

**Bezirksamt Treptow-Köpenick
von Berlin**



Bebauungsplan 9-64

für die Grundstücke Adlergestell 753/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22 sowie die Flurstücke 1715, 1719 und 1720 Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 und einen Abschnitt des Weiselpfads im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

November 2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
A. Begründung	11
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	11
2. Beschreibung des Plangebietes	11
2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung.....	11
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	12
2.2.1. Geltungsbereich.....	13
2.2.2. Bestimmung des Geltungsbereiches.....	13
2.2.3. Eigentumsverhältnisse / Nutzerstruktur.....	14
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand.....	15
2.3.1. Geschichte.....	15
2.3.2. Städtebauliche Einordnung	16
2.4. Geltendes Planungsrecht.....	17
2.4.1. Bewertung der Landfläche	17
2.4.2. Bewertung der Wasserfläche	17
2.5. Verkehrserschließung	18
2.5.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	18
2.5.2. Rad- und Fußgängerverkehr	18
2.5.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	18
2.6. Altlasten / Bodenbelastungen.....	19
2.7. Technische Infrastruktur.....	19
2.7.1. Elektroenergie.....	19
2.7.2. Fernwärmeversorgung	19
2.7.3. Gasversorgung	19
2.7.4. Niederschlagswasser	19
2.7.5. Trink- und Schmutzwasser.....	20
2.7.6. Löschwasser	20
2.8. Grundwasserschutz	20
2.9. Weitere Planungen im Umfeld.....	21
2.10. Denkmalschutz	21

3.	Planerische Ausgangssituation	22
3.1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	22
3.1.1.	Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007 (GVBl. S. 629)	22
3.1.2.	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	23
3.1.3.	Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR)	24
3.1.4.	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)	24
3.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	24
3.3.	Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm	26
3.4.	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	27
3.4.1.	Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr)	27
3.4.2.	Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)	27
3.4.3.	Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) - (StEP Wirtschaft 2030)	28
3.4.4.	Stadtentwicklungsplan Klima	28
3.4.5.	Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel - StEP Zentren 2030 Fachmarktkonzept Berlin	29
3.5.	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Vorschriften	29
3.5.1.	Lärmaktionsplan	29
3.5.2.	Luftreinhalteplan	30
3.5.3.	Planwerk Südostraum Berlin	30
3.6.	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung	30
3.6.1.	Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick	30
3.6.2.	Radwegekonzept Treptow-Köpenick	31
3.6.3.	Uferkonzeption- Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick	31
3.6.4.	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	32
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	32
II.	Umweltbericht	34
1.	Einleitung	34
1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	34
1.1.1.	Intention des Plans	34
1.1.2.	Angaben zum Vorhabenstandort	34
1.1.3.	Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	35
1.1.4.	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	36

1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	37
1.2.1.	Gesetze und Verordnungen	37
1.2.2.	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	43
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	49
2.1.	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik	49
2.2.	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	51
2.2.1.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	52
2.2.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	54
2.2.3.	Schutzgut Boden	70
2.2.4.	Schutzgut Wasser	71
2.2.5.	Schutzgut Klima / Luft	72
2.2.6.	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	73
2.2.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	74
2.3.	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	74
2.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	75
2.4.1.	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	75
2.4.2.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	76
2.4.3.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	79
2.4.4.	Schutzgut Boden	80
2.4.5.	Schutzgut Wasser	81
2.4.6.	Schutzgut Klima/Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	82
2.4.7.	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	83
2.4.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	84
2.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	84

2.4.10. Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	85
2.4.11. Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	85
2.4.12. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	85
2.5. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	85
2.5.1. Eingriffsbewertung und –bilanzierung	85
2.5.2. Artenschutzrechtliche Bewertung	88
2.5.3. Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG und §§ 28 und 29 NatSchG Bln.....	104
2.5.4. Baumschutzverordnung.....	105
2.5.5. Geplante Maßnahmen.....	107
2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	109
2.6.1. Nutzungsalternativen	109
2.6.2. Konzeptalternativen	109
3. Zusätzliche Angaben	110
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	110
3.1.1. Durchführung der Umweltprüfung und dabei verwendete technische Verfahren.....	110
3.1.2. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	110
3.2. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	111
3.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) ..	111
3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	112
III. Planinhalt und Abwägung.....	115
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	115
1.1. Intention des Plans / Planungsziele	115
1.2. Wesentlicher Planungsinhalt.....	116
1.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	116
1.2.2. Sonstige Festsetzungen	117
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	117
3. Begründung der Festsetzungen.....	118
3.1. Art der baulichen Nutzung	118

3.1.1.	Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Sportboothafen“	118
3.1.2.	Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“	120
3.1.3.	Private Wasserfläche	121
3.1.4.	Private Grünfläche	121
3.1.5.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	122
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	122
3.2.1.	Grundfläche	122
3.2.2.	Geschossfläche	123
3.2.3.	Zahl der Vollgeschosse	124
3.2.4.	Höhe baulicher Anlagen	125
3.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	126
3.4.	Erschließung	128
3.4.1.	Verkehrsplanerischer Fachbeitrag	128
3.4.2.	Verkehrliche Erschließung	128
3.4.3.	Technische Erschließung	129
3.5.	Immissionsschutz/Klimaschutz	130
3.5.1.	Lärmschutz	130
3.5.2.	Klimaschutz	135
3.6.	Grünfestsetzungen	136
3.7.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	141
3.8.	Nachrichtliche Übernahmen	145
3.9.	Hinweise	145
3.10.	Flächenbilanz	146
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	146
IV.	Auswirkungen der Planung	149
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	149
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	149
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	149
V.	Verfahren	151
1.	Aufstellungsbeschluss	151
1.1.	Mitteilung der Planungsabsicht	151
1.2.	Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans	151
1.3.	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	152

2.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	152
2.1.	Abfrage zusätzlicher Träger öffentlicher Belange.....	153
2.2.	Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	153
2.3.	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	177
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	179
3.1.	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	179
3.2.	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	222
4.	Änderung des Planverfahrens sowie des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 9-64	223
4.1.	Erneute Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB.....	224
4.2.	Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans	225
4.3.	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	225
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	225
5.1.	Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde	226
5.2.	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde	250
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	251
6.1.	Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	252
6.2.	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit	268
7.	Festsetzung.....	269
7.1.	Ergebnis des ersten Anzeigeverfahrens	269
7.2.	Erneute Beteiligung im Ergebnis des ersten Anzeigeverfahrens.....	271
7.3.	Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde	271
7.4.	Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit.....	287
7.5.	Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB 2019	295
7.6.	Festsetzung.....	296
7.7.	Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB 2020	296
8.	Zusammenfassende Erklärung	296
B.	Rechtsgrundlagen	299
C.	Anhang	301

1.	Textliche Festsetzungen	301
2.	Pflanzlisten zum Bebauungsplan 9-64 vom 30. Januar 2019	305

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planaufstellung ist die städtebauliche Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen wassersportlichen Nutzung. Das Plangebiet besitzt mit einer Gesamtfläche von ca. 47.800 m² einen eigenständigen Gebietscharakter, der sich deutlich von der umgebenden siedlungstypischen Bebauung unterscheidet.

Zur städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Erhaltung und Aufwertung der Wassersport- und Freizeitnutzung sollen Sondergebiete in klarer Abgrenzung zum vorhandenen Siedlungsgebiet entwickelt werden. Innerhalb der Sondergebiete sollen sowohl die bisherigen Nutzungen gesichert werden als auch weitere, den Hafen und den Wassersport ergänzende Nutzungen ermöglicht werden, um die Erlebbarkeit und die Attraktivität dieses Hafenstandortes für den Ortsteil Schmöckwitz zu erhöhen.

Daher sollen mit dem Bebauungsplan die bereits vorhandenen Nutzungen als Wassersport, planungsrechtlich gesichert und zum anderen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Flächen geschaffen werden. Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes ist die Aufstellung des Bebauungsplans 9-64 erforderlich.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung, Ordnung aber auch für die Sicherung des Hafengebiets und der Wassersportnutzung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Planungsziel ist die bestandsorientierte Ausweisung eines Sondergebietes SO 1 nach § 11 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) „Sportboothafen“ sowie die bestandsorientierte Ausweisung eines Sondergebietes SO 2 „Wassersport und Erholung“ nach § 11 BauNVO für die Grundstücke Adlergestell 753/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22 sowie die Flurstücke 1715, 1719 und 1720 Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 und einen Abschnitt des Weiselpfads im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (§ 2a BauGB).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-64 befindet sich im Ortsteil Schmöckwitz des Bezirks Treptow-Köpenick und umfasst die Grundstücke des Yachthafen Berlin Schmöckwitz und die Grundstücke des Bootshauses Krampenblick mit den Flurstücken 968/5, 1370/6, 5/9,

1567/243, 1717, 1718, 1719, 1713, 1714, 1715, 1716, 7/1, 1720, 1721, 1582/5, 1583/5, 5/7, 7/4, 5/8, 1263/6 der Flur 2 Gemarkung Schmöckwitz mit einer Fläche von ca. 47.800 m².

