6 LWaldG nicht in Aussicht gestellt werden.

(14) Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 1 und Nr. 8 zur Geschossfläche und zur Grundfläche widersprüchlich sind.

(15) In der TF 16 sollte statt des Begriffs "Waldbereich" der Begriff "Baumbereich" verwendet werden. Die Nutzbarkeit des Spielplatzes durch die Allgemeinheit sollte klarer definiert werden.

(16) Die Arten Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn sollten in der Pflanzliste gestrichen werden.

(17) Es wird darum gebeten, in einem Gutachten zur Regenentwässerung den Nachweis zu führen, dass die angrenzenden Waldflächen der Berliner Forsten weder beansprucht noch beeinträchtigt werden.

(18) Hinsichtlich der Angaben zum Wald und zu den Anforderungen aufgrund des Landeswaldgesetzes sind die entsprechenden Kapitel und Karten umfassend zu überarbeiten. Fachlich getrennte Angaben sind zum Naturschutzrecht (BNatSchG und NatSchGBln) und zum Landeswaldrecht zu erstellen.

(19) In der Baumbestandsliste und im Maßnahmenplan sollen nur die Bäume außerhalb der festgestellten Waldfläche angegeben werden.

(20) Es wird darauf hingewiesen, dass der Erhalt von bestehenden Waldflächen immer Vorrang vor Neuausweisungen haben sollte und in dem Zusammenhang die bereits erfolgten Eingriffen genannt. Eine genaue Bilanzierung und Kompensation sei vorzunehmen.

(21) Die Bilanzierung von Waldflächen und Waldbiotopen nach der Auhagen-Methode soll erläutert werden. Ferner soll die ergänzende forstrechtliche Kompensationsbilanzierung genau vorgenommen werden.

(22) Der Biotoptypenplan sollte genauer dargestellt werden.

(23) Textlich und kartografisch ist der Waldbestand, die planerische Begründung zur Notwendigkeit einer Waldumwandlung sowie eine Darstellung der festgesetzten Waldflächen im Geltungsbereich genau anzugeben.

(24) Eine nachprüfbare Waldbilanzierung ist vorzunehmen. Da die forstrechtliche Kompensation unklar ist, sind umfassende Angaben zu liefern.

(25) Die Angabe (vgl. Tabelle S. 63), dass für die frühzeitige Rodung und Inanspruchnahme Neupflanzungen innerhalb des Gebietes vorgenommen werden und als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden, ist fachlich falsch und wird nicht anerkannt (s.o.). Es handelt sich bei der im B-Plan dargestellten Waldfläche um überwiegend bestehende und rechtlich nicht umgewandelte Waldflächen, welche jetzt wieder bepflanzt werden sollen!

Abschließend wird darauf hin gewiesen, dass vor jeder Waldumwandlung in eine andere Nutzung seitens der Berliner Forsten zu prüfen ist, ob der Wald überhaupt preisgegeben werden kann. Generell ist innerhalb des B-Planbereiches eine forstrechtliche Kompensation vorzunehmen. In begründeten Ausnahmefällen kann eine Ersatzaufforstung bereitgestellt oder eine Walderhaltungsabgabe zum Zweck der Erhaltung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes geleistet werden (vgl. § 6 Abs. 2 LWaldG). Wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan die Waldumwandlungsgenehmigung ersetzen soll, muss die forstrechtlich erforderliche Kompensation vollständig im B-Plan geregelt werden. Der Eingriff durch die Waldumwandlung muss zu 100% kompensiert werden. Fachliche Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde sind vorzunehmen.

Abwägung:

(1) Die Erfahrung mit anderen Ausflugsgaststätten in vergleichbaren Lagen zeigt, dass ein reiner Restaurantbetrieb mit angeschlossenen Angeboten (Biergarten) die Existenz einer solchen Anlage nicht sicherstellen kann. Die publikumsschwachen Zeiten können so nicht wirtschaftlich überbrückt werden. Dies hat auch die Geschichte dieses Standortes gezeigt (die frühere Gaststätte wurde wegen Unrentabilität geschlossen, die neue Nutzung ist nur in Hinblick auf eine künftige Angebotsausweitung überhaupt in Betrieb genommen).

(2) In der Umgebung des Geltungsbereichs ist das Baden aufgrund des Bootsverkehrs (Anlegestelle) verboten. Unabhängig davon lässt sich die Problematik unerlaubten Badens nicht mit stadtplanungsrechtlichen Mitteln beeinflussen.

Zudem wurde in der FFH-Verträglichkeitsprüfung festgestellt, dass die Auswirkungen durch eine leichte Zunahme der im Bestand schon sehr geringen Badenutzungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Uferzone und des Waldes führen werden. Zum zusätzlichen Schutz der Uferöhrichte und des Waldes könnten wie in anderen FFH-Gebieten auch Hinweisschilder aufgestellt werden, die auf die besondere Empfindlichkeit des Waldes und das Betretungsverbot der Röhrichtzonen aufmerksam machen.

(3) Eine Umnutzung der Ferienhäuser als Wochenendhäuser oder für Dauerwohnen ist gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig und auch aus der übergeordneten Planungsgrundlage, dem FNP, grundsätzlich nicht entwickelbar.

(4) Eine Ausweitung der Angebotspalette am Standort soll mehr Gäste und Besucher anziehen. Damit ist in der Planung die Möglichkeit eines erhöhten Verkehrsaufkommens zu berücksichtigen. Mit welchen Verkehrsträgern dieses abgewickelt wird, hängt letztlich von der Angebotsqualität ab und kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Ziel der Planung ist es, mehr durch eine gute Erreichbarkeit der Haltestelle des ÖPNV und eine attraktive Radwegeanbindung die Nutzung dieser Verkehrsträger zu fördern. Es muss aber auch dem Sachverhalt Rechnung getragen werden, dass Ausflugsgäste mit PKW anreisen und es müssen auch in Hinblick auf die Verhinderung wilden Parkens im Wald ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden, wobei Eingriffe in den Waldbestand zu vermeiden sind. Die Größe der Stellplatzanlage im Geltungsbereich wurde auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt.

(5) Die Baugrenze umreißt den Bereich, in dem bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig sind, für die die Festsetzung einer bebaubaren Grundstücksfläche erforderlich ist. Dazu gehören auch unbebaute, aber genutzte Flächen (z.B. Terrassen, Verbindungsgänge etc). Generell wurde ein gewisser Spielraum für bautechnisch und konstruktiv bedingten Anpassungen eingeräumt. Eine über das im Projektplan und im Durchführungsvertrag definierte Vorhaben hinausgehende spätere Erweiterung ist damit nicht gedeckt, zumal die festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung diese ausschließen.

(6) Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet entsprach den Zielen der Planung. Eine Zweckbestimmung "Ferienhäuser" für das Sondergebiet insgesamt würde nur einen Teil der vorgesehenen Nutzung abdecken, während die Nutzungen auf den Teilflächen mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" und „Kinderspielplatz“ damit nicht abgedeckt wären. (FNP-Entwickelbarkeit - siehe

Abwägung Sen Stadt I B). Eine Differenzierung der Teilflächen erfolgte mit der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfes. Die Teilflächen werden nun mit den Zweckbestimmungen „Ausflugsgaststätte“, „Biergarten“, „Kinderspielplatz“ und „Ferienhausanlage“ konkretisiert.

(7) Der Grenzverlauf wird in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und den beteiligten Verwaltungen begründet. Der Fahrradweg und die Zufahrt zur Revierförsterei gehen danach in das Eigentum des Landes Berlin über. Für die entsprechende Fläche wird weiterhin ein Gehrecht und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Revierförsterei und ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt.

(8) Der geplante Radweg verläuft außerhalb der Gasregelstation. Es bestehen keine Restriktionen und Nutzungskonflikte, die die Nutzung des Weges betreffen.

(9) Der Zufahrtsbereich wird als Waldfläche festgesetzt, jedoch entsprechend der Forderung nicht als Waldausgleichsfläche angerechnet. Der bestehende Wald wird in der Planung grundsätzlich berücksichtigt, indem der besonders wertvolle Bestand am Kinderspielplatz erhalten wird. Die Waldbestände der westlichen und südlichen Randbereiche bestehend aus Kiefern und Vorwald werden aus städtebaulicher Sicht für die Entwicklung der Ferienhäuser benötigt. Dies ergibt sich aus der städtebaulich gewünschten kompakten Form der Anlage und aus dem Ziel, die Sichtachse zum Müggelsee frei zu halten. Zudem besteht ein funktionaler Zusammenhang zur Gaststätte. Deshalb wird eine Waldumwandlung nach § 6 Landeswaldgesetz erforderlich. Diese wird im Rahmen der Bauleitplanung behandelt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Waldfläche festgesetzt, die flächenmäßig in etwa dem Bestandswald entspricht (Bestand: Planung = 1:1). Die qualitativen Waldverluste, die aus der unterschiedlichen Wertigkeit der Waldbestände- und der Neuanpflanzungen resultieren, werden im Rahmen einer Walderhaltungsabgabe kompensiert. Ein Ausgleich auf einer Waldausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs kann leider nicht erfolgen, da das Umfeld des Rübezahls vollständig bewaldet ist und geeignete Flächen nicht bestimmt werden konnten.

(10) Die geplante Verlegung der Trafostation ist nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen. Der genaue Standort wird zwischen dem Betreiber und den Grundstückseigentümern festgelegt. Eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan (wie in der Planfassung der TÖB enthalten) ist nicht erforderlich und wird nicht mehr vorgenommen.

(11) Die Waldflächen werden entsprechend der Forderung auf eine Mindestbreite von 5-10 m aufgeweitet. Im Umweltbericht befindet sich bereits eine Beschreibung zum Aufbau des neu anzupflanzenden Waldes. Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen werden im B-Plan nicht getroffen, da im B-Plan nur die Art der Bodennutzung geregelt wird. Angaben zur Qualität des Waldes, zur Pflege etc. werden mit der zuständigen Stelle der Berliner Forsten abgestimmt, die Durchführung wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

(12) Der Anregung wird gefolgt. Die Spielplatzfläche wird im südlichen Bereich zugunsten der Fläche für Wald reduziert. Der bisherige schmale Waldstreifen zwischen Spielplatz und Weg zum Müggelsee wird damit Teil der zusammenhängenden Waldfläche.

(13) Dieser Hinweis wird berücksichtigt. Anhand von Tabellen, Texten, Planzeichnungen und einem Luftbild mit eigenen Eintragungen der Forstbehörde wurde der Sachverhalt umfassend dargestellt. Auch die vorab erfolgten Baumfällungen wurden berücksichtigt und in den Kompensationsbedarf nach Waldrecht eingestellt. Hierauf wurde im Umweltbericht explizit hingewiesen, um die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Vorgehensweise sicherzustellen.

(14) Berücksichtigung: Hier lag ein Fehler vor. In TF 1 waren versehentlich die Werte für Geschossfläche statt für Grundfläche eingesetzt gewesen. Die Angaben werden korrigiert. Die Notwendigkeit der Betriebswohnung wird in der Begründung ausführlicher dargelegt.

(15) Berücksichtigung: Der Anregung zum Wald-/ Baumbereich wird gefolgt und zwecks Klarstellung die textliche Festsetzung wie folgt geändert: „... so dass im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen der Eindruck einer geschlossenen Gehölzfläche gewahrt ist“. Die öffentliche Nutzbarkeit des Kinderspielplatzes wird im Durchführungsvertrag geregelt.

(16) Berücksichtigung: Die Arten Berg- und Spitz-Ahorn werden aus der Pflanzliste gestrichen. Dem gegenüber wird der Rot-Buche als standortgerechtes Solitärgehölz sowie aufgrund der Wuchsform eine besondere Bedeutung bzgl. der Belebung des Landschaftsbildes zuerkannt. Das Anwuchsisiko kann im Falle von Neupflanzungen durch geeignete Standortwahl und bodenverbessernde Maßnahmen erheblich reduziert werden.

(17) Berücksichtigung: Der Anregung wird gefolgt. Das Gutachten zur Regenentwässerung lag zum Zeitpunkt der TöB noch nicht vor. Es wurde zwischenzeitlich jedoch fertig gestellt und liegt den zuständigen Stellen, u.a. der Wasserbehörde zur abschließenden Stellungnahme vor.

(18) Bereits im Umweltbericht (Stand TöB) war Sachverhalt hinreichend differenziert behandelt worden. In Kapitel 10 Umweltbericht (Langfassung) wurden im weiteren umfangreiche Angaben zum fachrechtlichen Ausgleich nach Landeswaldgesetz getroffen.

(19) In der Baumbestandsliste wurden die Bäume, die nach Landeswaldrecht zu behandeln sind, gekennzeichnet, sodass eine klare Abgrenzung zu den Bäumen nach Baumschutzverordnung gegeben ist. Die weitere Bilanzierung der in Rede stehenden Bäume erfolgt gemäß den rechtlichen Erfordernissen.

(20) Die Bilanzierung der Bäume und Gehölzflächen erfolgte gemäß den rechtlichen Erfordernissen. Auch die Verluste von Waldbereichen die im Zusammenhang mit der Beräumung der Gastanks eintraten sind erfasst und berücksichtigt worden. Diese Vorgehensweise war im Grundsatz auch so beim Scopingtermin im April 2009 abgesprochen worden. Die älteren Kiefern, die in der Stellungnahme als Altbäume bezeichnet werden, wurden entsprechend ihres Alters und ihrer hohen ökologischen Bedeutung in die forstrechtliche Kompensationsermittlung eingestellt. Die erhaltenswerten Alteichen am Kinderspielplatz und im Bereich der Terrassenanlagen bleiben wie im Umweltbericht ausgeführt vollständig erhalten. Hierzu erfolgten auch Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

(21) Eine entsprechende Erläuterung zur Bilanzierung befindet sich im Umweltbericht. Aufgrund der Anregung der Forstbehörde und um Missverständnisse zu vermeiden wird die entsprechende Textstelle präzisiert. Die Biotope wurden für den gesamten Geltungsbereich einschließlich der Waldbiotope nach der Auhaugen-Methode bilanziert, um das naturschutzfachliche Kompensationserfordernis zu ermitteln. Darüber hinaus wurde eine Bilanzierung der von der Forstbehörde per Luftbild festgelegten Flächen nach Waldrecht durchgeführt, um die forstrechtliche Kompensation zu ermitteln. Beide Bilanzierungen sind klar voneinander getrennt. Die forstrechtliche Kompensationsbilanzierung wird entsprechend der in Punkt 25 genannten Anforderungen überarbeitet.

(22) Die farbliche Verwechslung wird korrigiert. Die südliche Waldfläche wird nach Luftbild dargestellt.

(23) Die Ausführungen zum Waldbestand werden textlich und kartografisch entsprechend der Anforderungen korrigiert. Die planerische Begründung zur Notwendigkeit der Waldumwandlung wird überarbeitet und präzisiert.

(24) Durch Änderungen der Planung sowie Arrondierung und Festsetzung von Waldflächen wurde erreicht, die Waldinanspruchnahme von Wald flächenmäßig vollständig, d.h. im Verhältnis 1:1, innerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren. Die ursprünglich beabsichtigte externe Ausgleichsfläche für Wald kann vom Vorhabenträger nicht bereitgestellt werden, da diese Fläche innerhalb eines anderen Bebauungsplanverfahrens gebunden ist. Da keine andere geeignete Waldausgleichsfläche benannt wurde, war zu prüfen, ob das verbliebene Kompensationsdefizit auf Grund von Werteinstufungen nach § 2 Abs. 6 LWaldG durch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe an die Forstbehörde ausgeglichen werden kann.

(25) Die Angabe in der Tabelle 63 wird entsprechend der Forderung präzisiert. Demnach werden die im B-Plan dargestellten rechtlich nicht umgewandelten Waldflächen, welche jetzt wieder bepflanzt werden sollen, nicht auf die Kompensation angerechnet. Es werden nur solche Neuanpflanzungen angerechnet, die auf Flächen erfolgen, die vorhergehend rechtlich nicht als Wald eingestuft wurden. Dieser Sachverhalt wird auch in die Kompensationsermittlung des Umweltberichts eingearbeitet, wodurch sich das verbleibende Kompensationsdefizit leicht erhöhen wird.

Durch umfängliche Überarbeitung konnte die Bebauungskonzeption soweit angepasst und verändert werden, dass dem forstrechtlichen Belang zur Erhaltung des Waldes auf dem in Rede stehenden Grundstück des Vorhabenträgers umfassend Rechnung getragen wird.

Die vorliegenden Sachverhalte konnten im Zusammenhang mit Abstimmungen dazu abschließend und einvernehmlich durch konkrete Regelungen zu Maßnahmen im Durchführungsvertrag geklärt werden. Die Zustimmung zum Durchführungsvertrag einschließlich der erforderlichen Waldumwandlung sowie Grundstücksangelegenheiten erfolgte mit Datum vom 08.04.2011 durch den Leiter der Berliner Forsten.

*Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8** stellt fest, dass der Entwurf des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Das Ziel 5.2.*

*(Z) LEP B-B zur Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes stehe der Planung nicht entgegen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Müggelseeuferes berücksichtigt den Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zum Erhalt bzw. zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern.*

*Das **Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi)** stellt fest, dass nach seiner Prüfung der Planung keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte bestehen*

*Das **Landesdenkmalamt** stellt fest, dass aus seiner Sicht keine Einwände bestehen.*

*Das **Fischereiamt Berlin** stellt fest, dass aus seiner fachlichen Sicht keine Bedenken bestehen. Es weist darauf hin, dass beim Abtrag von Altlasten ein Eintritt von kontaminiertem Bodenaushub in das Gewässer sorgfältig zu verhindern sei, um die Fischnährtiere und die Fische zu schützen. Wünschenswert wäre darüber hinaus eine Renaturierung der Uferbereiche.*

*Das **Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes** hat bei Einhaltung der Planungsgrenzen keine Einwände gegen die Inhalte des B-Plans*

*Die **Vattenfall Europe, Immobilien, Immobilienplanung** weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich Kabelanlagen sowie Trafostationen befinden.*

*(1) Eine kombinierte Trafostation müsse verlagert werden.*

*(2) Die Leitungsrechte für die Anlagen sollen gesichert werden.*

*Abwägung:*

*(1) Die Verlagerung der Station ist bereits Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer.*

*(2) Eine Festsetzung im Bebauungsplan, die eine bestimmte Lage der Station fixiert, ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Die Sicherung der Station und der erforderlichen Leitungen sind vertraglich festgelegt. Die überörtlichen Leitungen (Trasse nach Müggelheim) werden außerhalb des künftigen Grundstücks auf Flächen verlaufen, die in das Eigentum des Landes Berlin übergehen. Eine Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.*

*Die **Vattenfall Europe Berlin, Bereich Wärme** stellt fest, dass sich im Geltungsbereich kein Anlagenbestand der Wärme Berlin befindet.*

Die **WGI GmbH** reicht zur Information Netzpläne vorhandener Gasleitungsanlagen und allgemeine Hinweise zum Schutz dieser Anlagen ein.

Die **Berliner Wasserbetriebe** erläutern in ihrer Stellungnahme den Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen in der Umgebung des Geltungsbereichs.

(1) In diesem Zusammenhang weisen sie besonders auf eine Abwasserdruckrohrleitung DN 250 im Zufahrtsbereich zum Areal hin. Diese Leitung müsse erhalten bleiben. Die Leitung und der dazugehörige Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden.

(2) Es wird darauf hin gewiesen, dass sich der Geltungsbereich in der Schutzzone III B des Wasserwerks Friedrichshagen befindet. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen müssen eingehalten werden.

(3) Die Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 sollte unter Punkt V Rechtsgrundlagen mit aufgenommen werden.

(4) Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abt. II D 1 muss mit einbezogen werden.

(5) Im Müggelheimer Damm wird es erforderlich, Anlagen der Berliner Wasserbetriebe umzubauen. Baubeginn ist 2010 / 2011 vorgesehen.