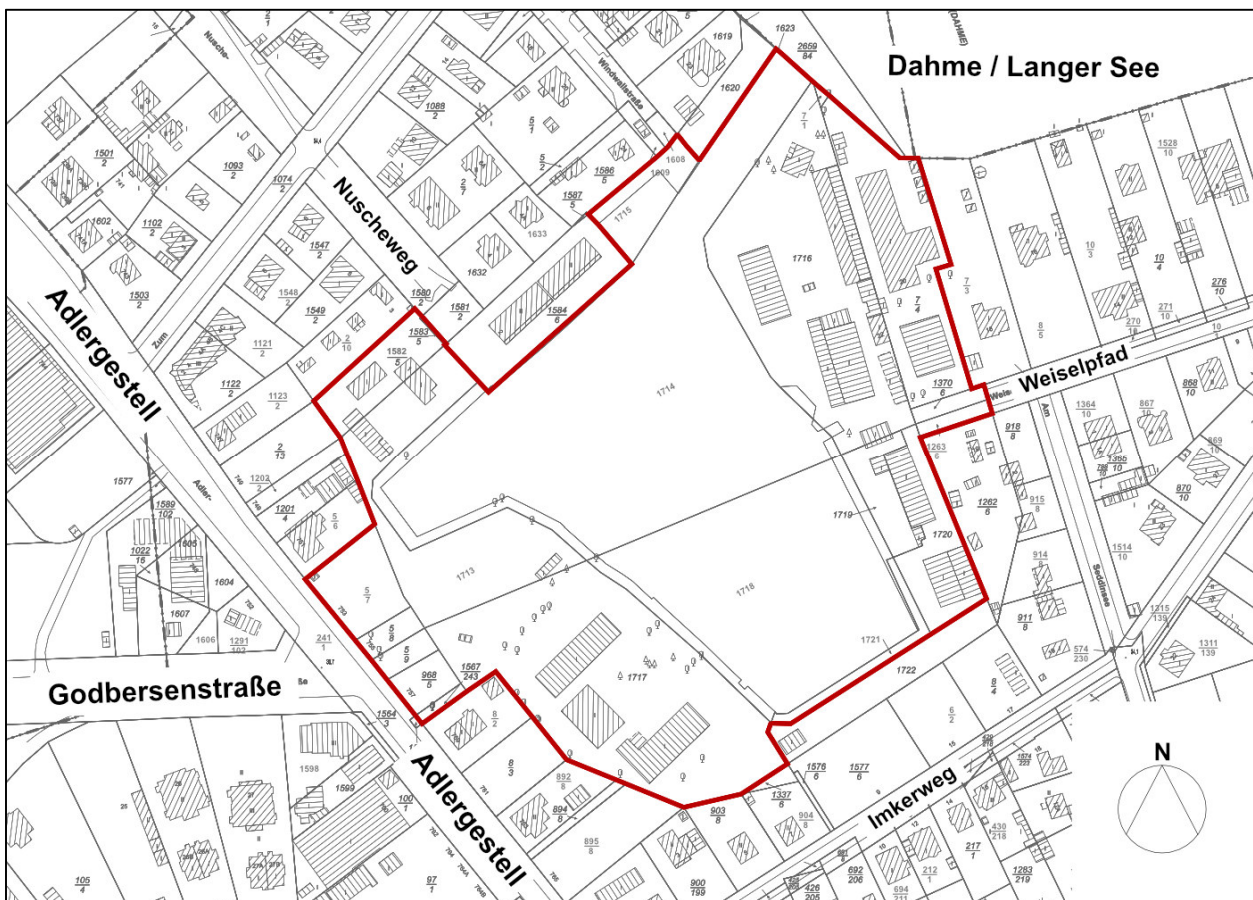


Abbildung 1 - Geltungsbereich | Geoportal Berlin Karte: Planunterlage | Stand vom 09.04.2019

Schmöckwitz grenzt an den Ortsteil Grünau und bildet den südöstlichsten Teil des Bezirkes Treptow-Köpenick. Nordöstlich befindet sich der Ortsteil Müggelheim. Die westlichen, südlichen und östlichen Nachbarn sind die Gemeinden Eichwalde, Zeuthen, Wildau, Königs Wusterhausen, Gosen und Neu Zittau. Der gesamte Ortsteil wird von Wald und Wasser, darunter der Dahme | Langer See, dem Seddinsee, dem Zeuthener See, vom Großen Zug und dem Krossinsee umschlossen. Der dem Plangebiet nordwestliche angrenzende Bereich ist überwiegend durch eine siedlungstypische Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Entlang der Straße Adlergestell sind auch der Gebietsversorgung dienende Läden (Blumen) sowie Schank- und Speisewirtschaften (Eisdiele und Café) zu finden. Der Bereich zwischen Adlergestell und Godbersenstraße hat eine gewerbliche Prägung durch Tankstelle, Gastronomie und Einzelhandel. Die Flächen entsprechen einem faktischen Gewerbegebiet. Der Bereich südlich der Godbersenstraße, zwischen Adlergestell und Wasserfläche „Die Grimnitz“ wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Es sind jedoch auch andere Nutzungen (Ärztelhaus, Wassersport und Gewerbe) vorhanden.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird von zwei verschiedenen Wassersporteinrichtungen genutzt. Hierbei handelt es sich einmal um den *Yachthafen Berlin Schmöckwitz* sowie um das *Bootshaus Krampenblick*. Im Jahr 2015 erfolgte für das heutige Gelände des Yachthafens Berlin Schmöckwitz ein Eigentümerwechsel. Das Bootshaus Krampenblick ist seit Jahren unverändert im Familieneigentum.

2.2.1. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsbeschreibung umfasst die Grundstücke Adlergestell 753/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22 sowie die Flurstücke 1715, 1719 und 1720 Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 und einen Abschnitt des Weiselpfads im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz.

Die im Plangebiet dargestellten Grundstücke haben insgesamt eine Größe von ca. 47.800 m², wovon ca. 20.200 m² Wasserflächen und ca. 27.600 m² Landflächen sind.

2.2.2. Bestimmung des Geltungsbereiches

Bei der Bestimmung des Geltungsbereichs wurde insbesondere die tatsächliche und mögliche Nutzung der Grundstücke in Bezug auf den Wassersport geprüft. Verwilderte und nicht direkt oder indirekt für den Wassersport genutzte Grundstücke sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden. Die Grundstücke Windwallstraße 23 und 24 sind als Wohngrundstücke bzw. Wochenendgrundstücke in privater Nutzung. Das bis vor kurzen auf dem Grundstück Windwallstraße 24 befindliche Wochenendhaus ist zwischenzeitlich zurückgebaut worden. Das Grundstück Nuscheweg 2 ist ebenfalls mit einem Gebäude für Wochenendnutzung bebaut. Eine direkte Wassersportnutzung durch Dritte ist für die dargestellten Grundstücke nicht feststellbar. Das aufgrund der Eigentumsverhältnisse über das Grundstück Nuscheweg 2 (einschließlich Flurstück 1581/2 als öffentliche Straßenverkehrsfläche) landseitig erschlossene Flurstück 1715 (die Flurstücke 1715 und 1584/6 befinden sich auf einem Grundbuchblatt) wird in den Geltungsbereich auf Grund seiner wassersportlichen Nutzung (Steganlagen) sowie seiner Zugehörigkeit zum Yachthafen Berlin Schmöckwitz integriert. Das Grundstück Nuscheweg 1 mit seinen Flurstücken 1582/5, 1583/5 und 1713 wird in den Geltungsbereich aufgenommen, da es sich bei der Nutzung um Aufenthaltsräume für die Wassersportler sowie die Hafenmeisterei handelt. Der Bereich des Adlergestells 753/757 wird ebenfalls vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Die Grundstücke des Imkerweg 1/7 stellen sich derzeit als Wohngrundstücke bzw. Grundstücke mit einer gewerblichen Nutzung dar. Die Grundstücke des Imkerwegs 9/17 sind unbebaut. Bis 2016 bestanden auf dieser Fläche noch ungenutzte Bungalows. Eine wassersportliche Nutzung ist nicht feststellbar. Die Grundstücke entlang des Imkerwegs 1/17 sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Grundstücke Imkerweg 19 / Am Seddinsee 2 / Weiselpfad 19 sind städtebaulich zur Sicherung der Planungsziele nicht erforderlich. Die Grundstücke werden als private Erholungsgärten genutzt und haben keinen funktionalen Bezug zur Wassersportnutzung. Die Flurstücke 1263/6 und 1370/6 im Weiselpfad sind im privaten Eigentum und sind als öffentliches Straßenland gewidmet. Da es sich um eine Erschließung für das Sondergebiet handelt und ein Anschluss an das öffentliche Straßenland stattfinden soll, erfolgt eine Einbeziehung in den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird im Weiteren entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Weiselpfad 20 sowie der Begrenzung am Wasser (Langer See) geführt. Auf diesem Grundstück Weiselpfad 20 befindet sich eine gewerbliche Wassersportnutzung mit umfangreichen Steganlagen. Insoweit ist es städtebaulich geboten, dieses gleichermaßen durch Bootshäuser und -hallen geprägte Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen. Das Grundstück Weiselpfad 22 sowie die Flurstücke 1719 und 1720, welche zum Yachthafen Berlin Schmöckwitz gehören, werden in den Geltungsbereich aufgenommen.

2.2.3. Eigentumsverhältnisse / Nutzerstruktur

Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-64 mit einer Fläche von ca. 47.800 m² umfasst die Flurstücke 968/5, 1370/6, 5/9, 1567/243, 1717, 1718, 1719, 1713, 1714, 1715, 1716, 7/1, 1720, 1721, 1582/5, 1583/5, 5/7, 7/4, 5/8 und 1263/6 der Flur 2 Gemarkung Schmöckwitz. Die Flurstücke befinden sich im Besitz unterschiedlicher privater Eigentümer.

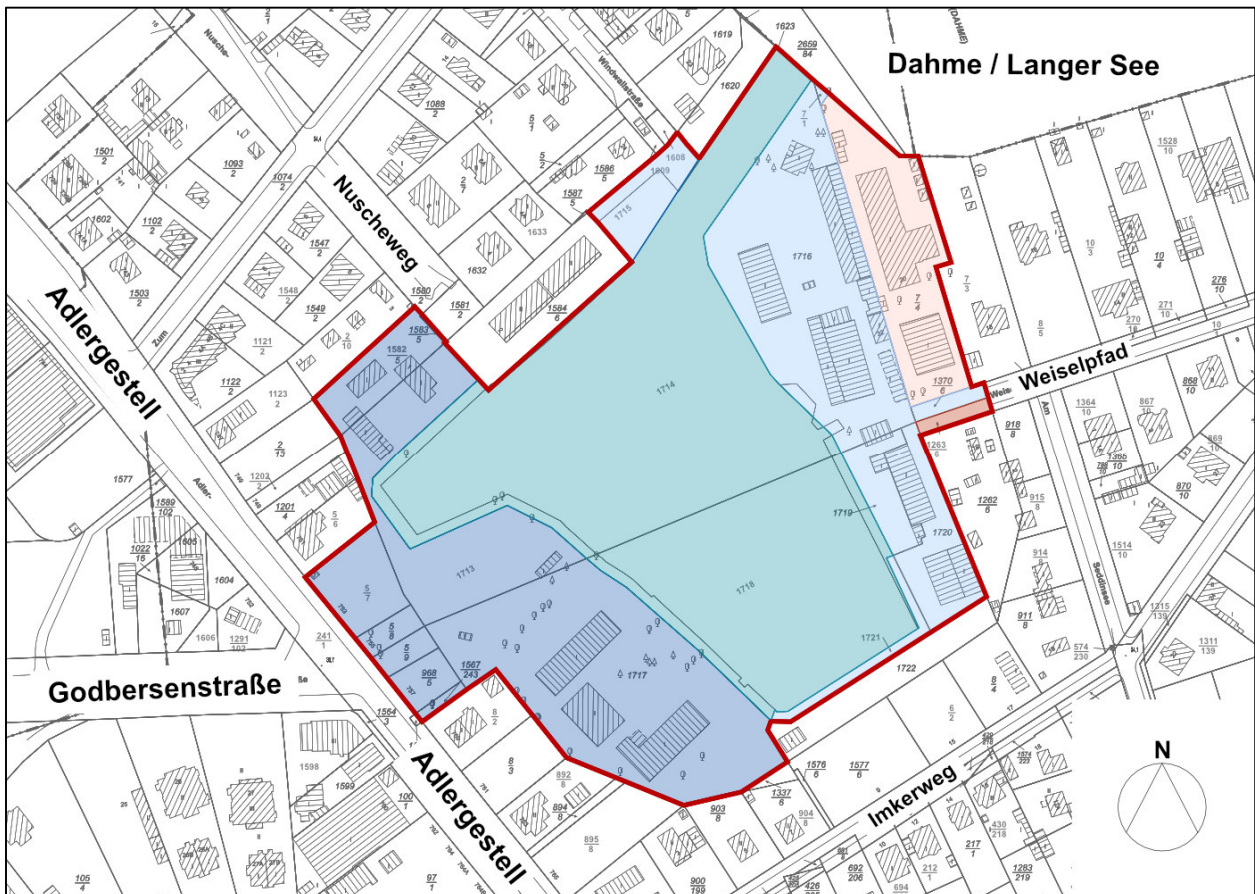


Abbildung 2 - Eigentümerstruktur | Geoportal Berlin Karte: Planunterlage | Stand vom 09.04.2019

Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur der Flurstücke teilt sich wie folgt auf die bestehenden Sportbooteinrichtungen auf:

Flurstücke	Nutzerstruktur
968/5, 5/9, 1567/243, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 7/1, 1582/5, 1583/5, 5/7, 5/8	Yachthafen Berlin Schmöckwitz
7/4	Bootshaus Krampenblick
1370/6, 1263/6	Verkehrsfläche

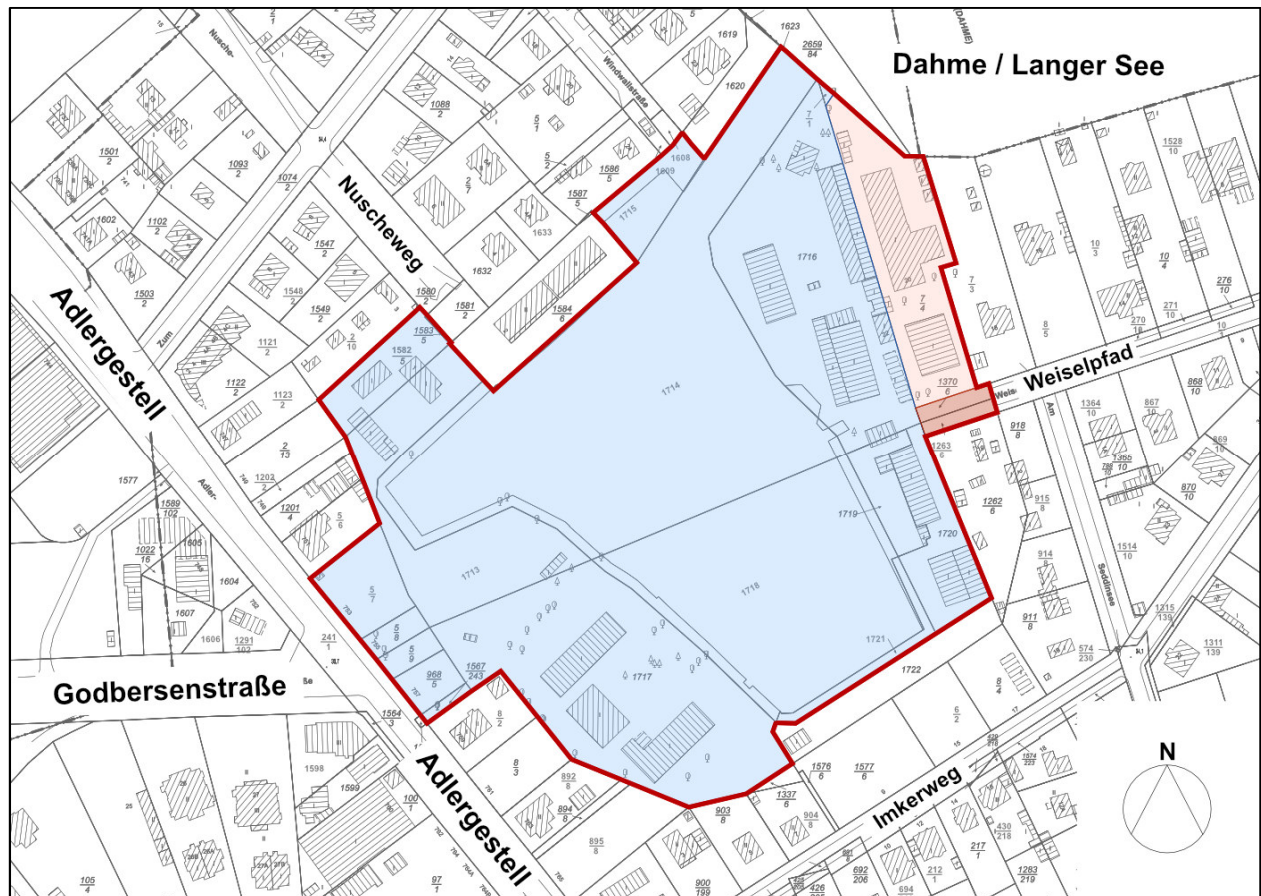


Abbildung 3 - Nutzungsstruktur | Geoportal Berlin Karte: Planunterlage | Stand vom 09.04.2019