Abwägung:

(1) Die Lage der Abwasserdruckrohrleitung wurde in der Planung berücksichtigt.

(2) Die Einhaltung dieser Anforderungen ist gewährleistet, die Festsetzungen des Plans stehen diesen nicht entgegen.

(3) Hinweis wird nicht gefolgt, da hierfür kein Erfordernis besteht, weil der in Rede stehenden Verordnung durch nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung hinreichend Rechnung getragen wird.

(4) Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abt. II D (Wasserbehörde) ist in das Verfahren eingebunden.

(5) Kenntnisnahme: für das B-Planverfahren nicht relevant

Die **Berliner Stadtreinigung (BSR)** stellt fest, dass bauliche und Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung nicht berührt werden.

Die **Berliner Verkehrsbetriebe BVG** stellen fest, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen

Die **Industrie- und Handelskammer zu Berlin** erhebt keine Einwendungen.

Die **Berliner Feuerwehr** weist darauf hin, dass die Löschwasserentnahmestellen bei Bauvorhaben zu schützen sind und für die Feuerwehr immer nutzbar sein müssen. Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken ist gewährleistet. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Zufahrt vom Müggelheimer Damm ist bis zum Uferweg als Feuerwehrezufahrt gem. § 5 BauO Bln, weiterhin erforderlich. Die vorhandene Asphaltfläche ist als Feuerwehr-Bewegungsfläche gem. § 5 BauO Bln weiterhin erforderlich. Die geplante Zufahrt zur Ferienhausanlage ist als Feuerwehrezufahrt gem. § 5 BauO Bln notwendig. Diese Feuerwehrezufahrt muss am Ende der befahrbaren Fläche in einer Feuerwehr-Bewegungsfläche enden, welche gem. BauBln § 5 auszuführen ist.

Abwägung:

Die Hinweise werden in der weiteren Projektplanung berücksichtigt. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind sie nicht relevant. Ihre Einhaltung ist gewährleistet.

#### **Stellungnahmen der Fachämter des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin mit Abwägung**

Das **Bau- und Wohnungsaufsichtsamt** weist darauf hin, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, insb. bezüglich der Carports. Im Rahmen der technischen Infrastruktur ist eine ausreichende Löschwasserbereitstellung zu sichern. Die Erschließung muss innerhalb der Fläche B Aufstell- und Bewegungsflächen für die Berliner Feuerwehr ermöglichen.

Abwägung:

Die Hinweise werden in der weiteren Projektplanung berücksichtigt. Für die vorgesehenen Festsetzungen sind sie nicht relevant. Dachterrassen auf den Carports sind nicht vorgesehen. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden entsprechend in der Projektplanung berücksichtigt.

Die **Abteilung Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Umwelt und Naturschutzamt** nimmt für den Fachbereich Naturschutz zu folgenden Punkten Stellung:

#### Natur und Artenschutz

(1) Im nordöstlichen Plangebiet ist die Anlage eines Klettergartens geplant. Diese Nutzung werde an keiner Stelle aufgeführt.

(2) Im Vorhabenplan ist der Ortsteil falsch angegeben.

(3) Die Arten Wechselkröte und Zauneidechse besiedeln mit Vorliebe Ruderalflächen. Die im Jahr 2008 entstandenen Rückbau- und Entsiedlungsflächen können im Verlauf der Sukzession in den Randbereichen besiedelt werden, die vorhandenen Strukturen sind als Lebensraum durchaus geeignet.

#### Baumschutz:

(4) Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wurden im Bereich der bereits vollzogenen Biergartenerweiterung 15 Laubbäume neu gepflanzt, jedoch mit z.T. von der Pflanzliste abweichenden Baumarten. Hier ist bei den späteren erforderlichen Ersatzpflanzungen darauf zu achten, dass die Vorgaben aus der Pflanzliste berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Baumart *Acer platanoides* in der Pflanzliste gestrichen werden sollte.

(5) Von den beiden genannten, östlich der Brachfläche stehenden Alt-Eichen ist die südlich wachsende stark geschädigt und erscheint mit zumutbarem Aufwand nicht mehr zu erhalten. Für die zweite, weiter nördlich wachsende Eiche sollte ein Fachgutachten erstellt werden, um den Umfang der vermuteten Schäden genauer beurteilen zu können.

(6) Vor Beginn der Baumaßnahmen sind in den Wurzelbereichen der zu erhaltenden Bäume in Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz Wurzelsuchschachtungen vorzunehmen, um die entsprechenden Schutzmaßnahmen festlegen zu können.

#### Geschützte Biotope nach § 26a NatSchG Berlin:

(7) Bei einem Vergleich der Luftbilder 2006 und 2009 fällt auf, dass im Bereich westlich der Gaststätte umfangreicher erhaltenswerter Baumbestand beseitigt wurde. Für diese Teilfläche wurde nach dem derzeitigen Informationsstand im Fachbereich Naturschutz durch die Berliner Forsten in der Vergangenheit auf keine Fällgenehmigung erteilt. Hier sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Gleiches trifft auf einige Teilflächen im Bereich der abgerissenen Bungalows zu. Die Anzahl der bereits vorab beseitigten und nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume soll ermittelt werden, damit der sich aus § 6 der Berliner Baumschutzverordnung ergebende Umfang des ökologischen Ausgleichs bestimmt werden kann.

#### Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen nach § 26a NatSchG Bln:

(8) Der Baumbestand westlich der Gaststätte wurde ebenfalls vorab beseitigt, deshalb sind ggf. auch hier zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hier ist eine Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung in Bezug auf die bereits beseitigten Gehölzflächen und den sich daraus möglicherweise ergebenden zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### Zur FFH-VP S. 22 ff:

(9) Realistischerweise ist durch spätere Wassersportaktivitäten und Badennutzung von Beeinträchtigungen des Röhrichtbestandes auszugehen. Daher sind unbedingt bauliche Schutzmaßnahmen der Schilfbestände vorzusehen.

Allgemeines:

*(10) Für die gesamte Bauphase ist aufgrund der vielfältigen Auswirkungen auf die Umwelt unbedingt eine ökologische Baubegleitung erforderlich und dies auch in der textlichen Festsetzung vorzusehen.*

## Abwägung:

(1) Die Planung zur Anlage eines Klettergartens ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(2) Die Angabe im Vorhabenplan wurde korrigiert.

(3) Zur Klärung des Sachverhalts sowie der Beurteilung der Amphibien und Reptilien wurde ein externer Gutachter seitens des Vorhabenträgers hinzugezogen. Das Vorkommen der Wechselkröte wird vom Gutachter nach Ortsbesichtigung und aktuellem Datenabgleich (2010) ausgeschlossen.

Für die Knoblauchkröte und Zauneidechse sollen bauvorbereitend Nachuntersuchungen durchgeführt werden. Sollten Zauneidechsen und Knoblauchkröten vorkommen, werden geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchgeführt (vgl. Punkt 10 zur Stellungnahme BLN).

(4) Die Vorgaben der Pflanzliste sind bei späteren Ersatzpflanzungen verbindlich. Die Baumart *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) wird aus der Pflanzliste gestrichen.

(5) Die Anregungen werden berücksichtigt. Da die zweite Eiche noch ausreichend vital erscheint und im Rahmen der Planung erhalten werden soll, ist ein Fachgutachten nicht erforderlich.

(6) Die Anforderungen an den Baumschutz werden in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.

(7) und (8) Zu diesem Sachverhalt fand am 14.10.2010 ein Aufklärungsgespräch bei der UNB Sachgebiet Baumschutz statt. Die beseitigten Bäume, die nach Forstrecht zu behandeln sind, sind bereits in der Kompensationsermittlung nach dem Landeswaldgesetz berücksichtigt worden. Diese Vorgehensweise soll abstimmungsgemäß beibehalten werden. Weitere bereits gerodete Waldbestände, die sich außerhalb der von der Forstbehörde festgelegten Waldgrenzen befinden, werden wie bisher vorgesehen im Rahmen der Eingriffsregelung nach der Methode Auhagen behandelt. Der Flächenumfang dieser Teilflächen wurde anhand von Luftbildern abgestimmt, orientiert sich an den ursprünglichen Bestandsgrenzen und wird in den Unterlagen des Umweltberichts aktualisiert. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach Berliner Baumschutzverordnung werden drei zusätzliche Bäume berücksichtigt, die aufgrund ihrer starken Vorschädigung nicht mit zumutbarem Aufwand zu erhalten sind. Es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung des Kapitels Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung.

(9) Nach der Badegewässerverordnung Berlin ist gemäß § 3 Abs.2 das Baden u.a. an Schiffsanlegestellen und Fähranstalten in einem Umkreis von fünfzig Metern verboten. Daneben gelten die Bestimmungen Berliner Naturschutzgesetz,

wonach Röhrichte, naturnahe Bereiche der Gewässer und Auwälder nicht erheblich (z.B. durch Einfahren mit Fahrzeugen oder Betreten) beeinträchtigt werden dürfen. Insoweit besteht im Bereich des Rübezahllareals und angrenzender Röhrichte ein Badeverbot; erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensräume durch Baden an den informellen Badestellen des Umfeldes können nach den Ergebnissen der FFH-Verträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden. Zudem ist es nicht beabsichtigt im Zusammenhang mit den Ferienhäusern neue Badestellen einzurichten. Auch bei Wassersportaktivitäten wie Ruderbootfahren darf mit den Booten nicht in den Röhrichtbestand eingefahren werden. Bereits in der derzeitigen Situation weist ein Schild am Bootsverleih auf das Befahrungsverbot der Röhrichte hin, was der Beobachtung nach auch befolgt wird. Sollten nach Fertigstellung der Ferienhäuser zu Verbotsverletzungen kommen, könnten zunächst zusätzliche Hinweisschilder aufgestellt werden, die auf den besonderen Schutzstatus der Biotope und Verbote hinweisen. Der vorgeschlagene Schutzzaun vom Ufer aus ist aus momentaner Sicht nicht erforderlich, da das naturnahe Ufer in diesem Bereich nicht betreten wird und sich die Ufernutzung auch nach Umsetzung der Planung auf das befestigte Ufer und die Steganlagen beschränken wird.

(10) Die Forderung wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen und weiterführend im Durchführungsvertrag festgelegt. Insbesondere bauvorbereitend sollen ergänzende Untersuchungen zu Knoblauchkröte, Wechselkröte und Zauneidechse durchgeführt werden. Die Baumhöhlen der zu fällenden Bäume werden auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht sowie Schutzmaßnahmen durchgeführt. Die Umsetzung der sonstigen Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine ökologische Baubegleitung kontrolliert.

*Die **Abteilung Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, FB Umweltschutz** stellt fest, dass den in der Begründung getroffenen Aussagen zum Lärmschutz und den textlichen Festsetzungen aus Sicht des Fachbereichs Umweltschutz zugestimmt werden kann.*

*Die **Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Tiefbauamt** stellt fest, dass aus ihrer Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen den B-Plan bestehen. Es werden lediglich einige Hinweise vorgebracht: So sei die Nutzung des Radweges R 1 zu gewährleisten und im Lageplan entsprechend dargestellt und kenntlich zu machen. Zur Fläche F (neu: abcdefa) wird bemerkt, dass unter Punkt 10 (textliche Festsetzungen) von einem Geh- und Radfahrrecht gesprochen wird und in der Begründung (Seite 20 Nr. 3.2) von einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht.*

Abwägung:

Die Lage des Radweges wird in der Überarbeitung des Projektplans verdeutlicht. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts für die entsprechende Fläche vorgesehen (Fläche iklmnopi). Trotz des geplanten Eigentumsübergangs an das Land Berlin soll hierdurch die Nutzung auch während der Übergangszeit sichergestellt werden. Ein Leitungsrecht ist auf der Fläche abcdefa nicht erforderlich, es bestehen auch keine entsprechenden Dienstbarkeiten. Die Aussage in Punkt 3.2 bezieht sich allgemein auf beide Flächen im

B-Plan, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt werden. Der entsprechende Satz wird umformuliert.

5.1.4 Beteiligung der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft für Naturschutz e.V. im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der im Juli 2010 durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde auch der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. die Möglichkeit angeboten, bereits zu diesem Verfahrensstand Hinweise und Anregungen zur Planung vorzubringen. Die Stellungnahme wurde analog zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit in der nachfolgenden wiedergegebenen Form berücksichtigt und abgewogen.

Inhalte der Stellungnahme:

*(1) Die BLN halten die vorgesehene Nutzung generell für Unvereinbar mit der Darstellung im FNP und für nicht aus diesem entwickelbar. Der funktionale Bezug zur Zweckbestimmung "Wassersport" sei nicht zwangsläufig gegeben. Als Gründe für diese Einschätzung wird angeführt, dass die geplanten Nutzungen über die Aufwertung des Standortes hinausgehen, die Ferienhausnutzung die eigentliche Hauptnutzung darstelle und durch die Betriebswohnung dauerhaftes Wohnen ermöglicht werde.*

*(2) Die Größe der Stellplatzanlage wird als überdimensioniert angesehen. Sie widerspreche den Zielen des LaPro (Verringerung des Kfz-Verkehrs im Wald), vielmehr ziehe sie weiteren Verkehr nach sich. In der näheren Umgebung sind nach Ansicht der BLN genug Parkplätze vorhanden. Es wird angeregt, den Umfang der Stellplatzanlage von 47 auf 30 WEP zu reduzieren (davon 5 Behindertenstellplätze)*

*(3) Die Ausweisung eines der Häuser als Betriebswohnung wird abgelehnt, da hiermit dauerhaftes Wohnen ermöglicht wird. Es sei zumutbar, dass der Betreiber einen Anfahrtsweg zum Arbeitsplatz in Kauf nimmt.*

*(4) Die Einrichtung eines Büros für die Bootsvermietung wird abgelehnt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Teilfläche mit der Zweckbestimmung Steganlage oder dgl. ausgewiesen ist.*

*(5) Die Zulassung von Außenraumveranstaltungen wird abgelehnt, da ein Grund für den Bau der Mehrzweckhalle eine Minimierung der Außenraumveranstaltungen war. Der Plan geht hingegen von ca. 18 pro Jahr derartige Veranstaltungen aus, woraus sich u.a. Schallbelastungen in Richtung Friedrichshagen ergeben.*

*(6) Die Einrichtung von Einzelhandel wird abgelehnt. Eine Grundversorgung könne vielmehr durch die Gaststätte sichergestellt werden.*

Weitere Hinweise werden zum Umweltbericht vorgebracht:

*(7) Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt wird als ungenügend angesehen. Die prognostizierte Empfindlichkeit der betreffenden Artengruppen gegenüber*

dem Gesamtvorhaben sei Spekulation. Es werden im Umweltbericht 11 Brutvogelarten aufgeführt, die nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt sind. Unerwähnt bleibt, dass hiervon 5 Arten nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie auch außerhalb von Vogelschutzgebieten streng geschützt sind.

(8) Da streng geschützten Brutvogelarten im Untersuchungsraum bekannt sind, wird eine Karte mit der Kennzeichnung von Brutstätten der streng geschützten Arten im Untersuchungsraum und eine fundierte Abschätzung über die lärmbedingten Beeinträchtigungen bzw. der Lärmempfindlichkeit dieser Arten angeregt, um abschätzen zu können, in wieweit betriebsbedingte Verlärmung die Brutvorkommen beeinträchtigen könnten.

(9) Des Weiteren sei zu prüfen, ob bei den zu fällenden Bäumen auch Höhlen vorhanden sind und von Brutvögeln und Fledermäusen genutzt werden.

(10) Im Untersuchungsraum wurden 9 Amphibienarten und 5 Reptilienarten nachgewiesen, davon sind 5 Arten streng geschützt. Die diesbezüglichen Aussagen im Umweltbericht sind falsch. Da der Geltungsbereich im Wanderkorridor der Amphibienwanderung liegt und ca. 35% des Areals unversiegelt brachliegt, können Sommer- und Winterquartiere von streng geschützter Knoblauch- und Wechselkröte nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher eine Amphibienuntersuchung mittels Krötenschutzzaun an dem Rübezahllareal gefordert, um das Vorhandensein von Sommer- und Winterlebensräumen der genannten Arten ausschließen zu können. Eine bauvorbereitende Prüfung des Areals auf Zauneidechsenhabitate sei ebenfalls unerlässlich. Das im Umweltbericht vorgeschlagene Absuchen nach Amphibien vor Gehölzrodung, Mahd der Vegetationsflächen und vor Baubeginn ist auf Grund der sich tief ins Bodeninnere eingrabenden Wechsel- und Knoblauchkröten aussichtslos. Auch durch oberflächliches „in-Augenscheinnehmen“ während der Biotopkartierung kann noch nicht auf die Abwesenheit von Zauneidechsenhabitaten geschlossen werden. Ein Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen (Rodung, Mahd) und der Bauarbeiten ohne vorherige Untersuchung nach einer fachlich anerkannten Methode wäre eine vorsätzliche Verletzung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz. Weiterhin wird eine Überprüfung von Zauneidechsenhabitaten auf dem Rübezahllareal durch einen fachlich versierten Gutachter gefordert.

(11) Es wird eine Kartierung von Heuschrecken, Tagfaltern, Bienen und Wespen gefordert, da die brach gefallene und z. T. bewachsene Fläche einen wichtigen Lebensraum für wärme- und trockenheitsliebende Insekten darstelle.

(12) Die direkte Einleitung von Dachwasser in den Müggelsee wird abgelehnt.

(13) Es wird eine Dachbegrünung der Mehrzweckhalle angeregt.

(14) Es wird angeregt, Stellplatzflächen und PKW-Zufahrtsflächen mit einer wasserundurchlässigen Schicht zu versehen, um schädliche Boden- und Grundwasserunreinigungen zu verhindern. Das Regenwasser der Stellplatzflächen ist zu sammeln, zu reinigen und abzuleiten.

(15) Es wird gefordert, dass Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden durch Entsiegelungsmaßnahmen am Eingriffsort oder, wenn dies nicht möglich ist, auf einer planexternen Fläche kompensiert werden. Aus der Eingriffs- / Ausgleichsbi-

lanzierung geht nicht hervor, mit welchem Versiegelungsgrad die Flächen mit Ökopflaster (Gitter-Rasen-Steine) in der Bodenversiegelungsberechnung Eingang finden.

(16) Falls Entsiegelungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Entsorgung der alten Tanks stehen, muss der Bauträger dafür auch die Kosten übernehmen

(17) Es wird ein vollständiger Ausgleich für den Wertträger Abflussbildung und Wasserhaushalt durch entsprechende Maßnahmen gefordert. Die Aussage des Umweltberichts, der Wasserhaushalt sei annähernd ausgeglichen, wird angezweifelt.

(18) In der Anlage 19 (Abflussbildung und Wasserhaushalt - Planung) müssten die Ferienhäuser und Stellplatzflächen mit der Werteinstufung „gering = 0“ und der Farbe „grau“ unterlegt sein, da sowohl die Grundflächen der Ferienhäuser als auch die wasserundurchlässig zu beschichtenden Flächen der Stellplatzanlagen voll versiegelt sind. Damit wäre die tatsächliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts nach dem Wertträger „Abflussbildung und Wasserhaushalt“ viel größer als im Umweltbericht bewertet.

(19) Die Neupflanzung von gärtnerischen Grünflächen als Ausgleich für den Verlust von Waldbiotopen wird abgelehnt. Der Waldbiotopverlust von 0,26 ha ist als Waldpflanzung auszugleichen!

(20) Es wird gefordert, das Defizit an abiotischen Faktoren in Höhe von im vollen Umfang auszugleichen. Es wird vorgeschlagen, dazu das noch auszugleichende Defizit und den noch auszugleichenden Waldbiotopverlust auf einer planexternen Ausgleichsfläche aufzuaddieren!

(21) Dem Vorschlag, die verbleibende Kompensation auf einer noch zu bestimmenden Fläche außerhalb des Geltungsbereichs im Bezirk Treptow-Köpenick zu leisten, wird zugestimmt.