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

2.3.1. Geschichte

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortsteil Schmöckwitz fand im Jahre 1375 statt. Bereits Anfang des 19. Jahrhunderts erfolgte mit einer erweiterten Verkehrsanbindung an das Wegenetz Berlins, die tiefgreifende Verknüpfung des Ortsteils als touristisches Ausflugsziel. Am 15. August 1912 wurde der Betrieb der 18 km langen "Schmöckwitz-Grünauer Uferbahn" genehmigt (heutige Straßenbahnlinie 68). Im Kern des Ortsteils ist neben der auf einem Hügel stehenden Kirche aus dem Jahre 1799 die alte Dorfanlage noch heute gut erkennbar. Das unter Denkmalschutz stehende Bauensemble der Jahrhundertwende umfasst die Schmöckwitzer Grundschule, die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr und ein ehemaliges Straßenbahndepot. Die Umgebung des Plangebietes hatte sich bis Mitte des vorigen Jahrhunderts bereits zu einem Siedlungsgebiet entwickelt, das in den vergangenen Jahrzehnten baulich ergänzt und verdichtet wurde. Dabei handelt es sich größtenteils um Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser verschiedener Epochen. Darunter fallen Stadtvillen aus den 20iger Jahren bis hin zu Wohngebäuden aus dem 21. Jahrhundert. Die Entwicklung des Yachthafens Berlin Schmöckwitz, ebenfalls als Biela Yachthafen Schmöckwitz bzw. Rotschhafen bekannt, geht zurück auf die 30iger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Die bestehende fruchtbare Moor-Erde ist durch den damaligen Besitzer der Fläche Herrn Rotsch abgegraben worden. Im Folgenden ist in den 40iger Jahren mit der Herstellung der Uferbefestigung (Spundwände) begonnen und in den 60iger Jahren fortgesetzt sowie beendet worden. Die Bebauung der Bootshäuser sowie die Herrichtung der Kojen für die ansiedelnden Betriebssportgemeinschaften entstand ebenfalls in den 50 bis 60igern Jahren. Eine

Erneuerung dieser Spundwände ist teilweise in den 90igern sowie in den Jahren nach der Wiedervereinigung erfolgt.

Die Entwicklung des Bootshauses Krampenblick geht ebenfalls zurück auf die Anfänge der 20. Jahrhunderts. Bereits seit mehr als 80 Jahren besteht im Ortsteil Schmöckwitz das Bootshaus mit seiner Vermietung von Wasser-, Land- und Hallenständen.

2.3.2. Städtebauliche Einordnung

Yachthafen Berlin Schmöckwitz

Die aktuelle Haupteinfahrt des Yachthafens Berlin Schmöckwitz erfolgt über eine Zufahrt vom Adlergestell sowie über die Zufahrt vom Weiselpfad. Im Bereich des Adlergestells stehen vier ortsbildprägende Eichen parallel zur Straße. Am Eingangsbereich (Adlergestell) angrenzend befinden sich für Nutzer des Yachthafens unbefestigte PKW-Stellflächen. Zur Hafenkante hin bestehen befestigte Flächen (Betonplatten) für Sportboote, die für ein offenes Winterlager genutzt werden. Im südlichen Bereich des Yachthafens Berlin Schmöckwitz befinden sich einige Schuppen, kleinere Lagerhallen sowie Sanitärgebäude. Die Anordnung der Gebäude folgt keinem schlüssigen Konzept. In diesem Teilbereich des Grundstückes erfolgt die Erschließung ebenfalls über versiegelte Flächen. Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde bereits mit dem Rückbau der dort befindlichen Sanitär- und Verwaltungstrakte begonnen. Derzeitig befinden sich auf dem Flurstück 1582/5 sowie auf Teilen des Flurstücks 1713 Aufenthaltsräume für Wassersportler und für die Hafenmeisterei. Die private Wasserfläche ist durchgängig baulich vom übrigen Gelände abgegrenzt. Im Hafen befinden sich feste Steganlagen mit Wasserliegeplätzen für ca. 180 Boote. Die Liegeplätze sind für reviertypische Boote (d.h. bis 10 m Länge) ausgelegt. Einige Wasserliegeplätze bieten Platz für Boote bis zu einer Länge von ca. 15 m. Durch den Eigentümer des Grundstückes wurden Spundwände, Steganlagen und Zugangsrampen erneuert. Im nördlichen Bereich des Grundstückes befinden sich neben dem Capitänshaus (Betriebswohnung) weitere Lagerhallen sowie Bootsschuppen. Die Zuwegung innerhalb des Yachthafens ist wie im Bereich des Adlergestells durch Betonplatten in einer Breite von ca. 2 bis 4 m gegeben.



Abbildung 4 Luftbild mit Geltungsbereich | Geoportal Berlin Karte: Digitale farbige Orthophotos 2019 | Stand: 06.04.2019

Bootshaus Krampenblick

Das Grundstück Weiselpfad 20 mit seinem Flurstück 7/4 befindet sich direkt an der Dahme | Langer See. Das Flurstück ist größtenteils durch bauliche Anlagen (Lagerräume / Bootsschuppen, Sanitärräume) sowie Betonflächen versiegelt.

2.4. Geltendes Planungsrecht

2.4.1. Bewertung der Landfläche

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauliche Nutzung der Flächen ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Grundstücke sind durch das Adlergestell, den Nuscheweg und den Weiselpfad öffentlich-rechtlich erschlossen. Die Flächen werden aktuell für wassersportliche Zwecke genutzt und sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen. Auf den Grundstücken befinden sich die für eine Hafennutzung typischen Gebäude wie Bootshallen, Schuppen und Hafenmeisterei. Es wird nicht in Haupt- oder Nebengebäude unterschieden, da die Wassersportnutzung ohne die Nebengebäude (z.B. Bootshallen) nicht funktionieren würde. Daher sind alle Bestandsgebäude der Hauptnutzung zugeordnet und als Hauptgebäude eingestuft. Die Gesamtversiegelung im SO 1 beträgt im Bestand 36 %, im SO 2 52%. Bei einer Überbauung der Flächen gemäß § 34 BauGB darf diese Gesamtversiegelung nicht überschritten werden.

2.4.2. Bewertung der Wasserfläche

Die Fläche rechnet zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, da sie nicht die fast vollständig umgebende, zusammenhängende Bebauung unterbricht. Ausschlaggebend ist hierfür, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt (EZBK/Söfker BauGB § 34 Rn. 21-24, beck-online).

Im vorliegenden Fall unterbricht das Hafenbecken nicht den Bebauungszusammenhang, da es das Zentrum einer Hafennutzung darstellt, die sich landseitig an mehreren Seiten des Hafenbeckens erstreckt. Damit verbindet die Wasserfläche gewissermaßen die landseitigen genutzten Flächen und wirkt deshalb gerade nicht als natürliche Grenze. Dafür spricht ebenfalls die relativ geringe Größe der Wasserfläche, bei der noch nicht von einer „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ ausgegangen werden kann.

Die Wasserfläche im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans 9-64 ist demnach, ebenso wie die sie umgebenden landseitigen Flächen, dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen.

2.5. Verkehrserschließung

2.5.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird über das Adlergestell (übergeordnete Straße Stufe II) erschlossen. Weitere Anbindungen an das Plangebiet erfolgen über die Stichstraßen am Weiselpfads und Nuscheweg. Der Weiselpfad dient darüber hinaus als weitere Erschließung für die in diesem Bereich befindliche Slipanlage. Das Bootshaus Krampenblick wird ebenfalls über den Weiselpfad erschlossen. Das Adlergestell stellt die direkte Verbindung zwischen dem Ortsteil Schmöckwitz, dem Ortsteil Grünau und dem Landkreis Oder-Spree dar.

2.5.2. Rad- und Fußgängerverkehr

Durch die Lage der Grundstücke an der öffentlichen Straße ist die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Ferner verlaufen entlang des Adlergestells beidseitig Radwege. Entlang der Ergänzungsstraßen des Weiselpfads, Am Seddinsee, Imkerweg sowie Zum Seeblick bestehen beidseitig der Straßen teilweise Gehwege. Radwege sind in diesen Bereichen nicht gesondert ausgeführt. Der Nuscheweg weist keinen separaten Gehweg aus.

2.5.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV (Straßenbahn und Bus) gut erschlossen. Im Verlauf des Adlergestells befindet sich in unmittelbarer Nähe die Tramhaltestelle *Zum Seeblick* der Linie 68 / N68 der BVG sowie in der Godbersenstraße die Bushaltestelle *Zum Seeblick* mit der Linie 733 der Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald.

Die Buslinie verkehrt zwischen S-Bahnhof Königs Wusterhausen und S-Bahnhof Zeuthen. Die Straßenbahnlinie verkehrt im 20-Minuten-Takt zwischen Alt-Schmöckwitz und S-Bahnhof Köpenick. Darüber hinaus besteht die Fähre F21 zwischen *Zum Seeblick* und *Krampenburg*. Die Fähre verkehrt im 30-Minuten-Takt.

Linie	Takt (Mo bis Fr)	Betriebszeiten
68 (S Köpenick <> Alt-Schmöckwitz)	20 min	Mo-Fr: 4:30 – 0:30 Sa: 5:30 – 0:30 So: 7:00 – 0:30 kein Nachtverkehr
733 (S Zeuthen <> S Königs Wusterhausen)	60 min	Mo-Fr: 6:00 – 21:00 Sa/So: 8:00 – 20:00 kein Nachtverkehr
F21 (Schmöckwitz, Zum Seeblick <> Krampenburg) 1	30 min	Di-Fr: 10:00 – 18:00 Sa/So: 10:00 – 19:00 kein Nachtverkehr
N68 (Alt-Schmöckwitz <> S Adlershof) 2	30 min	Nachtverkehr bei Betriebsruhe der Linie 68

1 verkehrt nur vom ersten Samstag im April bzw. Karfreitag (früherer Tag) bis zum letzten Sonntag im Oktober bzw. Ende der Berliner Herbstferien (späterer Tag); montags kein Betrieb
2 Einstieg nur nach telefonischer Anmeldung

Im Angerbereich des Ortsteils Schmöckwitz befindet sich neben der Endstation der Straßenbahnlinie 68 sowie der N68 ebenfalls die Buslinie 168. Diese verkehrt im 20-Minuten-Takt zwischen Alt-Schmöckwitz und Rauchfangswerder.

2.6. Altlasten / Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-64 sind keine Flächen im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst.

2.7. Technische Infrastruktur

2.7.1. Elektroenergie

Innerhalb des Plangebietes (Flst. 1370/6, 1263/6,7/4 und 1567/243) sind Niederspannungsleitungen (Hausanschlüsse) vorhanden. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 1263/6 eine Beleuchtungsanlage sowie dessen Beleuchtungsleitung. Innerhalb der Flurstücke 1370/6, 7/4 und 1567/243 befinden sich Kabeltrassen die außer Betrieb sind.

Angrenzend an das Plangebiet wird durch den Versorgungsträger mitgeteilt, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Adlergestell) Mittelspannungsleitungen mit einem Regelquerschnitt von 240 mm² sowie eine von Regelquerschnitt abweichende Leitung liegen.

2.7.2. Fernwärmeversorgung

Innerhalb bzw. angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine Fernwärmeversorgungen.

2.7.3. Gasversorgung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines mit Niederdruckgas versorgten Gebietes. Eine bestehende Gashochdruckleitung Versorgungsleitung DN 150 tangiert südwestlich (Adlergestell) den Geltungsbereich. Eine Ortsdruckregelanlage befindet sich in der Godbersenstraße.

Nach Angaben des Versorgungsträgers befindet sich keine Leitung mit einem Betriebsdruck größer als 4 bar innerhalb des Geltungsbereiches. Eine plangebietsübergreifende Versorgungsleitung mit Betriebsdruck größer als 4 bar ist auf dem Flurstück 241/1 (Straßenverkehrsfläche – Adlergestell) dargestellt. Weiterhin grenzt an das Flurstück 753 ein Leitungsabschnitt (MK 14H965) von 1 bis 4 bar. Die Lage wird als unsicher dargestellt. Die Versorgung des Plangebietes sind über private Hausanschlüsse mit Leitungen unter 0,1 bar gegeben. Innerhalb der Flurstücke 968/5, 1567/247 sowie 1717 befindet sich ein Leitungsabschnitt kleiner als 0,1 bar (90 PEC).

2.7.4. Niederschlagswasser

Nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe (BWB) sind Regenwasserkanäle bis zum Adlergestell 744 sowie ab Adlergestell 748 und in der Straße zum Seeblick vorhanden. Weitere Informationen zur aktuellen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Gebiet sind nicht vorhanden.

2.7.5. Trink- und Schmutzwasser

Nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe (BWB) befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Im Weiselpfad befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 50 mit einem Übergabeschacht zum Schmutzwasserkanal. Die in den umliegenden Straßen vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.

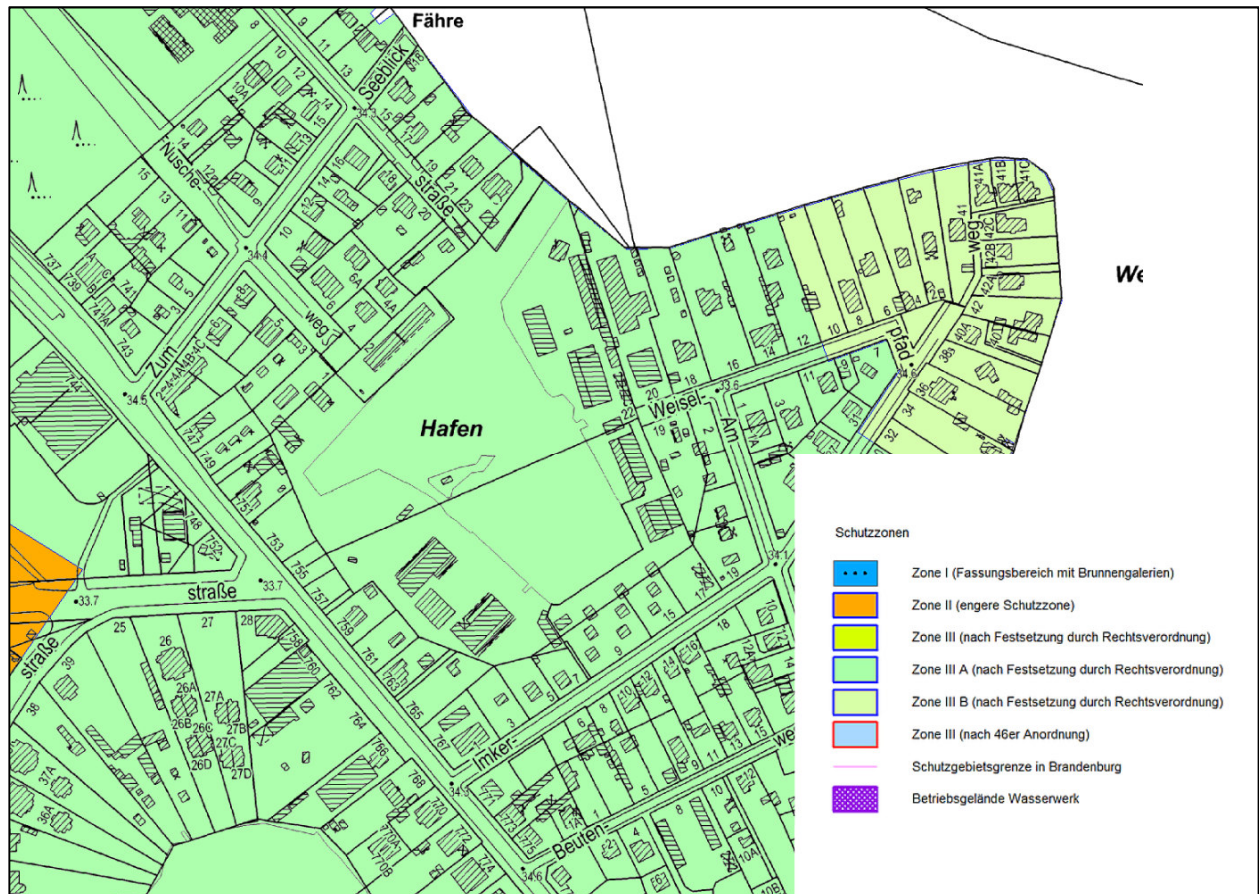
2.7.6. Löschwasser

Nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe (BWB) kann Löschwasser nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

2.8. Grundwasserschutz

Auf Grund des § 22 des Berliner Wassergesetzes in der Fassung vom 3. März 1989 (GVBl. S. 05), zuletzt geändert durch Artikel LV des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260), in Verbindung mit § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), wurde verordnet, dass zum Schutz des Grundwassers vor nachteiligen Einwirkungen im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Eichwalde des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes in dem Bezirk Treptow-Köpenick ein Wasserschutzgebiet festgesetzt wird. Das Wasserschutzgebiet gliedert sich in die weiteren Schutzzonen III B und III A, die engere Schutzzone II und den Fassungsbereich (Zone I).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Eichwalde. Die Verbotstatbestände der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde (Wasserschutzgebietsverordnung Eichwalde) vom 16. Oktober 2001 sind zu berücksichtigen.



2.9. Weitere Planungen im Umfeld

Im Umfeld des Bebauungsplans 9-64 sind keine weiteren Planungen gemäß § 30 Baugesetzbuch im Verfahren.

2.10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-64 ist kein Einzeldenkmal bzw. Denkmalensemble gemäß Denkmalliste des Landesdenkmalamt Berlin dargestellt.

In der näheren Umgebung zum Bebauungsplan befindet sich im Ortskern des Ortsteils Schmöckwitz das Denkmalensemble mit der Denkmalnummer 09045531 sowie weitere Einzeldenkmäler.

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.

3.1.2. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Bezogen auf die Planungsabsicht des Bebauungsplans 9-64 waren bis zum Inkrafttreten des Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR) a, 1. Juli 2019 folgende Ziele und Grundsätze der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182; erneut bekannt gemacht am 2. Juni 2015), zu beachten:

- Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine zeichnerischen Festlegungen
- Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung)
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit von Gewässerrändern und anderen für die Erholung besonders geeigneten Gebieten; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung)
- Ziel 3 LEP FS (Lage in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß zeichnerischer Festlegung; Unzulässigkeit von Vorhaben, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes beeinträchtigen können)
- Ziel 5 LEP FS (Lage in der Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß zeichnerischer Festlegung; die Planung neuer Flächen und Gebiete für Wohnnutzung und / oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen ist hier unzulässig)

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5.21 vom 11. Dezember 2015 standen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-64 nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet sowohl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung als auch außerhalb des Freiraumverbundes. Die bebaute Ortslage

einschließlich Plangebiet, wurden aus der Darstellung des großflächigen Freiraumverbundes zwischen Müggelsee im Norden und Schmöckwitzer Werder im Süden ausgegrenzt.

Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen die rückwirkend erneut in Kraft gesetzten LEP 2009 im Land Brandenburg bestand die Notwendigkeit, einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten.

3.1.3. Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) soll als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) konkretisieren und damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion setzen.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II 2019 Nr. 35, 13.05.2019) ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab.

Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im Landesentwicklungsplan unter Pkt. 5 dargestellt. Das Plangebiet liegt auch im LEP HR sowohl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung als auch außerhalb des Freiraumverbundes. Die beabsichtigte Planung steht damit auch in Übereinstimmung mit den Zielen des LEP HR.

3.1.4. Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Planungszone des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30. Mai 2006, welcher am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten ist.

Weiterhin befindet es sich vollständig innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung des LEP FS (145,80 m über NHN). Vorhaben, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes beeinträchtigen können, dürfen gemäß Z 3 LEP FS nicht geplant werden.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Es dürfen gemäß Z 5 LEP FS neue Gebiete für Wohnnutzungen oder besonders schutzbedürftige Einrichtungen nicht festgesetzt werden. In die Zulässigkeitsregelungen von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB greift diese raumordnerische Vorgabe nicht ein. Das Ziel Z 5 LEP FS steht der Planungsabsicht nicht entgegen.

Gemäß dem abwägungspflichtigem Grundsatz G 11 sind städtebauliche Neuordnung und stadtoökologische Aufwertung, Gewerbeflächensicherung und -entwicklung sowie der Ausgleich flughafeninduzierter Belastungen wichtige Handlungsgründe und Handlungsziele die gemäß LEP FS maßgeblich verfolgt werden sollen. Der Grundsatz G 11 wird im Bebauungsplan eingehalten.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060) stellt das Plangebiet mit seiner Wasserfläche und einem umgebenden Ufergrünzug in symbolischer Breite dar. Es ist kein Lagesymbol bezüglich der Wassersportnutzung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Darstellung einer Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt (Wasserschutzgebiet).

Das Umfeld des Plangebietes ist Bestandteil der Darstellung einer Wohnbaufläche W 4 bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung.

Die Entwicklungsgrundsätze bilden den Handlungsrahmen als Konkretisierung der Planungsgrundzüge des FNP. Sie sind selbst nicht Darstellungen des Plans, sondern verwaltungsinterne Richtlinien zur Handhabung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB mit Selbstbindungscharakter für die Verwaltung. Eine Vereinbarkeit und Entwicklungsmöglichkeit aus dem FNP ist gewährleistet. Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.



Abbildung 7 - Flächennutzungsplan | Geoportal Berlin Karte: Flächennutzungsplan | Stand vom 03.03.2020

Ausführungsvorschriften Flächennutzungsplan

Entsprechend den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2017 (ABl. S. 4633) sind für das Plangebiet in Bezug auf die beabsichtigten Planungen ergänzende Erläuterungen zu beachten.

Die ergänzenden Erläuterungen der Darstellungssystematik des FNP sollen die Anwendungssicherheit und Transparenz erhöhen. Sie sind keine inhaltlichen Änderungen des Erläuterungsberichts, sondern zusätzliche Klarstellungen.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 5 Satz 3 können untergeordnete Standorte (Einzelstandorte) für Wassersport und Camping im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist. Die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) besagen dabei im Punkt 11.3.4. Einzelstandorte für Wassersport und Camping,

dass ohne die Darstellung eines entsprechenden Lagesymbols im Flächennutzungsplan die Entwicklung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Wassersport aus dargestellten Freiflächen im Zuge der Bebauungsplanung ausnahmsweise im Einzelfall dann möglich ist, wenn die Anlagen von untergeordneter Bedeutung sind und ihre Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist. Die Festsetzung muss darüber hinaus zur Herstellung geordneter städtebaulicher Verhältnisse erforderlich sein.

Darüber hinaus verweisen die Ausführungsvorschriften im Punkt 11.7. auf eine öffentliche Durchwegung. Wenn Grünflächen durch ihre spezielle Zweckbestimmung oder durch die Entwicklung von Sondergebieten in ihrer allgemeinen öffentlichen Zugänglichkeit eingeschränkt sind, soll in Bebauungsplänen in geeigneter Weise eine öffentliche Durchwegung gesichert werden. Im Fall von Uferstreifen, die durch Bootshäuser und Steganlagen genutzt werden, soll geprüft werden, ob und gegebenenfalls wie eine öffentliche Zugänglichkeit festgesetzt werden kann.

Für das Plangebiet ist überprüft worden, ob gemäß Punkt 11.7. der AV-FNP die Errichtung eines Uferweges aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen wassersportlichen Nutzungen ermöglicht werden kann. Eine öffentliche Durchwegung von Sicherungspflichten sowie Eigentumsverhältnisse wird jedoch nicht weiterverfolgt (vgl. Kapitel II.1.2.2.1. sowie Kapitel III.1.1.).

3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm

Entsprechend dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314) sind für das Plangebiet in Bezug auf die beabsichtigte Planung folgende übergeordneten Anforderungen für Natur und Landschaft zu beachten:

- Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das übergeordnete Entwicklungsziel der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Land-Wasser-Übergänge sowie die Sicherung naturnaher Uferzonen. Röhricht, Uferwiesen und Auwälder sollen gesichert und entwickelt werden.
- Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet mit der Wasserfläche und den direkt angrenzenden Landflächen Teil eines Naherholungsgebiets von gesamtstädtischer Bedeutung, das die gesamten Wasser- und Waldflächen rund um den Müggelsee einbezieht. Dazu soll entlang der Spree-Oder-Wasserstraße (Langer See / Dahme) und rund um die Wasserfläche des Yachthafens Berlin Schmöckwitz ein Grünzug verbessert bzw. neu angelegt werden.
- Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als Teil einer Fluss-Seenlandschaft dargestellt. In Ergänzung zu den schon im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ definierten Entwicklungszielen und Maßnahmen sollen Sichtbeziehungen erhalten und entwickelt sowie die Zugänglichkeit verbessert werden.
- Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt. Ziele sind u.a. der Boden- und Grundwasserschutz, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Dach- und Wandbegrünungen, der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen und Sicherung einer nachhaltigen Pflege sowie die Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung. Es sind Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit vorhanden, bei denen Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden sollen. Durch die

Lage in einem Wasserschutzgebiet ist eine Grundwassergefährdung zu vermeiden.

- Im Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption liegt das Plangebiet innerhalb des Naherholungsgebietes rund um den Müggelsee.

Entsprechend sind für das Plangebiet in Bezug auf die beabsichtigte Planung bestimmte übergeordnete Anforderungen für Natur und Landschaft zu beachten (Kapitel II.1.2.2).

3.4. Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der städtebaulichen Planung für die räumliche Entwicklung von Berlin. Sie haben eine gesamtstädtische Perspektive und wirken strategisch. Mit den erarbeiteten StEPs wird der Flächennutzungsplan konkretisiert. Darüber hinaus beziehen sie sich auf dessen Flächenkategorien. Sie bestimmen räumliche und zeitliche Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten. Darüber hinaus sind dies Grundlagen für alle weiteren Planungen. Die folgenden Stadtentwicklungspläne sind für den Bebauungsplan relevant.

3.4.1. Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr)

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin (StEP Verkehr) wurde im März 2011 vom Senat beschlossen. Das für das Plangebiet erschließende Adlergestell ist sowohl in der Bestandskarte 2017 als auch in der Karte Planung 2025 (Aktualisierung Stand Dezember 2017) nördlich der Godbersenstraße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II und südlich der Godbersenstraße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dargestellt. Weitere Aussagen, die direkt auf das Plangebiet bezogen sind, sind im StEP Verkehr nicht enthalten.

3.4.2. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Darstellung im StEP Wohnen.

3.4.3. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) - (StEP Wirtschaft 2030)

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den neuen Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) beschlossen. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet.

Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort.

Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich

Er bildet den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren. Eine künftig beschleunigte Aktivierung und eine bessere Flächenausnutzung vorhandener Standorte sind wesentliche Kernpunkte des neuen Planwerks. Ziel ist es, bodenpreisdämpfend zu wirken, um auch weniger zahlungskräftigen Betrieben aus produktionsgeprägten Branchen ein ausreichendes Flächenangebot machen zu können.

Das "Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" (EpB) ist deshalb in seiner aktualisierten Fassung weiterhin Bestandteil des StEP.

Mit dem StEP Wirtschaft 2030 wird zudem die Grundlage für die Erstellung bezirklicher Wirtschaftsflächenkonzepte gelegt.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des StEP Industrie und Gewerbe.