(22) Aus der Pflanzliste ist die Baumart Spitz-Ahorn zu streichen.

(23) Bei den Aussenbeleuchtungsanlagen sollten auf Grund der Empfindlichkeit des umgebenden Naturraumes insektenverträgliche Beleuchtungsquellen verwendet werden.

(24) Zu den textlichen Festsetzungen werden mit Bezugnahme auf bereits o.g. Argumentation folgende Anregungen formuliert:

Zu (1) Nr. 2: Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Ferienhaussiedlung nebst Carports ist eingehend zu prüfen und gegebenenfalls zu streichen.

Zu (1) Nr. 4: „ein Büro für Bootsvermietung...“ ist zu streichen.

Zu (1) Nr. 5: „ein Laden ...“ ist zu streichen.

Zu (1) Nr. 7: „eine Betriebswohnung..“ ist zu streichen.

*Zu (2): hier sind die für Fläche A (neu: Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“) in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführten Punkte 4 und 5 zu streichen, da die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Nutzungen nach AV – FNP nicht abschließend geklärt ist.*

*Zu (3): hier sind die für Fläche B (neu: Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhausanlage“) in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführten Punkte 2 und 7 zu streichen, da die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Nutzungen nach AV – FNP nicht abschließend geklärt ist.*

*Es wird weiterhin angeregt in die textlichen Festsetzungen folgende Punkte zusätzlich aufzunehmen:*

*(25) Ausschluss dauerhaften Wohnens,*

*(26) Die forstrechtliche Kompensation mit Waldbaumanpflanzungen auf einer externen Ausgleichsfläche,*

*(27) Verwendung ausschließlich insekten- und fledermausverträglicher Beleuchtungsquellen für die Außenbeleuchtungsanlagen.*

**Abwägung:**

(1) Das Wassersportangebot und die unmittelbare Nähe zum See sind die besonderen Standortqualitäten für die Ferienhausanlage. Die Ferienhaussnutzung bezieht sich auf die Wasserlage am Großen Müggelsee. Vorhandene Angebote sollen genutzt werden, die bestehenden Anlagen sollen qualifiziert werden. Durch erhöhte Frequenz und ganzjährige Nutzung wird Stabilisierung des traditionellen Standortes erwartet. Die Gaststätte übernimmt Versorgungsfunktion für Wassersportler (vergleichbares Angebot gibt es am Südufer des Müggelsees sonst nur am Standort des Hotels Müggelsee und am Standort Neu-Helgoland bzw. Müggelhort). Insofern besteht ein Nutzungszusammenhang zwischen der Gaststätte und dem Wassersport. Auch im Steganlagenkonzept des Bezirkes wird der Bereich am Anleger Rübezahl auch zukünftig als Schwerpunkt für den Wassersport beschrieben. In Hinblick auf die Anforderungen der FFH-Richtlinie soll eine Qualifizierung einer naturverträglichen Wassersportnutzung erfolgen, eine Erweiterung der Wassersportnutzung ist jedoch nicht vorgesehen. Grundsätzliches Ziel ist die Entwicklung einer freizeitorientierten und erholungsbezogenen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der hochsensiblen Uferzonen und angrenzenden Waldgebiete.

Das FNP-Änderungsverfahren wurde im Übrigen eigens durchgeführt, um Entwicklungsmöglichkeit für den Standort zu eröffnen. Der Müggelsee mit den vorhandenen Wassersportnutzungen als raumprägendes Element bietet die Voraussetzung für die Entwicklung einer wasserbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung (räumlicher und funktionaler Bezug zur Ausflugsgaststätte, Ferienhäusern und ergänzenden Freizeitangeboten). Insofern ist die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-27 VE aus dem FNP gegeben.

(2) Die Anzahl und folglich die Größe der in Anspruch genommenen Fläche für die Nutzung der Gaststätte wird auf 24 Stellplätze (davon 2 Behinderten-

Stellplätze) annähernd halbiert. Der Parkplatz am Müggelheimer Damm bleibt von der Planung unberührt. Er weist etwa 180 Stellplätze auf, da eine Teilfläche im nordöstlichen Bereich nicht explizit als Parkplatzfläche markiert ist.

(3) Der Einwendung wird nicht gefolgt. Eine Betriebswohnung ist bei einer Ferienhausanlage, die nicht im Zusammenhang mit anderweitig bebauten Gebieten liegt, üblich und notwendig. Sie ist zur Betreuung der Anlage auch in publikumschwachen Zeiten notwendig und im Übrigen für die Sicherung der Anlage erforderlich.

(4) Der Einwendung wird gefolgt. Das Büro für Bootsverleih wird aus den Festsetzungen gestrichen.

(5) Die in der Begründung genannte Anzahl von 18 Außenraumveranstaltungen ist nicht korrekt und wird korrigiert. Es sollen wie bisher nur einige wenige Außenraumveranstaltungen stattfinden können. Diese Außenraumveranstaltungen wurden bislang über Ausnahmegenehmigung durch das Umweltamt zugelassen und mit detaillierten Lärmschutzauflagen versehen. Nach dem Landesimmissionsschutzgesetz dürfen von vornherein nur wenige Veranstaltungen im Jahr stattfinden. Diese Vorgaben werden auch bei zukünftigen Veranstaltungen maßgeblich sein (Genehmigung durch Umweltamt). Weiterhin ist aus artenschutzrechtlichen Gründen darauf zu achten, dass die Brutvögel während der Hauptbrutzeiten von März bis Mitte Mai durch Lärm- und Lichtemissionen nicht beeinträchtigt werden.

(6) Die Verkaufseinrichtung wird aus den Festsetzungen gestrichen.

(7) Die genannten Arten sind bereits im Umweltbericht und in den Anlagen 10 und 11 erwähnt. Die Textstellen werden um den Hinweis auf die Vogelschutzrichtlinie ergänzt.

(8) Die streng geschützten Brutvogelarten wurden in den ausgewerteten Unterlagen mit ihren Brutrevieren nicht näher verortet, sodass eine genaue Revierkarte nicht erstellt werden konnte. Jedoch machte ein Gutachter auf Nachfrage weitergehende Angaben zum Drosselrohrsänger und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte ergänzend hierzu mit, dass ab Ende Oktober 2010 Brutvogelkartierungen zum FFH-Gebiet vorliegen. Auf Grundlage dieser Daten lässt sich eine Karte der dann bekannten streng geschützten Arten erstellen und eine Lärmabschätzung durchführen. Die Karte wird Bestandteil der Umweltprüfung.

(9) Mehrere zu fällenden Bäume auf dem Gelände sollen im Vorfeld von einem Vogelgutachter auf Höhlen und die Nutzung von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht werden. Ggf. wird es erforderlich die Höhlen bereits vor der Rodung zu verschließen, damit diese im Frühjahr nicht durch Brutvögel oder Fledermäuse besetzt werden. Vor Durchführung der Maßnahme ist ein Antrag auf Ausnahmezulassung bei der Obersten Naturschutzbehörde zu stellen.

(10) Der Beauftragte des Vorhabenträgers hat unter Beiziehung sachverständiger Dritter (externe [Fach-] Gutachter) mit Vertretern der BLN am 06.10.2010 einen Gesprächstermin durchgeführt und dabei über das weitere Vorgehen ein Benehmen hergestellt, um den artenschutzrechtlichen Belangen in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Für die Beurteilung der Amphibien und Reptilien

wurde in der Folge ein externer Gutachter hinzugezogen, welcher das Vorkommen der Wechselkröte nach Ortsbesichtigung im September 2010 und Datenabgleich begründet ausschloss..

Für die Knoblauchkröte hingegen ist anzunehmen, dass sie nicht im Teufelssee laicht, da sie dort nach Informationen von weiteren Gutachtern nie beobachtet wurde. Eher ist zu vermuten, dass die Art möglicherweise im Flachwasser hinter den Lahnungen des Müggelsees laichen könnte, wohin sie von den sandigen Brachflächen des Rübezahlsareals abwandern könnte. Um diesen Sachverhalt aufzuklären, wurde vereinbart vor der Wanderzeit ab Mitte März 2011 Fangzäune im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich der Brachflächen aufzustellen (bis ca. Anfang Mai). Sollten Knoblauchkröten nachgewiesen werden, wären während der Bauzeit Schutzzäune um das Rübezahlsareal herum aufzustellen, um ein Einwandern der Tiere zu unterbinden. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist eine Öffnung des Areals und Nutzung als Wanderkorridor nach Einschätzung des Gutachters für die Amphibien unproblematisch.

Daneben soll bauvorbereitend das Vorkommen der Zauneidechse überprüft werden. Sollten Zauneidechsen vorkommen, werden die Tiere auf geeignete Standorte im Umfeld umgesetzt.

Aufgrund von Nachweisen einzelner Tiere in Teilbereichen wurde in Abstimmung mit der Unteren und Obersten Naturschutzbehörde im Frühjahr/Sommer 2011 ein Konzept zum Schutz der örtlichen Zauneidechsenpopulation umgesetzt. Dabei wurde auf den von Bautätigkeit betroffenen Flächen die Tiere abgesammelt oder in Randbereichen vergrämt, und soweit erforderlich zeitweilig in einem Ersatzlebensraum zwischengehalten, um etwaige Verluste möglichst gering zu halten und die Tiere mit Beendigung der Bautätigkeit wieder freizulassen .

(11) Aufgrund der Biotopausprägung wurde in der Scoping-Unterlage kein Erfordernis einer gesonderten Kartierung der Heuschrecken, Tagfalter, Bienen und Wespen erkannt. Gegenüber März 2009 haben sich die Lebensraumstrukturen nicht wesentlich verändert, sodass aufgrund der Erfahrungen mit vergleichbaren Flächen (nach Größe und Beschaffenheit) weiterhin nur mit einer allgemeinen Bedeutung der Rasenflächen für Insekten zu rechnen ist.

(12) Das zwischenzeitlich erstellte Gutachten zur Wasserversickerung wird z.Zt. von der Wasserbehörde geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Niederschlagswasser der neuen Gebäude, Straßen und Freiflächen auf dem Grundstück versickert werden kann

(13) Das Dachwasser der Mehrzweckhalle wird nach den Darstellungen des Gutachtens zur Wasserversickerung an Ort und Stelle versickert, sodass im Hinblick auf den Wasserhaushalt keine Dachbegrünung erforderlich ist. Aus Gründen der Pflege des Landschaftsbildes wäre eine Dachbegrünung zu weiteren Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild geeignet. Nach Mitteilung des Vorhabenträgers sollen jedoch keine Dachbegrünungen zur Ausführung kommen. Zudem kommt die Eingriffsbilanzierung zum Thema Landschaftsbild zu einem annähernd ausgeglichenen Bilanzergebnis, sodass für dieses Schutzgut keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

(14) Das zwischenzeitlich erstellte Gutachten zur Wasserversickerung wird z.Zt. von der Wasserbehörde geprüft. Eine Direkteinleitung des Regenwassers der Stellplatzflächen ist bisher nicht geplant, vielmehr soll das Regenwasser über die belebte Bodenschicht in Mulden versickert werden. Dies ist zulässig, da die Belastungen aus PKW-Verkehr gering sein werden. Die dementsprechenden Ausführungen sind im Umweltbericht dargestellt und werden nach Abstimmung des Gutachtens vervollständigt.

(15) Die Bewertung des Schutzgutes spiegelt die Intensität menschlichen Einflusses und somit die Naturnähe wider. Vorliegend wurde „Ökopflaster“ als Bestandteil der Straßen „mit Null“ berechnet. Der Ausgleich von Versiegelungen kann durch Entsiegelungen am Eingriffsort nur zu einem kleinen Teil erfolgen, indem versiegelte Teilflächen aufgenommen und begrünt werden. Zudem wird im Rahmen der Überarbeitung der Planung durch den Wegfall eines Teils der Parkplätze und die Reduzierung von Fahrflächen die Neuversiegelung reduziert, wodurch auch der Ausgleichsbedarf kleiner wird. Da eine externe Ausgleichsfläche für weitere Entsiegelungen nicht bereitgestellt werden konnte, fließt das ermittelte Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden, in die schutzgutübergreifende Gesamtbilanzierung ein.

(16) Die Vorabentsiegelungen wurden vom Vorhabenträger geleistet und bezahlt. Die öffentliche Hand hat sich finanziell nicht beteiligt. In der Eingriffsbilanz werden die entsiegelten Flächen entsprechend ihres realen Zustands nicht als versiegelte Flächen, sondern nur als anthropogen stark veränderte Böden behandelt. Sofern diese Böden durch neue Bebauungen neu versiegelt werden, wird dies entsprechend in der Eingriffsbilanz mit dem niedrigsten Wert „Null“ bewertet.

(17) Ziel des Konzepts zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist es, Regenwasserversickerungskonzepts möglichst viel Wasser auf dem Gelände zu versickern und dem Grundwasserhaushalt zuzuführen. Diese Zielsetzung wird durch die vorgesehenen Versickerungsmaßnahmen erreicht. Das rechnerische Defizit von 15 % resultiert aus dem höheren Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation. Da jedoch auch von diesen Flächen das Regenwasser laut Regenwasserkonzept vollständig der Versickerung zugeführt werden soll erscheint die gewählte Bewertung angemessen. Im Regenwasserkonzept wurden alle hinzukommenden Gebäude und Zuwegungen (Ferienhäuser, Mehrzweckhalle, Straßen, Zuwegungen) untersucht und ortsgenau machbare Versickerungsflächen dargestellt. Dies betrifft auch die Terrassenanlagen und die Versickerung des Dachwassers der neuen Mehrzweckhalle. Zudem wird nicht nur das Dachwasser, sondern auch das Straßen- und Regenwasser über die belebte Bodenzone versickert werden, was zu einem günstigen Bilanzergebnis beiträgt.

(18) Der Bewertungsrahmen bei Auhagen basiert auf Typisierungen aufgrund charakteristischen Merkmalen, u.a. Versiegelungsgrad, Begrünungsanteil, Versickerung und Oberflächenabfluss. Dem entsprechend wurde für den gesamten Bereich der Ferienhäuser einschl. der Stellplatzanlage die Werteinstufung „hoch“ verwendet, da der Oberflächenabfluss voraussichtlich kleiner als 30% und die Versickerung größer als 40% sein wird. Bei Verwendung der Methode Auhagen ist die getroffene Werteinstufung fachlich korrekt und daher nicht zu beanstanden.

(19) Hier liegt erkennbar ein Missverständnis vor. Die frühere Tabelle 1 ist in der Überarbeitung entfallen. Sie dokumentierte nur lediglich die Veränderungen der Biotopstrukturen anhand von geplanten Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs. Der Ausgleich für Wald wird hingegen im Rahmen des Kapitels zum forstrechtlichen Ausgleich behandelt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Veränderungen der Planung fällt die Bilanz nunmehr günstiger aus, da sich der Anteil Biotopflächen leicht erhöht.

(20) Das verbleibende Defizit von 8,5 % gegenüber der Bestandssituation für alle Schutzgüter kann ohne eine Aufgabe von Planungszielen innerhalb der dem Vorhabenträger zur Verfügung stehenden Flächen (Plangebiet) nicht ausgeglichen werden. In Ermangelung von geeigneten (externen) Ausgleichsflächen ist daher im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde über die Zulässigkeit der Planung nach Art und Umfang und damit zugleich über das Zurücktreten naturschutzfachlicher Belange zu entscheiden.

(21) Da auch eine ursprünglich in Aussicht gestellte externe Ausgleichsfläche für Wald vom Vorhabenträger nicht bereitgestellt werden kann, ist über die Erhebung einer Ausgleichszahlung als Substitut für unterlassene Maßnahmen im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu befinden.

(22) Der Anregung wird gefolgt und die Baumart (Spitzahorn) aus der Pflanzliste gestrichen.

(23) Belang wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in der Langfassung zum Umweltbericht, Kapitel 5.

(24) Insoweit der anerkannte Naturschutzverband aufgrund seiner eingangs geäußerten ablehnenden Haltung zu einzelnen Aspekten der Planung im konkreten deren ersatzlosen Wegfall (Streichung der Zulässigkeit) fordert, ist dem aus städtebaulichen Gründen – wie folgt - zu begegnen.

Zu (1) Nr. 2: Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-27 VE begründet.

Zu (1) Nr. 4: Das Büro für Bootsvermietung wird gestrichen

Zu (1) Nr. 5: Der Laden wird gestrichen [siehe auch Punkt (6)].

Zu (1) Nr. 7: Eine Betriebswohnung soll zulässig bleiben [siehe auch Punkt (3)].

Zu (2) Nr. 4: Bootsvermietung wird gestrichen.

Zu (3) Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-27 VE begründet werden.

(25) Gemäß der textlichen Festsetzung 1 sind keine Wohnnutzungen als zulässige Nutzungen vorgesehen (außer Betriebswohnung).

(26) Die forstrechtliche Kompensation kann nicht extern durchgeführt werden, da keine Ausgleichsflächen bereitgestellt wurden.

(27) Ein entsprechender Hinweis befindet sich in der Begründung / Umweltprüfung. Eine Festsetzung aus städtebaulichen Gründen ist nicht möglich.

#### 5.1.5 Öffentliche Auslegung

##### Verfahren

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-27 VE wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Mai bis einschl. 17. Juni 2011 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung) am 13.05.2011 und im Amtsblatt von Berlin am 06.05.2011 bekannt gemacht. Außerdem wurde im Internet des Bezirks Treptow-Köpenick auf das Beteiligungsverfahren hingewiesen. Die Auslegung fand im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, FB Stadtplanung, statt.

Innerhalb der o.g. Frist hatten die Bürger die Möglichkeit, den Plan und Entwurf zum Vorhabengrundstück einzusehen, sich anhand dieser Unterlagen sowie von mündlichen Erläuterungen über die Planung zu informieren und Äußerungen abzugeben.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde gemäß der ausgelegten Liste von insgesamt 19 Personen wahrgenommen. Die Internetseite, auf der die ausgelegten Unterlagen zum Download bereitgehalten wurden, verzeichnete 473 Seitenaufrufe.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf 22 schriftliche Äußerungen vorgebracht, davon stammten 18 von Bürgern oder Bürgerinitiativen/Bürgervereinen und 4 von Verwaltungen und Verbänden. Die Reihenfolge der nachfolgend wiedergegebenen Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

- Entwicklung des Gebietes, Ableitung der Nutzung aus der Darstellung des FNP (Zielsetzung Wassersport).
- Nutzungsänderung – Waldinanspruchnahme
- Schutz vor Emissionen
- Überörtliche Planungen, wie Diskussion zu Flugrouten (Lärmschutzaspekte)

##### Ergebnis

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind die Planinhalte in ihren Grundzügen durch die Stellungnahmen nicht berührt. In der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll jedoch die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans redaktionell bezüglich folgender Inhalte fortgeschrieben werden:

- Schutz vor Lärmemissionen (in Hinblick auf den Lärmaktionsplan 2008)

- Bewertung der Schutzgüter im Umweltbericht

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keinen die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung geführt.

Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Stellungnahmen und Abwägung

*1. Bürger lehnt die Bebauung kategorisch ab und begründet dies mit dem Entzug von Forstflächen, die vormals durch den Dauerwaldvertrag in die Verfügung des Landes gelangten. Er sieht in der Bebauung der Uferbereiche (schon zu DDR-Zeiten) einen Missstand. Er sieht des weiteren keine Notwendigkeiten einer „Cottage-Ansiedlung für Urlauber“ angesichts bestehender Übernachtungskapazitäten und befürchtet in Anbetracht der Planung einen „Tabubruch ohne Not“, der einer privaten Nutzung weiterer Gebiete den Weg bereitet und in der Konsequenz eine Nutzung für individuellen Tagestourismus ausschließt. Er fordert „Keine Bebauung des bisher freien Müggelsee-Uferbereiches. Keine Spekulation durch die kalte Küche oder Hintertür.“*

Kenntnisnahme: Maßgeblich für die planerische Beurteilung und Rechtsanwendung der vormals staatseigenen Flächen sind der Einigungsvertrag und die darauf basierende Rechtsordnung. Einschlägig für die Privatisierung des antragsgegenständlichen Vorhabens war das Sachenrechtsbereinigungsgesetz, welches dem Rechtsnachfolger der KONSUM-Handelsorganisation einen Rechtsanspruch auf Erwerb der Grundflächen aufgrund der darauf befindlichen Bebauung gewährte. Wirtschaftliche Aspekte, insbesondere unternehmerische Entscheidungen hingegen sind einer planerischen Beurteilung nur bedingt zugänglich. Die Planungsabsicht deckt sich mit raumordnerischen Zielen und Anforderungen; eine weitergehende bauliche Nutzung benachbarter Gebiete wird hingegen nicht eröffnet.

*2. Ein Bürger formuliert prinzipielle Einwände in Bezug auf Wandlung des FNP ‚Grünfläche für Wassersport‘ in Sondergebiet Ferienhaussiedlung; Wirtschaftlichkeit der Bebauung; Ausgleich der Waldbestände durch finanzielle Kompensation und Lärm im Zusammenhang mit dem Flughafenbau BBI und trifft hierzu folgende Feststellungen:*

*1. „Die Wandlung von Wassersport in Ferienhaussiedlung bedient unter den gegebenen Umständen (private Steganlage, Spaßbootvermietung, Badeverbot) lediglich rein kommerzielle Wünsche des Investors, führt jedoch zu keinerlei Belebung des (Wassersport-) Tourismus.“*

*2. Dem in der Begründung dargelegten Argument, der Standort Rübezahl ließe sich ohne ergänzende Angebote nicht wirtschaftlich betreiben wird entgegengehalten, dass dies bei anderen Gaststätten („Schroers“, „Gestrandet“ und „Neu Helgoland“) sehr wohl möglich sei.*

*3. „Der Ausgleich der fehlenden 5.100 m<sup>2</sup> Waldfläche durch finanzielle Kompensation wird abgelehnt und ist durch Verzicht auf die Ferienhaussiedlung, mindestens weitere Reduzierung der Häuser zu sichern.“*

*4. „In Hinblick auf die völlig ungeklärten Flugrouten sind alle Aussagen zum Lärm und Umweltbelastungen falsch. Eine Entscheidung bzw. Festsetzung des VE-Planes vor Bekanntsein der endgültigen Flugrouten und zugehörigen Lärmkarten*

*führt zu nicht absehbaren finanziellen Folgen für den Investor (Schallschutzmaßnahmen oder Unvermietbarkeit) oder das Land Berlin bei Rückabwicklung.“ Die vorstehenden Argumente („Kurzfassung der Einwendung“) werden durch eine mehrseitige Abhandlung unter Beifügung eines Schreibens des Fluglärm-schutzbeauftragten vom 11.05.11 ergänzt und mit einer Vielzahl von Zitaten aus der B-Plan-Begründung unterlegt und letztlich daraus die eingangs dargelegten Einwände erhoben bzw. abgeleitet.*

Kenntnisnahme: Die Entwicklungsfähigkeit städtebaulicher Planungen aus übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgt strukturellen Überlegungen. Mit der Änderung des FNP (2006) erfolgte keine Umwidmung der Nutzung unter Verletzung des Dauerwaldvertrages, sondern vielmehr eine positive planerische Standortausweisung u.a. zur Sicherung einer bestehenden Ausflugsastätte und Eröffnung einer Entwicklungsoption.

Wirtschaftliche Aspekte, insbesondere unternehmerische Entscheidungen hingegen sind einer planerischen Beurteilung nur bedingt zugänglich. Die seitens des B. benannten Objekte können aufgrund ihrer jeweiligen Größe, Lage und Ausstattungsmerkmale nur sehr eingeschränkt mit dem Standort Rübezahl verglichen werden. Insbesondere liegen diese, anders als Rübezahl, nicht isoliert sondern sind eingebettet in Wohn- und Mischgebiete oder Kleingarten- und Wochenendhausgebiete.

De facto handelt es sich bei der in Rede stehenden Waldumwandlung unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung letztlich um einen andersartigen Zuschnitt (räumliche Verteilung) auf dem Grundstück und nicht um Flächenverluste (absolut). Dieser Umstand begründet in Anbetracht von Wachstum und Entwicklungsphasen geschlossener Waldbestände jedoch qualitative Abstriche, die ermittelt und durch Geldleistung ausgeglichen werden können. Eine weitergehende Reduzierung der baulichen Inanspruchnahme von Grundflächen lässt sich daraus nicht begründen.

Die Bedenken i.H. auf die Überlagerung von Lärmemissionen durch die bislang strittige Diskussion um die Festlegung von Flugrouten werden nicht geteilt. Denn zum einen befindet sich das Vorhabengebiet weit außerhalb der Flächen mit Schutz- oder Nutzungsbeschränkungen (gem. Ergänzendem Planfeststellungsbeschluss zum BBI (neu: BER)). Zum anderen können diese Vorbelastungen nicht gleichsam aufaddiert und dem Projekt zugerechnet werden. Von daher bilden nur die von dem Vorhaben ausgehenden Belastungen den Prüfungsmaßstab im Rahmen der vorliegenden Planung, die keine Daueraufenthalte für Wohnen beinhaltet.

*3. Ein Bürger wendet sich gegen eine Privatisierung des Waldes und gegen weiteren Wassertourismus.*

Kenntnisnahme:

Der Erwerb des Grundstücks auf Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist nicht Gegenstand der Planung (vgl. auch Antwort zu B. 1) und erfolgte bereits vor dem Beschluss zur Aufstellung des Planes durch die politischen Gremien. Eine Ausweitung des Wassertourismus ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Festsetzungen tragen lediglich zur Wahrung einer wassersportlichen Nutzung in einem umweltverträglichen Rahmen bei.

*4. Ein Bürger wendet sich gegen eine Privatisierung des Waldes und gegen weiteren Wassertourismus*

**Kenntnisnahme:**

Der Erwerb des Grundstücks auf Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist nicht Gegenstand der Planung (vgl. auch Antwort zu B. 1) und erfolgte bereits vor dem Beschluss zur Aufstellung des Planes durch die politischen Gremien. Eine Ausweitung des Wassertourismus ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Festsetzungen tragen lediglich zur Wahrung einer wassersportlichen Nutzung in einem umweltverträglichen Rahmen bei.

*5. Ein Bürger wendet sich gegen eine Privatisierung des Waldes am Müggelsee sowie weiteren Wassertourismus. Er fordert Zugang zum See für alle Bürger und eine Wiederherstellung des Spielplatzes. "Rübezahl soll weiterhin ein Naherholungsgebiet für alle Bürger bleiben"*

**Kenntnisnahme:**

Der Erwerb des Grundstücks auf Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist nicht Gegenstand der Planung (vgl. auch Antwort zu B. 1) und erfolgte bereits vor dem Beschluss zur Aufstellung des Planes durch die politischen Gremien. Eine Ausweitung des Wassertourismus ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Festsetzungen tragen lediglich zur Wahrung einer wassersportlichen Nutzung in einem umweltverträglichen Rahmen bei.

Die geforderte freie Zugänglichkeit zum Seeufer sowie des Spielplatzes werden durch die Festsetzungen des Planes gesichert, der Forderung wird also bereits entsprochen.

*6. Ein Bürger spricht sich generell gegen eine Privatisierung von Wald- und Uferflächen aus. Er äußert die Befürchtung, dass bei einem wirtschaftlichen Scheitern der Ferienhausnutzung das Gebiet zu einem Wohngebiet umgewidmet wird. Weiterhin wendet er sich gegen eine Ausweitung des Wasser-Motortourismus aufgrund der damit verbundenen Lärm- und Abgasbelästigung.*

**Kenntnisnahme:**

Der Erwerb des Grundstücks auf Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist nicht Gegenstand der Planung (vgl. auch Antwort zu B. 1) und erfolgte bereits vor dem Beschluss zur Aufstellung des Planes durch die politischen Gremien. Eine Privatisierung der Uferfläche wird gerade durch die Festsetzung des Bebauungsplanes unterbunden (Festsetzung als öffentliche Grünfläche). Eine Umwidmung der Ferienhäuser zu Wohnhäusern würde den Festsetzungen und den Inhalten des Durchführungsvertrages widersprechen und ist somit unzulässig. Eine Ausweitung der Motorbootnutzung des Müggelsees ist nicht Gegenstand der Planung.

*7. Ein Bürger ist der Ansicht, dass die Einwände der Bevölkerung z.T. unzureichend und nicht überzeugend beantwortet wurden. Das Ergebnis sei "von vornherein im Sinne des Projektes" gewesen. Die Verringerung der Anzahl der Ferienhäuser sei ein "von vornherein geplantes Manöver zur Beruhigung mancher Kritiker" gewesen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass bei einem wirtschaftlichen Scheitern der Ferienhausnutzung das Gebiet zu einem Wohngebiet umge-*

*widmet wird. Es solle vom Investor ein Risikoeinbehalt abverlangt werden. Er widerspricht der Einschätzung bezüglich der Auswirkungen der Planung auf den Naturschutz. Naturschutzinteressen würden vielmehr den wirtschaftlichen Interessen von Investoren geopfert.*

Kenntnisnahme:

Die Unterstellung, dass der Abwägungsprozess innerhalb der Planung eine Farce sei, entbehrt jeglicher sachlicher Begründung und wird ausdrücklich zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Planes sind ein Ergebnis eines sehr langwierigen und mitunter kontroversen Abwägungsprozesses, in dem sowohl die berechtigten Interessen der Öffentlichkeit, die fachlichen Belange der unterschiedlichen Träger sowie die Interessen des Vorhabenträgers einander gegenübergestellt wurden. Eine spätere Umwidmung der Ferienhausanlage zu einem Wohngebiet war weder Gegenstand der Planungsüberlegungen noch besteht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine rechtliche Möglichkeit hierzu. Da die Kritik an der Darstellung der Auswirkungen auf den Naturschutz lediglich pauschal formuliert wurde und keine Argumente oder Begründungen angeführt wurden, ist hier eine inhaltliche Abwägung nicht möglich.

*8. Ein Bürger vertritt die Ansicht, mit dem Häuserbau gehe wieder ein Ausflugsort verloren.*

Kenntnisnahme:

Bei der Fläche handelt es sich um ein Privatgrundstück, das bislang nur im Rahmen der Gastronomischen Nutzung bzw. der Nutzung des Spielplatzes als Ausflugsort der Öffentlichkeit offen stand. Diese Funktionen sollen gerade durch den Plan für die Öffentlichkeit gesichert und erweitert werden.

*9. Ein Bürger befürchtet weitere "Vermüllung" des Gebietes und des Uferbereichs. Er fordert im Bebauungsplan Aussagen dazu, wie dieser entgegengewirkt werden könne.*

Der Anregung wird nicht gefolgt: Maßnahmen zur Durchführung von Reinigungsmaßnahmen etc. können im Rahmen eines Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Eine geordnete Nutzung der Fläche, verbunden mit einer entsprechenden Verwaltung, Wartung und Pflege sowie mit einer sozialen Kontrolle durch die Nutzer ist gerade die Voraussetzung, eine "Vermüllung" zu vermeiden.

*10. Ein Bürger wendet sich generell gegen den Bebauungsplan ohne weitere Begründungen oder Anregungen.*

Kenntnisnahme: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da in der Stellungnahme keine inhaltlichen Aspekte oder Begründungen vorgebracht wurden, ist eine Abwägung einzelner Inhalte nicht möglich.

*11. Der Bürgerverein Friedrichshagen vertritt die Ansicht, dass der Bau der Siedlung im städtebaulichen Außenbereich eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange durch die Begünstigung der Etablierung einer Splittersiedlung darstellt, der Blick aus Richtung Friedrichshagen durch die Höhe der geplanten Bebauung erheblich beeinträchtigt wird und dass die Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter nur deshalb zu einem akzeptablen Gesamtergebnis führt, da zwar*

*die Auswirkungen der Bebauung selber, nicht aber des zukünftigen Betriebes untersucht wurden.*

*Als Begründung führt er u.a. auch an, dass die Attraktivität des Standortes nicht gesteigert werde und dass die geplante Bebauung mit privaten Gebäuden und "landschaftsuntypischen Elementen" auf einem nicht mehr öffentlich zugänglichen Areal für die Erholungssuchenden und für das Landschaftsbild eine enorme Beeinträchtigung darstelle.*

*Die Beeinträchtigung des Uferbildes aus Richtung Friedrichshagen aus würde besonders im Winter zum tragen kommen, wenn die Vegetation nicht mehr als Blickschutz wirkt.*

*Bei der Bewertung der Schutzgüter sei der Ausbau des Wassersportangebotes kaum beachtet worden. Außerdem stünde die Verkehrsbelastung im Widerspruch zum Anspruch zu einem sanften und ökologischen Tourismus. Es sei zu berücksichtigen, dass sich die Belastung aus dem Verkehr von und zur Ferienhausanlage auch auf Köpenick/Berlin auswirkt.*

*Er bemängelt abschließend, dass Alternativen für die Entwicklung des Standortes nicht ernsthaft geprüft worden seien.*

Kenntnisnahme: Durch den Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich nach Maßgabe einer Satzung Baurecht nach Art und Maß der Nutzung geschaffen. Damit ist die Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage von § 35 BauGB obsolet. Da der Bebauungsplan eindeutig eine Wohnnutzung (mit Ausnahme einer Betriebswohnung) ausschließt, ist auch unabhängig von den Begrifflichkeiten des BauGB die Entstehung einer "Siedlung" ausgeschlossen.

In der Abwägung der umweltrelevanten Belange und die Betrachtung der Schutzgüter sind die Auswirkungen des künftigen Betriebes (u.a. auf Lärmbelastung, Verkehr, sonstige Emissionen) als wesentliche Aspekte beschrieben und untersucht worden.

In der Abwägung wurde durchaus festgestellt, dass durch die bauliche Entwicklung eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht. Diese Beeinträchtigung ist jedoch gegen andere Aspekte der Planung abzuwägen, hier insb. dem Wunsch, den Standort langfristig als Freizeitangebot zu sichern und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Im Vorfeld der Planung wurden zahlreiche Optionen für die Entwicklung des Standortes Rübzahl geprüft. Es wurde in der Begründung dargelegt (vgl. Kap. Entwicklung der Planungsüberlegung), dass die geplante Nutzung als Option für einen nachhaltigen, langfristig stabilen Betrieb der hier vorhandenen Freizeitangebote gesehen wird.

Im städtebaulichen Konzept wurde ein besonderes Augenmerk auf die Wahrung des Uferbildes gelegt. Die Ferienhäuser sind so angeordnet und in der Höhenentwicklung begrenzt, dass sie insbesondere aus nördlicher und nordwestlicher Blickrichtung selbst im Winter praktisch nicht sichtbar sind. Sichtbar werden lediglich – wie bisher - die baulichen Anlagen der Gaststätte bleiben.

Eine Darstellung der Auswirkungen einer Ausweitung des Wassersportangebots ist nicht näher dargelegt worden, da eine solche nicht Ziel und Gegenstand der

Planung ist. Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs auch in der weiteren Umgebung, die sich aus den Fahrzeugen der Feriengäste ergibt, kann vernachlässigt werden. Der Anstieg der Verkehrsbelastung auf dem Müggelheimer Damm ist marginal, ein Anstieg der Verkehrsbelastung auf den Bezirk bezogen nicht mehr messbar.

Die Suche nach Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort Rübezahl geht zurück auf die Aufgabe der alten Gaststätte. Im Vorfeld der Planung sind verschiedene Alternativen geprüft worden. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist jedoch das konkrete Bauvorhaben.

*12. Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. wendet sich ausdrücklich gegen die beabsichtigte Ausweisung der Fläche als Ferienhausgebiet. Diese sei mit den Darstellungen des FNP (Zweckbestimmung "Wassersport") nicht vereinbar und nach der AV – FNP nicht aus dieser entwickelbar. Die Festsetzung von Sondergebieten im Sinne von § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO sei nur zulässig, wenn die Wochenend- oder Ferienhausnutzung einen funktionalen Bezug zum Wassersport haben und sie der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sei. Dieses sei hier nicht gegeben und daher unvereinbar mit den FNP-Vorgaben.*

*Weiterhin wendet sich der BLN gegen die geplante Betriebswohnung, da sie als Dauerwohnnutzung in diesem Sondergebiet nicht zulässig sei. Die Sicherung und Betreuung der Anlage könne auch von einem Sicherheitsdienst gewährleistet werden.*

*Bezüglich der Ausführungen zu Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit wird die Notwendigkeit der Ferienhäuser zur Unterstützung eines wirtschaftlichen Betriebes der Ausflugsgaststätte angezweifelt. Hier wird auch auf eine ungünstige Belegungssituation beim Objekt Müggelseeperle verwiesen.*

*Bedenken werden auch bezüglich der Stellplatzanlage für die gastronomischen Einrichtungen vorgebracht. Es wird stattdessen vorgeschlagen, auf Stellplätze im Geltungsbereich zu verzichten und diese stattdessen auf dem Parkplatz am Müggelheimer Damm anzubieten, wie dies auch in der Vergangenheit bei der Gaststätte Rübezahl der Fall war.*

*Kritisiert wird auch die Formulierung der Textlichen Festsetzung Nr. 21 (Werbeanlagen). Danach stünden die vorhandenen Werbetafeln am Müggelheimer Damm im Widerspruch zur Festsetzung.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass für das nachgewiesene Zauneidechsenvorkommen eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Obersten Naturschutzbehörde einzuholen ist und nach mehrjährigem Absammeln der Tiere ein Monitoring durchzuführen ist.*

*Es wird gefordert Insekten zu erfassen, da möglicherweise auch besonders geschützte Insekten der Trocken – und Halbtrockenrasen wie die Blauflügelige Ödland- und Sandschrecke vorkommen. Nur durch ein Mindestmaß an Erfassung könne das Maß an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berechnet werden.*

*Es wird darauf hingewiesen, bei der Gestaltung der Grünflächen auf die Anpflanzung heimischer Gehölze und heimischer naturnaher Stauden bzw. Arten zu achten. Diese müssen in einer Pflanzliste vorab ausgewiesen werden.*

*Die BLN weist im Zusammenhang mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung darauf hin, dass sich die örtlichen Badenutzungen in den letzten Jahren vervielfacht hätten und dadurch der Schilfbestand durch Badende geschädigt würde. Dies werde sich durch die zunehmenden Freiraumnutzungen im Bereich Rübezahl exponential erhöhen. Statt wirkungslose Hinweisschilder zum Schutz der Röhrliche aufzustellen sollten daher Schutzzäune errichtet werden.*

*Die BLN fragt, wie die textliche Festsetzung Nr. 18, Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes im Kinderspielplatzbereich, realisiert und wie der Umfang von „Abgängen“ erfasst werden soll.*

*Im Weiteren werden von der BLN aus der ihr eigenen Sachkunde heraus weitere Hinweise zur Planung vorgebracht, so z.B. zur Ausführung der Zufahrtstraße in Hinblick auf ungenehmigtes Parken und bezüglich der Stabilität der Zaunanlagen.*

Den Anregungen wird teilweise gefolgt: Die rechtliche Zulässigkeit der Entwicklung des Vorhabens aus den Darstellungen des FNP wurde eingehend geprüft. Es ist dabei festzustellen, dass der Bebauungsplan kein Sondergebiet nach § 10 Abs. 3 und 4 festsetzt, sondern die planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes Vorhaben schafft, dessen Inhalte durch den Bebauungsplan selber und gleichzeitig durch die Regelungen des Durchführungsvertrages konkretisiert wird. Der Bezug des Vorhabens zur wassersportlichen Nutzung des Sees in deren zulässigem Rahmen wurde hierbei im Einzelnen erläutert (s. Pkt. 2.3.4).