3.4.4. Stadtentwicklungsplan Klima

Der Klimawandel stellt für die Stadtentwicklungsplanung eine neue Herausforderung dar. Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) wurde vom Senat im Mai 2011 als erster zentraler Baustein beschlossen, um die Stadt in diesem Themenfeld zukunftsfähig zu machen.

Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten, wo es möglich ist zu verbessern und somit die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu steigern. Wesentliche Aufgabe wird es sein, den Bestand an die neuen Anforderungen klimagerecht anzupassen. Im Mittelpunkt des Anpassungsprozesses an den Klimawandel stehen Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen.

Zur Vertiefung und Profilierung der Inhalte des StEP Klima 2011 trat im Juni 2016 der StEP Klima KONKRET als Werkzeug- und Ideenkasten für Maßnahmen zur Anpassung des Stadtgefüges an die Folgen des Klimawandels hinzu. Für die beiden Leitthemen Hitzeanpassung und wassersensible Stadtentwicklung werden im StEP Klima KONKRET Optimierungen von Anpassungsmaßnahmen in unterschiedlichen Stadtstruktur- und Flächentypen aufgezeigt.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht insgesamt in den Handlungsfeldern Bioklima, Grün- und Freiflächen. Gewässerqualität / Starkregen und Klimaschutz. Dazu gehören Maßnahmen der Begrünung (Dach, Fassaden, Straßenbäume), der Erhöhung der Albedo oder die Entsiegelung

von Flächen für die Versickerung sowie die Förderung dezentraler Regenwasserbewirtschaftungssysteme.

Laut Klimaanalysekarte des Umweltatlas Berlin ist das Gebiet um den Yachthafen Berlin Schmöckwitz sowie um das Bootshaus Krampenblick ein bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion, innerhalb dessen Kaltluftentstehungsgebiete ihren Einwirkungsbereich haben. Innerhalb der durchgrünten Bereiche herrscht ein überdurchschnittlich hoher Kaltluftvolumenstrom. Entlang des Langen Sees verläuft eine Luftleit- und Ventilationsbahn.

3.4.5. Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel - StEP Zentren 2030 | Fachmarktkonzept Berlin

Der Senat hat am 12. März 2019 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der StEP Zentren 2030 schreibt den StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 fort.

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung besteht vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem. Ein wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Erhalt und Stärkung sowie der Funktionsmischung bzw. der Eigenart der jeweiligen Zentren und dessen Qualitätsverbesserung. Entwicklungen sollen vorrangig durch Nutzung der Flächenpotentiale in den Zentren erfolgen. Zur Stabilisierung der bestehenden Zentren wird der städtebauliche und einzelhandelsrelevante/funktionale Handlungsbedarf für die jeweiligen Zentren dargestellt. Ergänzend werden Komplementärstandorte für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel bestimmt.

Die im Fachmarktkonzept Berlin - Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel am 5. November 2013 vom Senat beschlossenen ergänzenden stadtplanerischen Handlungsbedarfe, insbesondere für großflächige nicht-zentrenrelevante Fachmarktansiedlungen wie Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte, wurden inhaltlich in den StEP Zentren 2030 integriert.

Das Plangebiet ist weder Bestandteil der Zentrenhierarchie noch der Fachmarktstruktur Berlins. Für den Ortsteil Schmöckwitz werden keine vertiefenden Angaben dargestellt.

3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Vorschriften

3.5.1. Lärmaktionsplan

Der Lärminderungsplan / Lärmaktionsplan 2019 – 2023 für Berlin ist im Juni 2020 in Kraft getreten. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Damit haben aktive Maßnahmen zur Lärminderung, die die Lärmmentstehung vermeiden oder vermindern, wie beispielsweise eine Fahrbahnsanierung, Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise dem Einbau von Schallschutzfenstern.

Mit dem Aktionsplan werden Belastungen durch Verkehrslärm und Maßnahmen zu deren Reduzierung vorgestellt. Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist die DIN 18005 Beiblatt 1 heranzuziehen.

In strategischen Lärmkarten (Berliner Umweltatlas 2017) wurde nach Umgebungslärmrichtlinie der Ballungsraum Berlin durch summarische Betrachtung der einzelnen Lärmquellen untersucht.

Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nach-Lärminde), Summe Verkehr (Eisenbahn/S-Bahnverkehr und Straßenverkehr) stellt für das Plangebiet entlang des Adlgestells eine Lärmbelastung von 70-75 dB(A), teilweise über 75 dB(A) fest. Die strategische Lärmkarte für den Nacht-Lärminde (L_N), Gesamtlärm Summe Verkehr stellt für den Bereich entlang des Adlgestells eine Belastung von 65-70 dB(A) fest.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten.

3.5.2. Luftreinhalteplan

Konzepte für die Reduzierung des Schadstoffausstoßes und zur Verbesserung der Luftqualität werden im Luftreinhalteplan beschrieben. Der Luftreinhalteplan Berlin beinhaltet u.a. Situationsanalysen für die Überschreitung definierter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen.

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde im Juli 2019 verabschiedet und erste Maßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung. Durch die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 gingen innerhalb der Umweltzone die Konzentration der Stickoxide und die Feinstaubbelastung zurück. Für lokale Luftbelastungen ist weiterhin der Berliner Straßenverkehr der Hauptverursacher.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang des Adlgestells wird im Berliner Umweltatlas (Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025) als gering belastet dargestellt.

Für die übrigen Straßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor.

3.5.3. Planwerk Südostraum Berlin

Mit Senatsbeschluss vom April 2009 wurden 10 Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Südostraums Berlins beschlossen. Das Planwerk Südostraum gibt damit den Rahmen für die Gestaltung des Entwicklungskorridors zwischen BER und den innerstädtischen Zentren vor und stellt die Perspektiven für die einzelnen Teilräume dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-64 werden keine Aussagen getroffen.

3.6. Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

3.6.1. Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche „Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016“ am 21. Juli 2016 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 21. Juni 2016 (BA-Vorlage 470/16) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Damit wurde das Konzept aus dem Jahr 2009 fortgeschrieben.

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die Aussagen des damals geltenden StEP Zentren 3 konkretisiert und um Standorte für Nahversorgungszentren ergänzt.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Zielsetzung ist Stärkung und Qualifizierung bestehender Zentren sowie die Sicherung der fußläufigen Grundversorgung der Bevölkerung. Daher sind v.a. nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe vorzugsweise in die Zentren zu lenken. Ausnahmen sind nur im Zusammenhang mit der Schließung räumlicher Versorgungslücken bei der Nahversorgung möglich.

Bei der Betrachtung zur Nahversorgungssituation im Bezirk nach Ortsteilen (Teilbereichen) ist die fußläufige Grundversorgung für das Umfeld des Plangebiets gesichert. Nennenswerte Entwicklungsoptionen bestehen im Hinblick auf die verfügbare Kaufkraft nicht mehr bzw. sind durch vorhandene Projekte / Planungen an anderer Stelle bereits ausgeschöpft worden. Daher besteht die Zielsetzung für diesen Teilbereich in der der vorrangigen Qualifizierung des Angebotes bei bestehenden Standorten bzw. in der Arrondierung des Zentrumsbereichs (Nahversorgungszentrum Grünau), um hier bestehende Leerstände und Flächenbrachen wieder nutzbar zu machen.

Das Plangebiet selbst ist kein Bestandteil der bezirklichen Zentrenstruktur.

3.6.2. Radwegekonzept Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche „Radwegekonzept 2010“ als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (BA-Beschluss 585/11 vom 05. April 2011 und BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011). Das Adlergestell, sowie die Straßen zum Seeblick und Nuscheweg gehören zum bezirklichen Haupttroutennetz, sowie zu überbezirklichen touristischen Routen. Die Verbindung zum Fähranleger über die Straße Zum Seeblick und die Windwallstraße gehören zum bezirklichen Nebenroutennetz.

Der touristische Dahme-Radweg führt über das Adlergestell entlang des Plangebietes über die Godbersenstraße wird die Radialroute (RR) 10 erreicht, welche zum Schlossplatz (Berlin-Mitte) führt.

3.6.3. Uferkonzeption- Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick

Das landschaftsplanerische Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick (Uferkonzeption Treptow-Köpenick) wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss Nr. 496/16 vom 18.10.2016) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss Nr. 0066/06/17 vom 30.03.2017) als fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum“, beschlossen.

Die „Uferkonzeption Treptow-Köpenick“ stellt für den Bezirk strategische Ziele und Visionen zu Nutzung, Entwicklung und ggf. Schutz der Gewässerufer dar. Sie formuliert Leitbilder und gibt generalisierend Auskunft über Handlungsperspektiven und Handlungserfordernisse für vergleichbare Abschnitte. Die hier verankerten Maßnahmen werden sukzessive das weitere Verwaltungshandeln bestimmen.

Die Uferkonzeption für den Bezirk Treptow-Köpenick als Handlungsrahmen der Bezirksverwaltung für künftige Entwicklungen an den Gewässern basiert auf den Vorgaben der landesplanerischen Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin. Das Leitbild aus diesen Plänen – die Entwicklung von Ufergrünzügen entlang der Gewässer – wird in der Uferkonzeption übernommen und weiterentwickelt und differenziert. Auch verschiedene informelle Fachplanungen, werden in der Uferkonzeption berücksichtigt.