Auch die Notwendigkeit der Schaffung einer Betriebswohnung wurde in der Begründung unter Pkt. 5.3.1 ausführlich dargelegt. Eine solche, dem Betriebszweck untergeordnete Betriebswohnung ist in vergleichbaren Ferienhausanlagen üblich und in Hinblick auf den Betrieb und die Sicherung wesentlich effektiver als eine Bewachung durch Sicherheitspersonal (soziale Kontrolle) bzw. eine permanent besetzte Verwaltungseinrichtung. Auch in diesem Punkt ist zu bedenken, dass der Bebauungsplan keine Festsetzung eines Sondergebietes nach BauNVO enthält.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Plausibilität und Verträglichkeit des Vorhabens vor Aufstellung des Planes geprüft. Eine betriebswirtschaftliche Prüfung des Investitionsvorhabens ist hingegen nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Argumentation für die Verknüpfung verschiedener Freizeit- und Erholungsangebote erscheint als Konzept aber schlüssig. Dies gilt auch für den angenommenen Bedarf an derartigen Unterkunftsmöglichkeiten in Berlin, die gegenwärtig nur in sehr geringem Umfang angeboten werden. Die Beherbergungsangebote im Objekt Müggelseeperle unterscheiden sich wesentlich vom geplanten Vorhaben Rübezahl.

Die Zuordnung der Stellplätze für Gäste beruht auf konzeptionellen Überlegungen. Es ist zwar richtig, dass in früheren Jahren der Betrieb der Gaststätte ohne Stellplätze auf dem Gelände funktionierte. Allerdings muss heute dabei berück-

sichtigt werden, dass unterschiedliche Nutzergruppen die Ausflugsgaststätte auch in den Abendstunden (Sicherheitsbedürfnis) aufsuchen.

Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 21 (Werbeanlagen): die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan betreffen nur den Geltungsbereich selber. Sie können nicht sinngemäß auf Anlagen an anderen Stellen im Stadtgebiet übertragen werden, auch wenn sich diese auf Angebote im Gebiet beziehen. Insofern ist hier kein Widerspruch zu erkennen.

Nach Abstimmung mit der Unteren und Obersten Naturschutzbehörde wird das vom Fachgutachter entwickelte Konzept zum Schutz der örtlichen Zauneidechsenpopulation umgesetzt. Dabei ist vorgesehen, auf den von Bautätigkeit betroffenen Flächen die Tiere abzusammeln oder in Randbereiche zu vergrämen und – soweit erforderlich zeitweilig in einem Ersatzlebensraum zwischenzuhältern, um Verluste möglichst gering zu halten und die Tiere nach dem Bauende wieder freizulassen.

Diese Maßnahmen und die naturnahe Freiraumgestaltung sind geeignet, die ökologische Funktion und den dauerhaft guten Erhaltungszustand der Population zu sichern. Eine artenschutzrechtliche Befreiung ist unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich. Aufgrund der festgestellten geringen Flächen- und Populationsgröße ist nach fachgutachterlicher Beurteilung ein mehrjähriges Absammeln der Tiere nicht erforderlich.

Von einer Erfassung von Insekten als Bioindikatoren wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen, da die Biotopkartierung keine spezifische Ausprägung an Trocken- und Halbtrockenrasen ergeben hat. Die jeweilige Biotop-Bewertung berücksichtigt die Eignung als Lebensstätte, ohne dass es hierzu zwingend ergänzender Erhebungen bedürfte, um den naturschutzfachlichen Wert zu verifizieren.

Dem Hinweis auf die Anpflanzung heimischer Gehölze wird bereits durch eine verbindliche Pflanzliste mit heimischen naturnahen Baumarten Rechnung getragen. Einer Ergänzung im Hinblick auf Gehölze II. Ordnung und Stauden bedarf es vorliegend nicht, und bleibt insoweit der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung vorbehalten.

Die Problematik der Beeinträchtigung von Schilfzonen und des Röhrichtgürtels hervorgerufen durch Badenutzungen ist bekannt. Da es jedoch nicht die alleinige Ursache darstellt, greift die hier thematisierte Kausalität zu kurz, da das Nutzerverhalten nicht einzelnen Personengruppen bzw. Besucheraktivitäten zugeordnet werden kann. Vielmehr ist es Aufgabe der Umwelterziehung über die Empfindlichkeit der in Rede stehenden Ökosysteme aufzuklären, um insofern auf massive Schutzmaßnahmen zu verzichten.

Textliche Festsetzung Nr. 18: Dem Bezirk liegt hierzu ein Bestandsverzeichnis auf Grundlage eines vermessungstechnischen Lageplans vor und wird im Rahmen seiner ordnungsbehördlichen Zuständigkeiten über die Einhaltung der hier in Rede stehenden Vorschrift wachen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*13. Ein Bürger formuliert in zwei Stellungnahmen mehrere Anregungen zur Planung: Die Gesamtzahl der Bungalows sollte halbiert werden, ein zentraler Fahr-*

*radabstellplatz* anstelle von zwei Anlagen geschaffen werden, im Gebiet sollten mehr *Bäume* gepflanzt werden und anstelle der individuellen *Carports* sollte eine zentrale Parkplatzanlage geschaffen werden. Für die Reduzierung der Anzahl der Gebäude führt er an, dass bei der geplanten Dichte eine Exklusivität der einzelnen Gebäude nicht erreicht werden kann und durch die Senkung der Betriebskosten ein wirtschaftlicherer Betrieb der Anlage erreicht werden kann. Für die Anregung der Schaffung zentraler Parkierungsanlagen für Fahrräder und PKW werden v.a. Sicherheitsaspekte angeführt.

Der Anregung wird nicht gefolgt: Die Anzahl der Bungalows stellt nach plausibler Darstellung des Vorhabenträgers und im Vergleich mit anderen Ferienhausanlagen das Minimum für einen wirtschaftlichen Betrieb einer derartigen Anlage an diesem Standort dar. Bei einer Verringerung würde die Realisierung des Gesamtkonzeptes nicht mehr gewährleistet sein und die Gesamtentwicklung des Standortes in Frage gestellt werden.

Das Konzept sieht eine zentrale Fahrradabstellanlage vor. Die zweite, kleinere Abstellanlage am Restaurant ist angesichts der Größe des Standortes sinnvoll, um die Wege von den Fahrradstellplätzen z.B. zum Restaurant oder zum Seeufer zu verringern. Es wäre fraglich, ob eine zentrale Anlage wirklich dazu führen würde, dass alle Fahrräder dort abgestellt werden oder ob dann die Räder nicht doch 'wild' an Zäunen oder Mauern abgestellt werden. Die Anordnung der Stellplätze für die Ferienhäuser ist das Ergebnis eines intensiven Diskussions- und Entwurfsprozesses. Für die hausbezogene Anordnung der Carports spricht neben funktionalen Gesichtspunkten auch die Tatsache, dass die Garagen/Carports in dieser Form im Bild der Anlage weit weniger auffallen als eine zentrale Parkierungsanlage.

Das Freiraumkonzept beinhaltet umfangreiche Baumpflanzungen. Es entspricht den Ergebnissen des Gutachtens zum Umweltbericht und den städtebaulichen Zielen für den Standort. Eine Änderung der Planungsziele erscheint nicht angebracht.

*14. Die Senatsverwaltung für Gesundheit - III D stellt fest: Zum Zeitpunkt der Aufstellung und Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (2) BauGB war Sen GUV – III D – nicht zu beteiligen. Der Senat von Berlin hat im Januar 2009 den Lärmaktionsplan 2008 für Berlin beschlossen, der u.a. "ruhige Gebiete in Ballungsräumen" identifiziert und definiert. Danach sind "ruhige Gebiete in Ballungsräumen" laut Umgebungsrichtlinie nach dem Grundsatz der Vorbeugung gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen. Diese Vorgabe wurde in § 47 d BImSchG in deutsches Recht übernommen. Das Plangebiet liegt inmitten des zusammenhängenden Naturraums des Berliner Stadtförstes und berührt mit seinen geplanten Festsetzungen grundsätzlich die Schutzziele des Aktionsplans 2008. Dieser Tatbestand ist im weiteren Verfahren in die Abwägung einzustellen; ggf. sind planungsrechtliche Regelungen zum Schutz der "ruhigen Gebiete" zu prüfen.*

Der Anregung wird gefolgt: Die geplante Nutzung liegt innerhalb des Ruhigen Gebietes Stadtwald 1 Stadtforst (Treptow-Köpenick). Entsprechend Punkt 8.3 Lärminderungsplanung für Berlin soll die Beachtung Ruhiger Gebiete im Zusammenhang mit den bestehenden Planungsinstrumenten erfolgen. Dazu erfolgt folgende Abwägung:

Die übergeordnete städtebauliche Planung Berlins macht keine weiteren Aussagen zu den Ruhigen Gebieten. Die geplante Nutzung ist aus dem FNP Berlin herleitbar und damit mit den bestehenden Planungsinstrumenten der städtebaulichen Planung Berlins vereinbar. Die Ausflugsgastronomie ist am Standort bereits vorhanden und verfestigt. Die geplante Nutzung „Ferienhausanlage“ ist selbst eine Erholungsnutzung und verursacht keinen Lärm. Die geplante Nutzung widerspricht weiterhin im Hinblick auf ihre Nachbarnutzung keinen einschlägig zu beachtenden schalltechnischen Regelwerken. Die geplante Nutzung im Geltungsbereich 9-27 VE ist selbst empfindlich gegen Schallemissionen und sie ist hinsichtlich der von ihr ausgehenden Schallemissionen entsprechend der Abwägung der Nachbarschaft von Nutzungen zueinander gem. § 50 BImSchG als verträglich mit der benachbarten Nutzung Wald / Landschaftsschutzgebiet / Erholungsnutzung anzusehen.

*15. Die Bürgerinitiative Müggelsee ist der Ansicht, das Vorhaben sei nicht genehmigungsfähig, da es sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, in dem Vorhaben nur im Ausnahmefall genehmigt werden können. Er führt an, dass der Bau von 26 Ferienhäusern zur Entstehung einer Splittersiedlung führen würde. Weiterhin werden Zweifel geäußert an der Nachvollziehbarkeit der Angaben zu Maß der Überbauung und Versiegelungsgrad, die zu gering angesetzte Zahl der Stellplätze für die Ferienhäuser (damit verbunden die Frage, wo weitere Fahrzeuge abgestellt werden sollen, ohne dass zusätzliche Flächen versiegelt werden müssen), die öffentliche Nutzung der Zufahrtsstraße, die zu einer Zerschneidung des zusammenhängenden Erholungsgebietes führen würde und die Höhe der Zaunanlage in Bezug auf Gestaltung und Funktion.*

Kenntnisnahme: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das Gebiet nach dessen Festsetzung nicht mehr als unbeplanter Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten sein, da das Baurecht durch den Bebauungsplan geschaffen wird. Die Voraussetzungen für eine Einzelfallgenehmigung i.S. von § 35 BauGB sind danach nicht mehr relevant. Das Gebiet ist danach gem. § 30 BauGB zu beurteilen. Die Gegenüberstellung der Überbauung früher / Planung basiert auf dem Zustand vor den zwischenzeitlich durchgeführten Gebäudeabrissen und der Entfernung von technischen Anlagen. Die Anordnung der Stellplätze geht aus dem Projektplan hervor. Neben den hausbezogenen Stellplätzen (Carports) bestehen ausreichend Abstellmöglichkeiten auf dem Parkplatz am Müggelheimer Damm. Wenn Ferienhausmieter mit mehr als einem Kfz anreisen, müssen sie hiervon Gebrauch machen. Die Zufahrtsstraße ergibt sich aus der Erschließungserfordernis für die Ferienhäuser. Sie ist eine öffentliche Verkehrsfläche, deren Befahrbarkeit durch entsprechende Verkehrsregelungen eingeschränkt wird. An diesem Status wird sich auch künftig nichts ändern. Herstellung und Ausführung der Zaunanlage trägt dem Schutzbedürfnis der zukünftigen Nutzer unter nachbarschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung und beruht auf Abstimmungen mit der Fachverwaltung.

*16. Ein Bürger bemängelt den Bezug der geplanten Nutzung zur Darstellung im FNP (Wassersport). Stattdessen würde der geplante Bau von Ferienhäusern das Gebiet dem Erholungsangebot der Öffentlichkeit entziehen. Bedenken werden auch hinsichtlich der geplanten Betriebswohnung geäußert. Es wird eine Sicherung jener Nutzungen vermisst, die der Allgemeinheit zu gute kommen (Spielplatz, Zugangsweg zum See, Uferweg). Das städtebauliche Konzept wird als un-*

*realistisch angesehen. Es wird angezweifelt, dass ausreichend Spielflächen für die Gäste geschaffen werden können.*

Kenntnisnahme: Aufgrund naturschutzrechtlicher Auflagen ist eine wesentliche Ausweitung des Wassersportangebotes nicht möglich. Die geplante Nutzung des Gebietes soll lediglich die bereits vorhandenen Angebote unterstützen. Die Betriebswohnung ist, wie auch in der Begründung darlegt, für die Sicherung der Anlage und die Betreuung der Gäste erforderlich. Eine weitere Ausweitung der Wohnnutzung im Gebiet ist weder geplant noch nach den Festsetzungen des Planes zulässig.

Der Spielplatz sowie die Zuwegungen sind sowohl durch Festsetzungen im Plan (Zweckbestimmung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) wie auch durch den Durchführungsvertrag gesichert. Der Uferweg ist im Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und entsprechend gesichert.

Im Projektplan ist dargestellt, wie Gebäude und Freiflächen zueinander geordnet sind. Zwischen den Häusern und zwischen den Hausgruppen gibt es ausreichend große Gartenflächen zum Spielen. Die Erschließungswege zwischen den Häusern sind so konzipiert, dass sie auch als Spiel- und Bewegungsflächen mitgenutzt werden können.

*17. Ein Bürger stellt fest, dass es in Berlin ausreichend Ferienobjekte gibt, die bereits vielfach unausgelastet sind. Der Wald und Uferbereich, damit auch Lebensräume für Wald- und Wassertiere, dürfen nicht durch weitere Bebauung zerstört werden. Er wendet sich grundsätzlich gegen das Vorhaben.*

Kenntnisnahme: Im Land Berlin gibt es nahezu keine Ferienunterkünfte mit einer vergleichbaren Qualität, also Ferienhäuser in Wassernähe. Dieser Mangel kann nicht durch ein Überangebot bei Hotels und Hostels in der Stadt ausgeglichen werden. Insofern besteht durchaus ein Bedarf an dieser Form der Unterbringung von Feriengästen. Der Uferbereich ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist hier somit nicht zulässig. Die Festsetzung gewährleistet eine Sicherung des Bereiches als Erholungsbereich für die Öffentlichkeit und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Waldflächen im Geltungsbereich sind als solche durch entsprechende Festsetzung gesichert und die ökologischen Maßnahmen im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

*18. Ein Bürger wendet sich gegen die hohe bauliche Ausnutzung und belegt dies mit einer eigenen Berechnung der zulässigen Überbauung und Bauhöhe.*

Der Anregung wird nicht gefolgt: Die vorgebrachten Berechnungen basieren auf einem Missverständnis der Planzeichnung: Die farbig hervorgehobenen Baufenster begrenzen die bebaubaren Flächen, innerhalb derer eine Bebauung in den festgesetzten Maßen zulässig ist. Maßgeblich sind somit die konkret festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, die wesentlich geringer sind als die flächenmäßige Ausdehnung der Baufenster (im vorgebrachten Beispiel: Größe des Baufensters 620 m<sup>2</sup>, festgesetzte Grundfläche: 225 m<sup>2</sup> → zulässige Überbauung bis 225 m<sup>2</sup>). Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen mit der Ergänzung, dass Dachgeschosse mitzurechnen sind, auch wenn sie nicht als Vollgeschosse anzusehen sind, bedeutet, dass insgesamt, also einschließlich Dachgeschoss zwei Geschosse zulässig sind und nicht drei, wie vom B. angenommen.

*19. Ein Bürger fragt nach dem Flächenbedarf des Restaurants sowie zur Kosten- und Ertragsrechnung der Nutzung im Geltungsbereich. Weiterhin wird gefordert, dass der Plan nicht im Widerspruch zu anderen Planwerken stehen soll. Hier werden angeführt: Lärmbelastung Flughafen Schönefeld, Lärmschutz bei Gebäuden und Landschaftsschutz im Sinne der Bevölkerung. Er weist weiterhin auf die notwendige Sicherung des Wegerechts zum Forsthaus und zum Müggelsee hin.*

Kenntnisnahme: Die für das Restaurant benötigten Flächen gehen aus dem Projektplan hervor. Eine betriebswirtschaftliche Ertragsrechnung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Übereinstimmung mit den genannten Planwerken und Verordnungen ist gewährleistet. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden müssen im Geltungsbereich nicht festgesetzt werden. Die Wege zum Forsthaus und zum Müggelsee sind durch Geh- und Fahrrechte gesichert.

*20. Seitens des Landesdenkmalamtes Berlin bestehen keine Bedenken gegen die Planung*

Kenntnisnahme

*21. Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung bestehen keine Bedenken gegen die Planung*

Kenntnisnahme

*22. Ein Bürger wendet sich generell gegen die Nutzung der Flächen durch Ferienhäuser. Er vertritt auch die Ansicht, dass die Ferienhäuser zu groß geplant sind und äußert die Befürchtung, dass die Vorgaben des Plans schnell dahingehend unterlaufen werden, dass eine "stillschweigende Wohnnutzung" erfolgt.*

Kenntnisnahme: Die Größe der Ferienhäuser ergibt sich aus der Zielsetzung, Ferienhäuser für unterschiedliche Nutzergruppen und deren Bedürfnisse anbieten zu können, wozu bspw. auch Familien, die aus mehreren Generationen zusammengesetzt sind und ggf. auch kleinere Reisegruppen (Verein oder Freundeskreis) gehören können. Dementsprechend sind auch die Grundrisse konzipiert. Der Bebauungsplan schafft eine hinreichende Sicherung der Nutzung und schließt eine Umnutzung zu Dauerwohnen aus.

## 5.2 Abwägung der umweltrelevanten Belange

### *Waldbelange*

Nach § 1 des Berliner Landeswaldgesetzes ist der Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Artenvielfalt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und nach Möglichkeit zu mehren. Durch seine ordnungsgemäße Pflege ist der Wald nachhaltig zu sichern. Die Erhaltung und Pflege des Waldes ist ein hohes Schutzgut, sodass bei Waldumwandlungen äußerst behut-

sam und schonend mit den Waldbeständen umzugehen ist. Nach § 6 Abs. 1 LWaldG soll die Genehmigung zur Waldumwandlung u.a. versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus Gründen der Erholung oder aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt.

Im Rahmen der Planung werden die vorhandenen Waldbestände weitgehend erhalten und als Wald festgesetzt. Die wertvollen Laubwaldbestände am Kinderspielplatz werden vollständig erhalten. Entlang der südlichen und westlichen Bereiche werden die Waldbestände bestehend aus Birken-Kiefernvorwald und bereichsweise älteren Kiefern teilweise als Wald erhalten und teilweise in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Die Waldumwandlung ist erforderlich, um das städtebauliche Vorhaben umsetzen zu können, dazu werden neben den zentralen Brachflächen ergänzend bewaldete Anschluss- und Randbereiche einbezogen. Von 0,67 ha vorhandenem Wald werden mit der Planung per Saldo nur 0,22 ha Wald in eine andere Nutzungsart (Sondergebiet Erholung und Freizeit) umgewandelt. Zugleich wurde im Laufe des Planungsprozesses der zur Festsetzung vorgesehen Waldanteil weiter erhöht, um möglichst viel Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten und zu sichern, wiederherzustellen oder neu anzupflanzen. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die gegenüber baulicher Inanspruchnahme geschützten Waldflächen mit einem Anteil von 0,70 ha die ursprünglich innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Waldflächen von 0,67 ha übersteigt, sodass dem Ziel des Landeswaldgesetzes Wald zu erhalten und zu mehr im Grundsatz Rechnung getragen wird. Der festgesetzte Wald steht im funktionalen Zusammenhang mit dem umliegenden Kommunalwald. Er erfüllt Schutz- und Naturhaushaltsfunktionen und leistet einen Beitrag für die Erholung und die Pflege des Landschaftsbildes. Die Kompensation verbleibender qualitativer Waldverluste, die aus dem höheren ökologischen Wert der verloren gehen Bestandsbäume gegenüber Neuanpflanzungen resultieren, kann durch die im Landeswaldgesetz nach § 6 Abs. 2 vorgesehene Möglichkeit zur Zahlung einer Walderhaltungsabgabe geleistet werden.

#### *Natur- und Landschaftsschutz, FFH- und Wasserrahmenrichtlinie*

Mit der Sicherung der Waldbestände wird auch aus naturschutzfachlicher Sicht ein wesentlicher Beitrag zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft geleistet. Weiterhin wird der Großteil des Baumbestands außerhalb der Waldflächen erhalten, die nicht überbaubaren Flächen werden begrünt und mit einer größeren Anzahl Bäumen bepflanzt. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den Ferienhausbereich in den waldgeprägten Raum einzufügen und die Erholungsqualität des Rübezahls zu sichern.

Die im Landschaftsprogramm von Berlin dargestellte Flusseenlandschaft des Großen Müggelsees bleibt unbeeinträchtigt, da die Uferzone am Rübezahl in einer Tiefe von ca. 40 m frei von neuer zusätzlicher Bebauung bleibt. Die Sichtbeziehungen über den See bleiben unverändert. Die geplanten neuen Baukörper sind von der Seeseite aus gesehen durch Vegetation weitgehend sichtschatet und wirken sich daher nicht störend auf das landschaftliche Erscheinungsbild aus. Durch die Begrünung werden zudem ein Großteil der Lebensraumverluste für die Tierwelt vermieden bzw. ausgeglichen.

Zudem wurden im Zuge des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange weitere Entscheidungen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen. Dies betrifft die deutliche Verringerung der KFZ-Stellplatzflächen an der Zufahrt und die Verschmälerung der internen Zufahrten zu den Ferienhäusern, wodurch der Anteil an Grünflächen erhöht und die Versiegelung weiter gesenkt werden konnte. Die Versiegelung des gesamten Geltungsbereichs beträgt 45% und liegt damit etwas über der Bestandsversiegelung von 37%.

Auch die Belange des FFH-Gebiets „Müggelsee-Müggelspree“ werden berücksichtigt, indem nachgewiesen wird, dass durch die Planung der Ferienhäuser keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele und der einzelnen Schutzgegenstände verursacht wird. Das westlich des Vorhabengebiets liegende Landschaftsschutzgebiet „Neue Wiesen“ wird durch Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der Schutzzweck des Gebiets, der Erhalt des Niederungsbereichs mit Auwald und die naturnahe Erholungsfunktion werden nicht nachteilig beeinflusst.

Die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie werden beachtet. Eine Verschlechterung des ökologischen Gewässerzustands ist nicht zu erwarten, da es durch die Planung nicht zu Nutzungsänderungen am Gewässer kommt. Eine Inanspruchnahme der sensiblen Uferzonen und Wasser-Landübergänge ist nicht geplant.

#### *Naturschutzfachliche Eingriffsregelung*

Die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs teilweise kompensiert. Dies erfolgt durch die Entsiegelung nicht mehr baulich benötigter Flächen sowie durch Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen. Die naturschutzfachliche Bilanzierung des Naturhaushalts wurde nach der Methode Auhagen / Köppel durchgeführt. Danach kommt die schutzgutübergreifende Betrachtung zu dem Ergebnis, dass der ökologische Flächenwert der ursprünglichen Bestandssituation zu 91,5% durch Vermeidungsmaßnahmen erhalten und durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wieder hergestellt wird. Darüber hinaus verbleibt jedoch ein rechnerisches Kompensationsdefizit in Höhe 8,5%. Dieses ist u.a. dem Umstand geschuldet, dass der Abriss des Altbaubestandes vor dem Datum des Aufstellungsbeschlusses erfolgen musste. Der bauliche Zustand von Gebäuden und technischen Anlagen hatte deren Beseitigung erforderlich gemacht. Wäre diese erst nach Aufstellungsbeschluss erfolgt, hätte sie auf die Ausgleichsbilanz angerechnet werden müssen und hätte eine Verringerung des Defizits um 8,1 Prozentpunkte bedeutet. Damit wäre nur ein Defizit von 0,4% geblieben und der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wäre nahezu vollständig ausgeglichen gewesen. Ungeachtet der Anrechenbarkeit auf die Bilanz stellt der Abriss der Altgebäude effektiv eine Umweltentlastung dar, da damit günstige Wirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope verbunden sind. Bei Beachtung dieses Zusammenhangs wurden die naturschutzfachlichen Belange angemessen in der Planung berücksichtigt.

Zudem wäre ein weitergehender Ausgleich (ohne Berücksichtigung der umweltentlastenden Abrissmaßnahmen) nur bei weiteren erheblichen Veränderungen

der Planung zu erreichen, indem auf einen Teil der Ferienhäuser verzichtet werden und zusätzliche Begrünungen angelegt werden würden. Die Umsetzung der Planungsziele würde damit ausgeschlossen und ein Erhalt des Standortes Rübezahl im heutigen Sinne als Erholungs- und Freizeitstandort wäre in hohem Maße fraglich. Für die Ferienhausanlage ist eine gewisse Mindestgröße erforderlich, da sie autark funktionsfähig sein muss. Die erheblichen Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen lassen sich nur vertreten, wenn sie auf die nunmehr vorgesehene Größe der Anlage umgelegt werden können. Ein Verzicht auf die Ferienhausanlage würde aber auch die Weiterexistenz der gastronomischen Angebote an diesem Standort gefährden, wenn nicht ausschließen. Umgekehrt würde eine Beseitigung der Gaststätte und des Biergartens die Realisierung der Ferienhausanlage in Frage stellen.

Für externe Ausgleichsmaßnahmen stehen keine Flächen in der Umgebung zur Verfügung.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass ein 100%-iger Ausgleich nur erreicht werden kann, wenn auf die Umsetzung des Vorhabens in seinen jetzigen Grundzügen verzichtet wird und der Versuch unternommen wird, eine alternative Nutzung zu finden. Eine solche Alternative ist jedoch nicht abzusehen. Das jetzige Vorhaben stellt nach langjähriger Suche die einzige umsetzbare Option dar, die den Standort Rübezahl langfristig zu sichern in der Lage ist.

Die Beibehaltung der jetzigen Situation – Gaststätte und Biergarten in seiner heutigen Form und Brachflächen im übrigen Bereich – hätte keine Perspektive. Es wäre davon auszugehen, dass die Gaststätte aufgegeben werden müsste und bestenfalls der Biergarten als saisonale Einrichtung erhalten bliebe. Dies widerspricht dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines Mindestbesatzes an gastronomischen Angeboten, Spiel, Sport und Freizeiteinrichtungen im Großraum um den Müggelsee.

## 5.3 Begründung der Planfestsetzungen

### 5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhabengebiet wird neben den Flächen für

- Wald und der
- öffentlichen Verkehrsfläche

in vier Teilflächen gegliedert, für die jeweils die zulässigen Nutzungsarten definiert werden und auf die sich die räumlich differenzierten Inhalte der textlichen Festsetzungen beziehen:

- Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“
- Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Biergarten“
- Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“
- Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhausanlage“.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Freizeit- und Erholungsstandort mit den gastronomischen Einrichtungen (Ausflugsgaststätte und Biergarten) und dem Kinderspielplatz zu sichern und zu qualifizieren sowie eine Teilfläche als Ferienhausanlage zu entwickeln. Die Gliederung der Teilflächen entspricht einerseits den bereits im Bestand bestehenden Strukturen, wie auch der künftigen

Aufteilung der Fläche. Die Teilflächen mit den Zweckbestimmungen „Ausflugsgaststätte“, „Biergarten“ und „Kinderspielplatz“ umfassen im Wesentlichen die heute genutzte Gaststätte mit ihren Außenanlagen sowie den Biergarten und den Kinderspielplatz. Diese traditionelle Verknüpfung der Nutzungen zu einem Freizeit- und Erholungsstandort dient vielfältigen Freizeitaktivitäten und soll durch die Festsetzung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Durch bauliche Ergänzungen auf der Teilfläche „Ausflugsgaststätte“ (Mehrzweckhalle, Eislaufbahn, WC-Anlage) sowie Flächen für temporäre Freizeitangebote und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzanlage, Fahrradabstellplätze) soll die Attraktivität der bestehenden Angebote weiter entwickelt werden. Die Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhausanlage“ umfasst die bereits geräumten Grundstücksteile, auf denen die Errichtung der Ferienhäuser geplant ist.

Die räumliche Zuordnung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes wird durch die textlichen Festsetzungen 1, 2, 3 und 4 näher definiert.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

*"Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" sind nur folgende Nutzungen zulässig:*

- 1. Schank- und Speisewirtschaften,*
- 2. Anlagen für sportliche Zwecke und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung,*
- 3. Anlagen zur Verwaltung der Ferienhausanlage.*

*Weiterhin ist die Anlage von insgesamt 30 Stellplätzen zulässig."*

Die Schank- und Speisewirtschaft existiert bereits im Bestand. Ihr Fortbestand soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Um die Attraktivität des Standortes zu steigern, ist insbesondere die Einrichtung einer Mehrzweckhalle für Veranstaltungen, Sport und Spiel sowie eine Überdachung für eine Eislauffläche vorgesehen.

Weiterhin soll der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnen, in die Gaststätte Funktionen zu integrieren, die für den Betrieb der Ferienhausanlage erforderlich sind. Hierzu zählt die Rezeption / Verwaltung der Ferienhausanlage, über die falls erforderlich auch eine Versorgung der Gäste mit Getränken etc außerhalb der Öffnungszeiten der Gaststätte erfolgen kann. Eine separate Verkaufseinrichtung ist nicht Gegenstand der Planung.

Über die in TF 1 aufgeführten Nutzungen hinaus sind in Anlehnung an § 14 BauNVO Nebenanlagen und -einrichtungen im Geltungsbereich vorgesehen. Hierzu zählen eine separate Toilettenanlage und terrassenartig gestaltete Freiflächen (Funktionsflächen für temporäre Nutzungen) sowie die für den Betrieb notwendigen Erschließungsflächen.

Die zulässigen Stellplätze, (insgesamt 28 auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze) sind überwiegend für Besucher der "Ausflugsgaststätte" vorgesehen. In geringem Umfang dienen sie auch für Gäste in Ferienhäusern, denen kein Stellplatz am Ferienhaus angeboten werden kann (insgesamt 4 Stellplätze). Weitere 2 Stellplätze sind für Betriebszwecke innerhalb der Baufläche westlich des Gaststättengebäudes vorgesehen.

## Textliche Festsetzung Nr. 2:

*"Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" sind nur folgende Nutzungen zulässig:*

- 1. 24 Ferienhäuser als Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 75 m<sup>2</sup> und 2 Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> sowie insgesamt 22 Garagen in direkter Zuordnung zu jeweils einem Ferienhaus,*
- 2. eine Betriebswohnung für den Betreiber der Ferienhäuser innerhalb eines der unter 1 aufgeführten Ferienhäuser."*

Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" ist die Errichtung der Ferienhausanlage vorgesehen. Eines der Häuser soll dabei eine Betriebswohnung für den Betreiber der Ferienhäuser aufnehmen. Zur Aufsicht und Betreuung der Anlage ist es erforderlich, dass ein Betreiber ständig am Ort anwesend ist. Diese Anwesenheit dient auch der Sicherung der Anlage für den Fall, dass die Häuser außerhalb der Saison nicht belegt sind. Eine andere Wohnmöglichkeit gibt es am Standort nicht. In den vorhandenen Gebäuden ist die Einordnung einer Betriebswohnung nicht möglich.

## Textliche Festsetzung Nr. 3:

*"Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ist nur die Einrichtung eines für die Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes zulässig."*

Ein rd. 1.470 m<sup>2</sup> großer Teil des Grundstücks ist als privater Kinderspielplatz ausgestaltet, der für die Allgemeinheit zugänglich sein soll. Der Spielplatz ist z.Zt.. wegen baulicher Mängel gesperrt. Die Nutzung soll sich an den Bedürfnissen der Altersgruppe 6-14 Jahre orientieren und als ergänzendes Nutzungsangebot den Gästen und Besuchern (Allgemeinheit) zur Verfügung stehen; der für diesen Zweck vorgesehene Standort wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Regelung der öffentlich gesicherten Zugänglichkeit einschließlich der Öffnungszeiten (Mai bis September 8.00 Uhr bis zum Einbruch der Dunkelheit, max. 22.00 Uhr; Oktober bis April 9.00 Uhr bis 18.00) erfolgt im Durchführungsvertrag.

Es handelt sich bei der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" in ihrer Gesamtheit um eine nicht überbaubare Fläche. Damit sind hier keine baulichen Anlagen zulässig, mit Ausnahme der Anlagen (Spielgeräte), die zur Gestaltung der Freiflächen und der bestimmungsgerechten Funktionserfüllung dienen.

## Textliche Festsetzung Nr. 4:

*"Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Biergarten" ist nur die Anlage eines Biergartens als Bestandteil der Ausflugsgaststätte zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung weiterer baulicher Anlagen zur Bewirtung (Speise- und Getränkeversorgung) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 m<sup>2</sup> und einer absoluten Höhe von 2,80 m zugelassen werden, wobei die Grundfläche einzelner baulicher Anlagen 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Wege und Funktionsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie*

*Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“*

Die Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Biergarten" umfasst im Wesentlichen den vorhandenen Biergarten, der auch weiterhin in dieser Form genutzt werden soll. Auf der Fläche des Biergartens sind mehrere kioskartige Nebengebäude (Servicepunkte) vorhanden. Diese sind für die Funktion des Biergartens erforderlich, da der Biergarten unabhängig von den Servicekräften der Gaststätte versorgt wird. Für diese Anlagen wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Der Biergarten ist auf Selbstbedienung ausgelegt, sowohl für die Getränkeversorgung wie auch für das Imbissangebot.

Unter Beachtung der Lage der Baugebiete innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B wird eine Gestaltung der Freiflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen noch die Nutzungsfähigkeit des Grundstückes eingeschränkt wird.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

*"Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" sind außerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sowie außerhalb der Flächen abcdefa und defghd Nebenanlagen zulässig, wenn es sich hierbei um Funktionsflächen für temporäre Freiraumnutzungen, Treppen, Rampen, Einfriedungen oder Ummauerungen handelt.*

Die textliche Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass die überwiegend bereits vorhandenen, teilweise neu zu ordnenden Nebenanlagen lediglich in der unmittelbaren Umgebung der Gaststätte angeordnet werden dürfen. Sie schränkt daneben die Art der zulässigen Nebenanlagen ein. Stellplätze und Fahrradabstellplätze dürfen danach nur auf den dafür besonders festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

Bei den Funktionsflächen für temporäre Freiraumnutzungen handelt es sich um Bereiche, die die gastronomisch genutzten Bereiche (Biergarten, Mehrzweckhalle, Restaurant) umgeben und die bei bestimmten Anlässen ergänzend mitgenutzt werden können. Diese Funktionsflächen werden mit wassergebundenen Oberflächen ausgeführt.

Aufgrund der topografischen Situation weist das Gebiet stellenweise Geländeversprünge auf, die durch Mauern u.ä. baulich ausgeformt wurden. Diese Anlagen sind überwiegend als bauliche Anlagen i.S. der BauOBln zu betrachten und sind außerhalb der überbaubaren Fläche regelmäßig nicht zulässig.

## Textliche Festsetzung Nr. 6:

*"Innerhalb der Flächen abcdefa sind bauliche Anlagen unzulässig mit Ausnahme der Befestigung der Flächen für Wege und Bewegungsflächen, sofern wasser- und luftdurchlässige Materialien Verwendung finden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Wegeflächen, die ein Gefälle von 4 % überschreiten."*

## Textliche Festsetzung Nr. 7:

*"Die Fläche defghd ist gärtnerisch so anzulegen und zu unterhalten, dass die Sichtbeziehungen vom Ende der Straßenverkehrsfläche auf das Gewässer gewahrt bleiben; die Zulässigkeit von Einfassungen einzelner Pflanzflächen sowie Stützmauern zum Abfangen von Geländeunterschieden bleiben hiervon unberührt."*

Die Flächen abcdefa und defghd sollen von jeglichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen frei gehalten werden, um den freien Blickbezug zum Müggelsee sicher zu stellen. Die Fläche defghd wird dabei gärtnerisch angelegt, während die Fläche abcdefa zum großen Teil als Bewegungs- und Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge benötigt wird und entsprechend ausgeführt werden muss. Die Fläche abcdefa wird zudem mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die Fläche stellt eine gradlinige Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Uferweg dar. Dadurch wird auch die unmittelbare Sichtbeziehung zum Seeufer gewahrt. Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B wird eine Gestaltung der Wegeflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Aufgrund von Erosionsgefahr wird die Festsetzung auf die Teilflächen begrenzt, deren Gefälle 4 % nicht überschreitet.

## Textliche Festsetzung Nr. 8:

*"Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt)."*

Die gemäß TF 1 und TF 2 zulässigen Stellplätze im Geltungsbereich sind entweder auf der dafür vorgesehenen Gemeinschaftsstellplatzanlage oder in unmittelbarer Zuordnung zu den Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Ferienhäuser sind überwiegend mit je einer Garage (Carport) innerhalb der Baugrenzen versehen. Für den Stellplatzbedarf des Restaurants (Betriebs- und Lieferfahrzeuge) sind zwei Stellplätze am Gebäude innerhalb der Baugrenzen berücksichtigt.

Die Gesamtzahl der geplanten Stellplätze beträgt 52 (28 davon auf der Stellplatzanlage, 22 in direkter Zuordnung zu den Ferienhäusern (Carports) und 2 an der Gaststätte, die vorrangig betrieblichen Zwecken dienen (Anlieferung).

### 5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Höchstmaße der Grundfläche und der Geschossfläche werden je Baufeld festgesetzt. In den Baufeldern werden z. T. mehrere Gebäude zu Gruppen zusammengefasst.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

*"Über die innerhalb des Baufeldes festgesetzten Obergrenzen für die Grundfläche (GR) hinaus sind auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugs-gaststätte" weitere 4.650 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen und Erschließungsflächen zulässig. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche ist nicht zulässig."*

Textliche Festsetzung Nr. 10:

*"Über die innerhalb der Baufelder festgesetzten Obergrenzen für die Grundfläche (GR) hinaus sind auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" weitere 2.600 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen und Erschließungsflächen zulässig. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche ist nicht zulässig."*

Über die in den jeweiligen Baufeldern festgesetzten zulässigen Grundflächen hinaus definieren die textlichen Festsetzungen 9 und 10 Obergrenzen für die Grundflächen von Nebenanlagen in Anlehnung an. § 14 BauNVO sowie von Wegen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Aus der Festsetzung ergeben sich rechnerisch bei Zugrundelage der nicht als Waldfläche festgesetzten Teile des Vorhabengrundstücks eine GRZ (einschl. GRZ für Nebenanlagen) von 0,54 und eine GFZ von 0,26. Die relativ hohen Vergleichswerte für eine derartige Anlage ergeben sich auch aus der Tatsache, dass waldartige Grundstücksanteile als Waldflächen festgesetzt werden und nicht als Baugebiet.

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche, die sich aus dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhaben ergibt, wurden die Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. bereits berücksichtigt. Eine weitere Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist daher nicht vorgesehen.

Da die sich rechnerisch für das gesamte Vorhabengebiet ergebende GRZ von 0,54 bereits die Überschreitungsmöglichkeiten durch Stellplätze etc. in Analogie zu § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß der baulichen Inanspruchnahme beinhaltet, entspricht die festgesetzte Grundfläche einer GRZ von 0,36 und bleibt somit auch innerhalb der Obergrenzen, die § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete definiert, die hinsichtlich ihres Charakters einem wesentlichen Teil des engeren Vorhabengebietes nahekommt. Die tatsächlich sich aus dem Entwurfskonzept ergebende GRZ beträgt bezogen auf das Gesamtgrundstück des Vorhabenträgers allerdings lediglich 0,17.

#### Textliche Festsetzung Nr. 11:

*"Bei der Ermittlung der Geschossfläche des Grundstücks sind die Geschossflächen von Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, in vollem Umfang mitzurechnen".*

Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass durch eine Nutzung von Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, die festgesetzte Geschossfläche überschritten wird.

#### 5.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

##### *Baugrenzen / Baulinien*

Die vorhandene und geplante Bebauung wird durch Baufenster festgesetzt. Die Errichtung der baulichen Anlagen gemäß Durchführungsvertrag ist innerhalb dieser Baufenster zulässig. Die Baufenster stellen keine Baukörperfestsetzung dar. Sie stellen eine weitgehende Bindung der planungsrechtlich möglichen Bebauung an das im Vorhabenplan präzierte Vorhaben, eröffnen aber noch Spielräume in der Ausgestaltung der Gebäude und deren genaue Positionierung zueinander.

Die Baugrenzen schließen auch die vorgesehenen Stellplätze für die Ferienhäuser (für die Mehrzahl der Häuser -bis auf vier- je 1 Platz pro Haus) ein. Außerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind keine weiteren Stellplätze zulässig.

Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" umschließt das Baufenster den Bereich der Gaststätte einschließlich Terrassenanlagen mit ihren Einfriedungen, Rampen, überdachte Verbindungsgänge und die geplante Überdachung der Eislauffläche. Dieser großzügige Umgriff wurde gewählt, um Planungssicherheit hinsichtlich der Sicherung und ggf. Neugestaltung der Freianlagen zu schaffen, die teilweise als bauliche Anlagen in baurechtlichen Sinne zu betrachten sind. Gleichzeitig wird durch die Bindung an das Vorhaben verhindert, dass die Ausdehnung des Baufensters zu einer unverträglichen Beliebigkeit in der Anordnung der Hochbauten führt.

Die östlichen Baugrenzen wurden so gezogen, dass die Blickachse von der Zufahrtsstraße zum Müggelsee frei von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen bleibt.

Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" umfassen die Baufenster überwiegend die Bauflächen von Gruppen zu 2 bis 5 einzelnen Ferienhäusern, die in unmittelbarem Zusammenhang zueinander stehen. Zwei Häuser werden durch einzelne Baufenster festgesetzt. Notwendige Wege verlaufen zwischen diesen Baufenstern.

Das der Festsetzung zugrunde liegende städtebauliche Konzept und die daraus sich ergebende Anordnung der Baufenster wird einerseits durch äußere Vorgaben, d.h. aus dem Zuschnitt der Fläche, den örtlichen Gegebenheiten im Baugebiet und die Zusammenhänge mit der Umgebung, andererseits aus der bauli-

chen Konzeption für die Häuser selber und deren Zusammenhänge untereinander bestimmt. Dabei sind folgende äußere Entwurfsdeterminanten bestimmend für das Konzept:

- das Bestreben, die Blickbeziehung von der Erschließungsstraße zum See soweit wie möglich unbeeinträchtigt zu lassen. Deshalb wurden die Ferienhäuser insgesamt soweit wie möglich aus der Blickachse hinaus nach Westen verschoben
- Die vorgesehene Stellplatzanlage soll nach Möglichkeit nahe der Zufahrtsstraße angeordnet werden, um Verkehre nicht unnötig in das Gebiet hinein zu ziehen.
- Aus städtebaulichen Gründen soll das Bild langer Häuserreihen vermieden werden, das dem Charakter einer in den Landschaftsraum integrierten, aufgelockerten Baustruktur widersprechen würde. Diesem Ziel wird durch die gerundete südliche und südwestliche Bauflucht und die abschließliche Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern entsprochen.
- Die Ferienhäuser sollen einen gewissen Mindestabstand zur Rückseite des Restaurantkomplexes wahren, um Störungen (Geräusche, Gerüche, optische Wirkung) weitgehend zu vermeiden. Der Restaurantkomplex orientiert sich mit seinen Gästebereichen nach Osten. An der Westseite befinden sich Zugänge für die Anlieferung zur Küche, Wirtschafts- und Funktionsbereiche.
- Um die Baufläche insgesamt kompakt zu halten, wurde bei vier Ferienhäusern auf die Bereitstellung eines Stellplatzes am Haus verzichtet. Ersatzweise werden für diese Häuser Stellplätze auf der Stellplatzfläche des Restaurants vorgehalten.

Weiterhin wird das Konzept durch die folgenden Faktoren beeinflusst, die sich aus der Architektur der Häuser und deren funktionale Zusammenhänge untereinander ergeben:

- Trotz einer kompakten, flächensparenden Anordnung sollen hinreichende Abstände zwischen den Häusern gewahrt bleiben, um bauordnungsrechtliche Anforderungen gewährleisten zu können und eine ausreichende Privatheit zwischen den Häusern zu sichern.
- Die Häuser sind mit Terrassen an den jeweiligen Gebäuderückseiten versehen. Das Konzept ist so ausgelegt, dass diesen Terrassen keine anderen Gebäude gegenüberstehen.
- Jedem Gebäude soll weiterhin zumindest eine kleine private Gartenfläche zugeordnet werden, dies insbesondere bei jenen Häusern, die im Inneren der Anlage liegen und keinen unmittelbaren Bezug zum umgebenden offenen Landschaftsraum haben. Aus dieser Anforderung ergibt sich die Freihaltung der beiden dreieckigen unbebauten Flächen im Inneren der Anlage, die ihrerseits wieder deren Gesamtausdehnung beeinflussen.

- Möglichst viele Häuser sollen einen unverbauten Blickbezug zu den angrenzenden Waldgebieten erhalten. Dieses Ziel wurde erreicht. Nur bei vier Gebäuden im Inneren der Anlage besteht kein direkter Blickbezug, bei weiteren zwei bis drei Gebäuden ist der Blickbezug eingeschränkt gewährleistet.

#### 5.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Für die Ferienhäuser wird eine maximal zweigeschossige Ausführung festgesetzt. Für alle übrigen Gebäude (Gaststätte, Spiel- und Sporthalle, Verbindungsbauwerk wird entsprechend des Bestandes eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 12

*"Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 43,0 m über NHN nicht überschreiten. Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 44,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre."*

Die festgesetzte Höhe von 44,5 m über NHN (auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage") entspricht etwa 8,4 bis 8,7 m Gebäudehöhe, da die Geländehöhen innerhalb der festgesetzten Baufenster zwischen 35,8 und 36,1 m über NHN liegen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe soll auch gewährleisten, dass kein Dachgeschossausbau erfolgen kann. Gemäß der Projektplanung (Anhang zum Durchführungsvertrag) wird die lichte Höhe im EG der Häuser etwa 2,50 m betragen. Die lichte Höhe der Räume im OG variiert mit der Dachneigung (zwischen rd. 2,3 m und rd. 3,8 m unter dem Dachfirst). Die Gebäude sollen ohne Dachboden ausgeführt werden. Die geplante Gesamthöhe der Gebäude beträgt ca. 8,3 m. Die Differenz zur festgesetzten Höhe soll einen gewissen Spielraum bieten für konstruktiv bedingte Entwurfsänderungen sowie für Änderungen des Geländeniveaus.

Auf den übrigen bebaubaren Flächen (Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte") orientiert sich die festgesetzte Höhe am Bestandsgebäude (ca. 8,0 m bei einem Geländeniveau von ca. 35,0 m). Die geplante neue Mehrzweckhalle bleibt deutlich unter dessen Höhe. Vom Müggelsee und vom Uferweg aus gesehen, fügen sich die zweigeschossigen Ferienhäuser in die Ufersilhouette ein und ragen nicht über den Vegetationsbestand hinaus. Das Orts- und Landschaftsbildes wird nicht beeinträchtigt.

Für die Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Biergarten" wird für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen zur Bewirtung in der textlichen Festsetzung Nr. 4 eine maximal zulässige Höhe von 2,80 m festgesetzt. Dadurch soll gesichert werden, dass diese Anlagen in der Silhouette des Gebietes so wenig wie möglich in Erscheinung treten. Sie bleiben auch unter Berücksichtigung der Geländehöhen deutlich unter der sich ergebenden Höhe der Gaststätte selber.

Für die Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" erübrigt sich die Festsetzung einer Gebäudehöhe, da hier keine Bebauung zulässig ist.

### 5.3.5 Erschließung / Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt den Teil der öffentlich gewidmeten Zufahrtsstraße ein, der entlang der Grundstücksgrenze verläuft. Die vorhandene öffentlich gewidmete Verkehrsfläche soll im Zuge der Planung umgebaut und ein angemessener Fußweg angelegt werden. Am nördlichen Ende der Straße wird ein Wendehammer angelegt, der vollständig innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche liegen wird. Diese Maßnahme wird im Zusammenhang mit dem dem Plan zugrundeliegenden Vorhaben durch den Vorhabenträger umgesetzt und ist im Durchführungsvertrag besonders geregelt. Aufgrund des sachlichen und räumlichen Zusammenhanges ist die Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in das im Vorhabenplan umrissene Vorhabengebiet einbezogen worden.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche. Nähere Einzelheiten dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt und im zugehörigen Projektplan dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt über die öffentliche Verkehrsfläche hinaus die interne Verkehrserschließung und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten fest.

#### *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Textliche Festsetzung Nr. 13:

*“Die gesamte Fläche abcdefa ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Weiterhin ist innerhalb der Fläche abcdefa ein 3,50 m breiter Streifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Ufergrünzug mit einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten des Betreibers und der Unterhaltspflichtigen der an den Geltungsbereich angrenzenden Schiffsanlegestelle und Steganlage zu belasten.“*

Über die Fläche abcdefa ist sowohl die Erreichbarkeit der Freizeit- und Erholungsnutzungen (Ausflugsgaststätte, Biergarten, WC-Anlage und Kinderspielfeld) als auch die Erreichbarkeit des Ufers von der öffentlichen Straße auf direktem Wege gesichert. Auch in Anbetracht der Mehrfachfunktion und unter Berücksichtigung des Nutzerverhaltens von Erholungssuchenden ist nicht erkennbar, dass die Privatnützigkeit angetastet wird. Die Fläche soll barrierefrei gestaltet werden um der Mobilität und Begegnung von Menschen im öffentlichen Raum in besonderer Weise Rechnung zu tragen

Gleiches gilt für das Radfahrrecht, da so die Erreichbarkeit der Ausflugsgaststätte mit den Freizeitangeboten für Radfahrer vom Europa-Radweg R 1 her erleichtert wird und der Große Müggelsee, der Uferweg und die Schiffsanlegestelle über kurze Wege bequem zu erreichen sind.

Die festgesetzte nutzbare Breite des Weges beträgt 3,50 m. Das Wegerecht sowie ggf. weitere Einzelheiten zu dessen Ausgestaltung und Art der zulässigen Benutzung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Weg dient auch für die Betreiber der Schiffsanlegestelle und der Steganlage als Zuwegung. Entsprechend wird hier dem Betreiber sowie den mit der Unter-

haltung der Anlagen betrauten Personen ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit des Seeufers für Rettungsfahrzeuge sichergestellt.

Textliche Festsetzung Nr. 14:

*"Die Fläche iklmnopi ist mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem allgemeinen Fahrrecht zugunsten der Berliner Forsten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten."*

Der Europaradweg R1 verläuft gegenwärtig über den Geltungsbereich. Im Zuge der Neuplanung wird die Wegeführung an die neue südliche Grundstücksgrenze in die festgesetzte Fläche für Wald verlegt. Einzelheiten zur Realisierung des Weges sind Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der Weg wird durch ein Geh-, und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Zusätzlich dient der Weg der Zufahrt zur Revierförsterei Teufelssee der Berliner Forsten (Müggelheimer Damm 141), die sich ca. 150 m westlich des Geltungsbereichs befindet. In diesem Bereich befindet sich weiterhin eine Gasleitung, deren Lage (einschl. Schutzstreifen) durch die Festsetzung ebenfalls gesichert wird, ebenso Leitungsrechte für ggf. künftige Erschließungsmaßnahmen für die Revierförsterei. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich die Waldfläche auf einem privaten Grundstück befindet.

Textliche Festsetzung Nr. 15:

*"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."*

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen über die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine solche Festsetzung ist nicht erforderlich.

### 5.3.6 Stellplatzkonzept / Gemeinschaftsanlagen

Im Geltungsbereich ist eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 28 Stellplätzen vorgesehen, die den Bedarf der Gaststätte abdeckt und geringem Umfang auch Stellplätze für die Ferienhausanlage anbietet. Stellplatzanlagen sind im Vorhabengebiet allgemein zulässig, jedoch gem. § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Dem wird durch die Festsetzung einer Fläche für ebenerdige Stellplätze entsprochen. Darüber hinaus ist je Ferienhaus (ausgenommen vier Häuser ohne Carport) ein unmittelbar zugeordneter Stellplatz in einer Garage (Carport). Zwei weitere Stellplätze werden unmittelbar an der Gaststätte innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Diese sind v.a. für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Diese Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einzuordnen.

Der Umfang der Stellplatzanlage ergibt sich aus dem Bedarf der Gaststätte. Ausgehend von einer Kapazität von 120 Plätzen und einer Auslastung von durchschnittlich 50% ergibt sich ein permanenter Bedarf von ca. 30 Stellplätzen.

Die vorhandene öffentliche Stellplatzanlage am Müggelheimer Damm kann den Bedarf nicht abdecken. Bereits heute sind in Spitzenzeiten Engpässe festzustellen, die zu 'wildem' Parken am Waldrand führen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen ist bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 8 geregelt.

Textliche Festsetzung Nr. 16:

*"Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GANl 1) ist die Errichtung einer für die Allgemeinheit zugänglichen Toilettenanlage mit einer Grundfläche und einer Geschossfläche von mindestens 60 m<sup>2</sup> und höchstens 75 m<sup>2</sup> zulässig. Weiterhin ist auf dieser Fläche die Einrichtung einer Fahrradabstellanlage für mindestens 50 Fahrräder zulässig."*

Textliche Festsetzung Nr. 17

*"Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GANl 2) ist die Einrichtung einer Fahrradabstellanlage für mindestens 23 Fahrräder zulässig."*

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen GANl 1 ist räumlich zwischen dem Gaststättenbereich und dem Kinderspielplatz angeordnet. Sie liegt damit unmittelbar an der durch die textliche Festsetzung Nr. 13 gesicherten öffentlichen Durchwegung zum Müggelsee und in räumlicher Nähe zum Biergarten und zum Kinderspielplatz.

Die Fläche ist so bemessen, dass hier eine angemessen dimensionierte Toilettenanlage sowie eine ebenfalls bedarfsgerecht ausgelegte Abstellanlage für Fahrräder eingeordnet werden kann. Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen GANl 2 definiert die bereits im Bestand vorhandene Fahrradabstellanlage am Eingang zur Gaststätte vom Uferweg aus. Diese soll erhalten bleiben.

Die Größe der beiden Fahrradabstellanlagen deckt den Bedarf der gastronomischen Nutzungen ab. Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Fahrradstellplätze wurde der Leitfaden "Fahrradparken in Berlin" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zugrunde gelegt. Die vorhandene Anlage mit 23 Plätzen entspricht dem angenommenen Bedarf für die Gaststätte (120 Plätze innen und ca. 80 Plätze außen = 200 Plätze; pro 10 Platz ein Stellplatz = 20 Stellplätze). Die Abstellanlage in der Fläche GANl 1 deckt den Bedarf des Biergartens ab (500 Plätze; pro 10 Plätze ein Stellplatz = 50 Stellplätze).

Nähere Aussagen zu Ausführung und Funktion der Anlagen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Die innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen GANl 1 vorgesehene Toilettenanlage soll auch für die Allgemeinheit zugänglich sein. Details hierzu wie z.B. Mindestöffnungszeiten (täglich 9.00 bis 21.00 Uhr), werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### 5.3.7 Öffentliche Grünfläche

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt einen Teil des angelegten Uferweges am Müggelsee ein (Landeseigenes Grundstück). Diese Fläche ist nicht Teil des Vorhabens und ist lediglich auf Grund des engen räumlichen Zusammenhanges in den Geltungsbereich einbezogen worden. Innerhalb dieser Fläche befinden sich ein öffentlicher Gehweg, Vegetationsbestände und Anlagen der Uferbefestigungen. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen. Die Fläche wird entsprechend ihrer Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug“ festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist diese Fläche nicht dargestellt, da sie nicht Teil des Vorhabens ist.

### 5.3.8 Fläche für Wald

Der Bebauungsplan setzt mehrere Flächen als Waldflächen fest. Diese Waldflächen befinden sich innerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers. Festsetzungen bezüglich dieser Flächen sind Teil des Vorhabens und Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Es handelt sich um Flächen, die bisher rechtlich überwiegend als Wald zu betrachten sind und in denen teilweise Waldbestände vorhanden sind. Auf einigen Teilflächen wurden vormals vorhandene Waldbestände im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen gerodet, die im Zuge der Neuplanung bereichsweise wieder aufgeforstet werden sollen.

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Flächen:

- Die Waldbestände östlich und südlich des Kinderspielplatzes. Der Waldbestand soll gesichert und weiter entwickelt werden.
- Die Randbereiche entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis an die Zufahrtsstraße: In diesem Bereich sind stellenweise noch waldartige Bestände vorhanden, die gesichert und weiterentwickelt werden sollen. In anderen Abschnitten soll der Waldbestand wiederhergestellt werden. Eine Kompensation für entfallene Waldflächen erfolgt durch die Anlage von Wald auf bisher anderweitig genutzten Grundstücksteilen, die keinen Waldstatus haben. Die Grenze dieser Waldgebiete wurde so gewählt, dass ein Abstand von ca. 5,00 m zu den Terrassen der Ferienhäuser gewahrt wird, der gärtnerisch angelegt werden kann.

Wegen den gesetzlichen Anforderungen für Waldflächen nach LWaldG sowie auch auf Grund der Bedingungen zur Waldumwandlung verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, die Waldflächen auf seinem Grundstück nicht einzufrieden und einen ungehinderten Zugang für Jedermann zu gewährleisten. Davon ausgenommen ist der 5jährige Aufforstungszeitraum. Das Baugrundstück der Ferienhausanlage ist gegenüber dem Wald mit einem Zaun in einer Mindesthöhe von 1,50 m einzufrieden.

Ziel der Planung ist es, Waldbestände soweit wie möglich zu erhalten und wiederherzustellen. Dadurch soll die Einbindung der Ferienhausanlage in den landschaftsräumlichen Charakter der Umgebung betont werden.

Die Festsetzung von Wald dient zudem der Kompensation von Waldverlusten und dem Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, soweit eine Neuanlage von Wald damit verbunden ist.

Da für einen Teil der im Bestand vorhandenen Waldflächen eine Waldumwandlung in die Nutzungsart Ferienhausanlage erfolgt, wird entsprechend den Bestimmungen des Berliner Landeswaldgesetzes für die nicht im Geltungsbereich des B-Plans zu deckende Kompensation weitere Kompensation erforderlich. Nähere Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht enthalten.

#### 5.3.9 Belange von Naturschutz und Landschaft / Grünfestsetzungen

Die Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" wird vollständig als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Baum- und Vegetationsbestand soll in der heutigen Form erhalten bleiben.

##### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung Nr. 18:

*"Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Erhalt für Bepflanzungen (Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz") ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, so dass im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen der Eindruck einer geschlossenen Gehölzfläche gewahrt ist. Die Zulässigkeit eines Kinderspielplatzes bleibt hiervon unberührt, jedoch hat die Ausführung in einer baumschonenden Bauweise zu erfolgen."*

Durch diese Festsetzung werden der Vegetationsbestand und der Charakter des Spielplatzes als Waldspielplatz gesichert.

##### Pflanzung von Bäumen

Textliche Festsetzung Nr. 19:

*"Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" sind mindestens 30 für den waldgeprägten Bereich typische Bäume gemäß der Pflanzliste vom 01.11.2010 zu pflanzen und zu erhalten."*

Durch die Festsetzung wird eine angemessene Begrünung mittels Bäumen innerhalb der Freiflächen erreicht und dem Charakter des waldgeprägten Landschaftsraumes Rechnung getragen.

Die Bäume untergliedern das Grundstück und binden die Bauflächen in das von Wald und Bäumen geprägte Umfeld ein. Die Baumpflanzungen sollen so erfolgen, dass der Eindruck eines begrünten Freizeit- und Erholungsgebiets entsteht. Für die sonstigen Teilflächen außerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" werden hingegen keine weiteren Festsetzungen (Pflanzgebote) erlassen, da auf diesen Flächen bereits umfangreicher Baum- und Gehölzbestand vorhanden und zu erhalten ist, oder aber die Funktionserfüllung der jeweiligen Grundflächen dem entgegensteht; dies gilt auch für die Gestaltung der Fläche defghd.

Die für die textliche Festsetzungen 18 verbindliche Pflanzliste vom 01.11.2010 ist Bestandteil der Festsetzungen und ist auf der Planzeichnung wiedergegeben. Das hinsichtlich der Auswahl von Gehölzen eingeschränkte Ermessen bei Vornahme der Pflanzung (Bindung an Pflanzliste) ist erforderlich, um einer Florenverfälschung durch Einbringen von nicht standortgerechten Gehölzen in geeigneter Weise entgegenzutreten. Die Beschränkung auf von der Pflanzliste erfasste Gehölze ist weiterhin geboten, um die Situationsgebundenheit der Bauflächen als Bestandteil des Landschaftsraums mittels der Artenzusammensetzung nachzuzeichnen und damit auch Lebensraumansprüchen einheimischer Tierarten zu entsprechen.

#### Befestigung von Wegen und Zufahrten

Textliche Festsetzung Nr. 20:

*"In der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" sind Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig."*

Unter Beachtung der Lage der Baugebiete innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B wird eine Gestaltung von Wegen mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen noch die Nutzungsfähigkeit des Grundstückes eingeschränkt wird.

Über die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 6 werden entsprechende Festsetzungen auch für die Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Biergarten" und für die Fläche abcdefa getroffen. Für die Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" gelten für den überwiegenden Teil der Wege und Zufahrten bauliche und erschließungstechnische Notwendigkeiten, die einen entsprechenden wasser- und luftdurchlässigen Aufbau dieser Flächen ausschließen oder zumindest erheblich erschweren. Die Erschließungsflächen westlich und südlich der Gaststätte sind für die Befahrbarkeit mit LKW (Anlieferung, Müllfahrzeuge), Feuerwehr etc. auszulegen. Die Wege im Außenbereich der Gaststätte sind ähnlich der bisherigen Anlage häufig terrassenartig aufgebaut und werden in hohem Maße beansprucht. Aus gestalterischen wie auch aus baulich-konstruktiven Gründen können diese Flächen mit Pflasterungen ausgeführt werden. Die Stellplatzflächen von Kfz hingegen dürfen nach der Wasserschutzegebietsverordnung

Friedrichshagen nicht in wasserdurchlässiger Art und Weise errichtet werden (Verbot Nr. 20 innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B).

### Werbeanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 21

*„Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.“*

Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeeinrichtungen für die Gastronomie und die Ferienhausanlage nur i.S. von Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Hinweisschildern einschließlich Einzelheiten zur Anzahl, Anordnung und Ausführung derselben wird im Durchführungsvertrag geregelt.

#### 5.3.10 Immissionsschutz

Die Berücksichtigung des Schutzes vor Immissionen ist gemäß § 50 BImSchG) ein wesentlicher Planungsgrundsatz in der Bauleitplanung.

Ferienhäuser sind nach ihrer Störanfälligkeit ähnlich wie Allgemeine Wohngebiete zu betrachten. Somit sind auch die Orientierungswerte nach DIN 18005 an die eines WA anzulehnen. Angesichts der geplanten und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans definierten Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 eintritt.

Durch Außenraumveranstaltungen der Gastronomie im Geltungsbereich treten besondere Lärmereignisse auf, die bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung der schutzbedürftigen Nutzung 'Ferienhausgebiet' berücksichtigt werden müssen. Die Außenraumveranstaltungen sind nach § 11 LImSchG zu genehmigen. Es handelt sich um ca. drei Veranstaltungen jährlich.

Bei der Genehmigung der Außenraumveranstaltungen ist eine mögliche Betroffenheit der schutzbedürftigen Bebauung in Friedrichshagen zu berücksichtigen.

Der Schutz der Ferienhausanlage vor den sich aus Außenraumveranstaltungen ergebenden Lärmimmissionen wird durch organisatorische Vorsorgemaßnahmen gewährleistet. Da es sich um einen Betreiber für beide Einrichtungen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass entsprechende Maßnahmen hinreichend gesichert sind.

Ein wirksamer Schutz der Ferienhäuser wird bereits durch die bauliche Konzeption des Vorhabens erreicht. Die vorhandene Gaststätte und die geplante Mehrzweckhalle schirmen die Ferienhäuser gegen die räumlichen Lärmquellen ab, die sich im Bereich des Biergartens sowie den Freiflächen vor der Gaststätte lokalisieren. Ebenfalls eine abschirmende Funktion übernehmen die festgesetzten Pflanzbereiche, z.B. nordwestlich der Gaststätte und entlang des Parkplatzes.

### 5.3.11 Sonstiges

Nach § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) soll anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden. Dies ist allerdings aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet III B nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser kann nur dann in den Müggelsee eingeleitet werden, wenn diese keine unbeschichtete Metalleindeckung erhalten.

Die Baugrundverhältnisse sind für eine Versickerung über offene Rinnen und Mulden günstig. Die Berechnung der anfallenden Regenwassermenge führt zu dem Ergebnis, dass diese über ein offenes Muldensystem gesammelt und vor Ort versickert werden kann. Entsprechend soll das Niederschlagswasser von Dachflächen (geplante Mehrzweckhalle, Ferienhäuser) über Entwässerungsmulden mit einer ca. 20 bis 30 cm starken belebten Bodenzone versickert werden.

Die näheren Details der Entwässerung sind Teil der Projektplanung (Entwässerungskonzept) und sind mit den zuständigen Verwaltungen und den Berliner Wasserbetrieben im Einzelnen abgestimmt. Die Ergebnisse fließen in die Projektplanung ein und sind im Durchführungsvertrag weitergehend geregelt. Es ergibt sich hieraus kein Festsetzungsbedarf im Bebauungsplan.

### 5.3.12 Abschließende Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB

Die Sicherung des Ausflugs- und Erholungsstandortes „Rübezahl“ durch die Planung 9-27 VE entspricht den öffentlichen Belangen. Die Planung erfolgt in der Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen miteinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB städtebaulich gerecht und verträglich. Maßnahmen zum Klimaschutz gem. § 1a Abs. 5 BauGB werden in der Planung nicht festgesetzt, da die Belange des Klimaschutzes und des Klimawandels in dieser Planung gegenüber den übrigen Belangen nachgeordnet und auch im Rahmen der städtebaulichen Planung sich keine Erforderlichkeit zu Festsetzungen aufdrängen sowie keine derartigen Festsetzungen notwendig sind.

### III. Auswirkungen der Planung

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Eingriffsbewertung erfolgte nach dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin nach Auhagen / Köppel (2004). Die im Vorhabengebiet vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen dazu, dass ein Teil der Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Die Maßnahmen dienen der Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit von Funktionen des Naturhaushalts und der Neugestaltung des Landschaftsbilds.

#### 2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Aus der Planung entstehen keine unmittelbaren Kosten für die öffentliche Hand, da die Entwicklung ausschließlich auf privaten Flächen stattfindet. Die Übernahme von entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt.

#### 3. Durchführungsvertrag

Zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 08.04.2011 ein Durchführungsvertrag nebst 1. Nachtrag vom 25.07.2011 zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin geschlossen. Hier werden insbesondere Regelungen zu Verpflichtungen des Vorhabenträgers zu folgenden Bereichen getroffen:

- Anerkenntnis aller Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- zügigen Durchführung des geplanten Vorhabens
- Nutzung der Ferienhäuser nicht zum dauerhaften Wohnen
- Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen, Regelungen zur Kostenübernahme der verkehrlichen Erschließung durch den Vorhabenträger; dies gilt auch für notwendige Maßnahmen außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers im des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Ausbau der öffentlichen Straße bis zur Grundstückszufahrt, Wendeanlage, Fußweg, Straßenbeleuchtung, Beschilderung)
- Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend Entwässerungsplan
- Sicherung der öffentlichen Zuwegung zum Seeufer für Fußgänger und Radfahrer, Rettungsfahrzeuge
- Flächentausch mit Berliner Forsten zur Ermöglichung der Umverlegung des Europaradweges R1
- Umverlegung des Europaradweges R1, Sicherung der Erschließung der Revierförsterei, Regelungen zur Kostenübernahme
- Herstellung eines Kinderspielplatzes sowie einer WC-Anlage mit Zugänglichkeit für die Allgemeinheit, Regelungen zu Öffnungszeiten,

- Herstellung von Fahrradabstellanlagen für 73 Fahrräder für die Allgemeinheit
- Sicherung der öffentlichen Einrichtungen sowie Geh-, Radfahr-, Fahr-, und Leitungsrechte über Baulasten und Dienstbarkeiten
- Regelungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich sowie zur Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen (besonderer Artenschutz)
- Regelungen zum Waldausgleich sowie bzgl. der Walderhaltungsabgabe zugunsten Berliner Forsten
- Fertigstellung der Öffentlichen Einrichtungen vor Baubeginn der Ferienhäuser
- Regelungen zu Sicherheitsleistungen und Finanzierungsbestätigung
- Werbeanlagenkonzept mit Anzahl, Standorten und Ausführung von Hinweisschildern und Werbeanlagen für die Nutzungen im Geltungsbereich

Bestandteile (Anlagen) des Durchführungsvertrages sind:

- Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Projektplan
- Erschließungsplan
- Entwässerungsplan
- Freiflächen- und Pflanzplan sowie zugehörigen Maßnahmeblättern
- Werbekonzept.

Alle vom Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen sind im Grundsatz mit den jeweils zuständigen Fachämtern (z. B. Stadtplanung, Amt für Umwelt und Natur, Tiefbauamt) des Bezirksamtes Treptow-Köpenick sowie der Behörde Berliner Forsten abgestimmt.

#### IV. Verfahren

Am 21.07.2008 hat die Müggelseeterrassen Rübezahl GmbH, Berlin für das Grundstück Müggelheimer Damm 143 die **Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB** für die Errichtung einer Ferienhausanlage beantragt.

Das Planverfahren wurde durch den **Aufstellungsbeschluss Nr. 293/09** für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-27 VE am 27.01.2009 eingeleitet. Die BVV hat den Beschluss in der Sitzung am 25.06.2009 als Drucksache-Nr. VI/0988 zur Kenntnis genommen. Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 06.03.2009 (ABl. Nr. 11, S. 676).

Die **frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** wurde mit Anschreiben vom 01.04.2009 durchgeführt. Am 29.04.2009 fand im Bezirksamt Treptow Köpenick ein Scoping-Termin nach § 5 UVPG statt. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vermittelten sachdienliche Hinweise, die im weiteren Planungsverfahren Berücksichtigung fanden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** fand in der Zeit vom 03.09.2009 bis 16.09.2009 statt. Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 31.08.2009 in der Berliner Zeitung und der Berliner Morgenpost. Die Ausstellung wurde von rd. 80 Bürgern besucht. 142 Bürger äußerte sich schriftlich zum Planungsvorhaben, wobei es sich bei 60 Stellungnahmen um gleichlautende Texte handelte.

Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** wurde mit Anschreiben vom 14.07.2010 durchgeführt. Von 30 beteiligten Stellen haben 23 eine oder mehrere Stellungnahmen abgegeben. Von zwei beteiligten Stellen (SenStadt I E, Vattenfall) liegen mehrere Stellungnahmen unterschiedlicher Abteilungen vor. Alle 26 Stellungnahmen wurden ausgewertet.

Die Planung wurde in ihrer Konzeption geändert.

Die **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** fand in der Zeit vom 16.05.2011 bis 17.06.2011 statt im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, im Rathaus Köpenick, Stadtplanungsamt, Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06. Mai 2011 im Amtsblatt auf Seite 817 ortsüblich bekannt gemacht sowie am 13. Mai 2011 in zwei Tageszeitungen, der Berliner Zeitung und der Berliner Morgenpost, veröffentlicht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Ausgelegt wurden der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-27 VE vom 26. April 2011 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten zur FFH-Verträglichkeit und zur Umweltprüfung des Vorhabens unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Ergänzend hierzu bestand während dieser Zeit die Möglichkeit sich per Internet zu informieren und gleichfalls online Stellungnahmen abzugeben.

Die ausgelegten Unterlagen wurden von 19 Bürgern eingesehen. Die Internetseite, auf der die Unterlagen zum Download bereit gehalten wurden, verzeichnete 473

Aufrufe. 18 Bürger und Bürgerinitiativen sowie 4 Verwaltungen und Verbände äußerten sich schriftlich zum Planungsvorhaben.

Die Planung wurde nach der Auslegung in ihrer Konzeption nicht mehr geändert.

#### **Festsetzung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Mit Beschluss vom 09.08.2011 (BA-Vorlage Nr. 627/2011) hat das Bezirksamt Trepow-Köpenick von Berlin den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-27 VE, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung an die BVV sowie nach Beschlussfassung durch die BVV die Anzeige des Bebauungsplanes bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen. Die BVV hat am 25.08.2011 unter der Beschluss-Nr.: 1171/53/11, Drs. Nr.: VI/1900 die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-27 VE beschlossen.

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

Mit Schreiben vom 26.08.2011 erfolgte das Anzeigeverfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 25.10.2011 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-27 VE gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Die abgegebenen Hinweise wurden redaktionell abgearbeitet.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-27 VE wurde am 31.01.2012 (BA-Vorlage Nr. 22/12) durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 68. Jahrgang, Nr. 6 S. 67 am 17.03.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-27 VE ist seit dem 18.03.2012 rechtskräftig.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde im Verfahren über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

**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)

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

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin - Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)** in der Fassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Aufgestellt: Berlin, den 23. Mai 2012  
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin  
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

---

Hölmer  
Bezirksstadtrat  
Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

---

Löbel  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

## ANHANG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PFLANZLISTE

(1)

Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" sind nur folgende Nutzungen zulässig:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für sportliche Zwecke und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung,
3. Anlagen zur Verwaltung der Ferienhausanlage.

Weiterhin ist die Anlage von insgesamt 30 Stellplätzen zulässig.

(2)

Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" sind nur folgende Nutzungen zulässig:

1. 24 Ferienhäuser als Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 75 m<sup>2</sup> und 2 Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> sowie insgesamt 22 Garagen in direkter Zuordnung zu jeweils einem Ferienhaus,
2. eine Betriebswohnung für den Betreiber der Ferienhäuser innerhalb eines der unter 1 aufgeführten Ferienhäuser

(3)

Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ist nur die Anlage eines für die Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes zulässig.

(4)

Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Biergarten" ist nur die Anlage eines Biergartens als Bestandteil der Ausflugsgaststätte zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung weiterer baulicher Anlagen zur Bewirtung (Speise- und Getränkeversorgung) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 m<sup>2</sup> und einer absoluten Höhe von 2,80 m zugelassen werden, wobei die Grundfläche einzelner baulicher Anlagen 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Wege und Funktionsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(5)

Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" sind in Ergänzung zu textlicher Festsetzung 1 außerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sowie außerhalb der Flächen abcdefa und defghd Nebenanlagen zulässig, wenn es sich hierbei um Funktionsflächen für temporäre Freiraumnutzungen, Treppen, Rampen, Einfriedungen oder Ummauerungen handelt.

(6)

Innerhalb der Flächen abcdefa sind bauliche Anlagen unzulässig mit Ausnahme der Befestigung der Flächen für Wege und Bewegungsflächen, sofern wasser- und luftdurchlässige Materialien Verwendung finden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Wegeflächen, die ein Gefälle von 4 % überschreiten.

(7)

Die Fläche defghd ist gärtnerisch so anzulegen und zu unterhalten, dass die Sichtbeziehungen vom Ende der Straßenverkehrsfläche auf das Gewässer gewahrt bleiben; die Zulässigkeit von Einfassungen einzelner Pflanzflächen sowie Stützmauern zum Abfangen von Geländeunterschieden bleiben hiervon unberührt.

(8)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt).

(9)

Über die innerhalb des Baufeldes festgesetzten Obergrenzen für die Grundfläche (GR) hinaus sind auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" weitere 4.650 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen und Erschließungsflächen zulässig. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche ist nicht zulässig.

(10)

Über die innerhalb der Baufelder festgesetzten Obergrenzen für die Grundfläche (GR) hinaus sind auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" weitere 2.600 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen und Erschließungsflächen zulässig. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche ist nicht zulässig.

(11)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche des Grundstücks sind die Geschossflächen von Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, in vollem Umfang mitzurechnen.

(12)

Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 43,0 m über NHN nicht überschreiten. Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 44,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

(13)

Die gesamte Fläche abcdefa ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Weiterhin ist innerhalb der Fläche abcdefa ein 3,50 m breiter Streifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Ufergrünzug mit einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten des Betreibers und der Unterhaltspflichtigen der an den Geltungsbereich angrenzenden Schiffsanlegestelle und Steganlage zu belasten.

(14)

Die Fläche iklmnopi ist mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem allgemeinen Fahrrecht zugunsten der Berliner Forsten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

(15)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(16)

Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GANl 1) ist die Errichtung einer für die Allgemeinheit zugänglichen Toilettenanlage mit einer Grundfläche und einer Geschossfläche von mindestens 60 m<sup>2</sup> und höchstens 75 m<sup>2</sup> zulässig. Weiterhin ist auf dieser Fläche die Einrichtung einer Fahrradabstellanlage für mindestens 50 Fahrräder zulässig.

(17)

Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GANl 2) ist die Errichtung einer Fahrradabstellanlage für mindestens 23 Fahrräder zulässig.

(18)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Erhalt für Bepflanzungen (Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz") ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, so dass im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen der Eindruck einer geschlossenen Gehölzfläche gewahrt ist. Die Zulässigkeit eines Kinderspielplatzes bleibt hiervon unberührt, jedoch hat die Ausführung in einer baumchonenden Bauweise zu erfolgen.

(19)

Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" sind mindestens 30 für den waldgeprägten Bereich typische Bäume gem. der Pflanzliste vom 01.11.2010 zu pflanzen und zu erhalten.

(20)

In der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" sind Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(21)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom 01.11.2010

### **Pflanzliste vom 01.11.2010**

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre                  | Feld-Ahorn            |
| Betula pendula (großkronig)     | Sand-Birke            |
| Carpinus betulus (großkronig)   | Hainbuche             |
| Crataegus monogyna              | Weißdorn              |
| Fagus sylvatica (großkronig)    | Rotbuche              |
| Fraxinus excelsior (großkronig) | Gemeine Esche         |
| Malus sylvestris                | Holzapfel             |
| Pinus sylvestris (großkronig)   | Waldkiefer            |
| Pyrus pyraeaster                | Holzbirne             |
| Prunus avium                    | Vogelkirsche          |
| Quercus petraea (großkronig)    | Trauben-Eiche         |
| Quercus robur (großkronig)      | Stiel-Eiche           |
| Sorbus aucuparia                | Vogelbeere            |
| Sorbus intermedia               | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia platyphyllos (großkronig) | Sommer-Linde          |
| Tilia cordata (großkronig)      | Winter-Linde          |

### **Nachrichtliche Übernahme**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Friedrichshagen.