Nach Einschätzung der Uferkonzeption ist eine Umsetzung aufgrund der gewässerbezogenen wirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes als Sportboothafen sowie der Eigentumsverhältnisse als ungünstig zu betrachten.

3.6.4. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im räumlichen Einzugsbereich befinden sich keine festgesetzten Bebauungspläne. In ca. 1,43 km Entfernung befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 9-33. Weiterhin befindet sich in ca. 700 m Entfernung der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 9-32.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 9-32 befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB am brachliegende Standort der ehemaligen „Krampenburg“. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung des Standortes ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Der seit langem brachliegende Standort mit seinem maroden Gebäudebestand wird der exponierten Lage in einem der gesamtstädtisch bedeutsamsten Naherholungsräume zwischen Großem Müggelsee und Dahme nicht gerecht. Aufgrund der Bestandssituation, die insbesondere hinsichtlich der leerstehenden Gebäude als städtebaulicher Missstand einzustufen ist, besteht ein dringendes Planerfordernis. Mit der Einleitung des Verfahrens wird die Schaffung eines tragfähigen und umsetzbaren Entwicklungsrahmens im Einklang mit den wirtschaftlichen Belangen, den städtebaulichen Möglichkeiten und den Erfordernissen des Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzes als städtebauliche Ziele verfolgt.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 9-33 ist der Standort eines japanischen Campusses in Deutschland („Teikyo Berlin“). Die Intention des Bebauungsplans besteht in der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Standortes als Campus. Darüber hinaus soll die Nutzung als Hotel und Gaststätte und die öffentliche Nutzbarkeit des Uferweges gesichert werden.

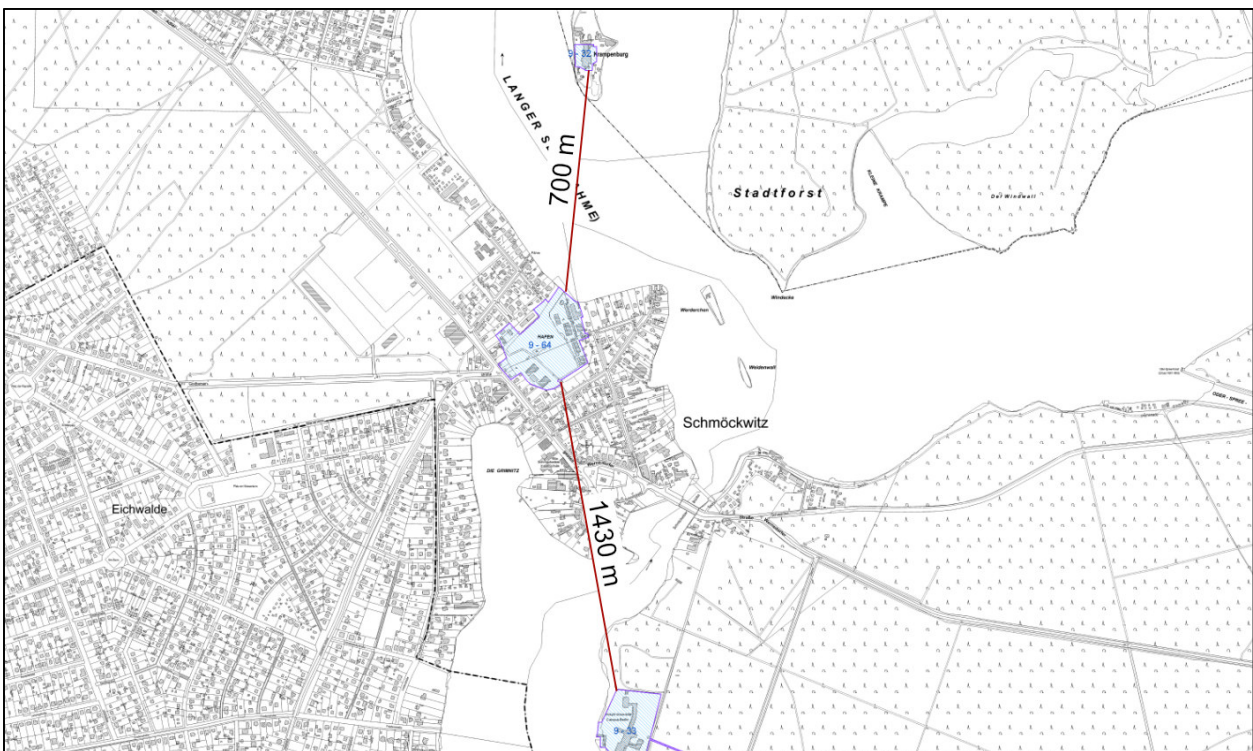


Abbildung 8 - In Aufstellung befindliche Bebauungspläne (blau) | Geoportal Berlin Karte: Karte von Berlin / Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche) | Stand vom 15.02.2019

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Zielstellung des Bezirks Treptow-Köpenick ist es, die Erhaltung der Wassersport- und Freizeitnutzung im Ortsteil Schmöckwitz sicherzustellen. Gleichzeitig soll städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch in klarer Abgrenzung zum vorhandenen Siedlungsgebiet der

bestehende Wassersport mit darüberhinausgehenden Entwicklungspotenzial gestärkt werden, um die Attraktivität und die Erlebbarkeit des Standortes für den Ortsteil zu erhöhen.

Seit den frühen 60iger Jahren werden auf den Flächen des Hafenareals, verschiedene wassersportliche Aktivitäten betrieben. Dafür sind vom VEB Tiefbau Berlin der DDR Bootshallen, Vereinsräume sowie Räume für Gastronomie errichtet worden. Neben den baulichen Anlagen zur sportlichen Aktivität erfolgte ebenfalls die Errichtung von Erholungsbauten.

Mit dem Eigentümerwechsel im Jahr 2016 sind intensive Erneuerungs- sowie Rückbaumaßnahmen erfolgt. Unter anderen erfolgte der Rückbau von Bootsschuppen, Bungalows sowie Kojen. Von Seiten der privaten Eigentümer bestand die Absicht, einen Teilbereich des Yachthafens Berlin Schmöckwitz für Wohnen zu entwickeln. Die vom Bezirk Treptow-Köpenick verfolgte städtebauliche Zielstellung einer Sicherung der bestehenden Wassersportnutzung sowie die planungsrechtliche Situation (Landesentwicklungsplan Flughafenstandort-entwicklung - LEP FS) lassen eine Wohnbebauung jedoch nicht zu.

Für einen wirtschaftlichen und ganzjährigen Betrieb der Anlage reicht das gegenwärtige Angebot am Standort nicht aus. Hierzu sind zusätzliche Freizeit- und Erholungsangebote erforderlich. Der Umfang und die städtebauliche Ausformung solcher Angebote wird durch die Lage und die umgebende Bebauung bestimmt. Im Hinblick auf den Erhalt der bestehenden Wassersportnutzung sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Ortsteils ergibt sich ein Planungserfordernis für den Bezirk.

Eine bestandsorientierte Ausweisung als sonstiges Sondergebiet SO 1 „Sportboothafen“ mit einem Entwicklungsspielraum ist somit das anvisierte Planungsziel.

Östlich der privaten Wasserfläche soll entsprechend der Bestandssituation ein sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ ausgewiesen werden. Die Flächen des Yachthafens Berlin Schmöckwitz sind in diesem Bereich mit einer Vielzahl von Bootshallen sowie anderen Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten und einem Sanitärgebäude bebaut bzw. genutzt. Neben dem Yachthafen befindet sich angrenzend an diese Flächen das Bootshaus Krampenblick. Seine Entwicklung geht auf die Anfänge des 20. Jahrhunderts zurück. Im Rahmen der Überplanung des Sondergebietes SO 2 soll der Entwicklungskorridor zum langfristigen Erhalt von Wassersport und Erholung für die Grundstücke durch Nutzungen für Wassersport und Ferienwohnungen gewährleistet werden. Die bestehenden baulichen Anlagen (Bootshaus mit Wasser-, Land- und Hallenständen) sollen im Zuge der Festsetzung des Sondergebietes SO 2 ebenfalls gesichert werden. Weiterhin ist es angedacht, gewerbliche Anlagen und Einrichtungen zu ermöglichen. Diese sollen untergeordnet sein, eine wassersportliche Ausrichtung besitzen und nicht wesentlich stören.

Für das Planverfahren wurde ein Verkehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung, ein Machbarkeitsbeitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung und eine artenschutzfachliche Untersuchung erstellt, um die Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.1.1. Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan sollen die bereits vorhandenen Wassersportnutzungen planungsrechtlich gesichert und zum anderen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Flächen geschaffen werden. Planungsziel ist die bestandsorientierte Ausweisung zweier sonstiger Sondergebiete SO 1 und SO 2 nach § 11 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ (SO 1) für die Grundstücke Adlergestell 753/ 757, Nuscheweg 1 sowie das Flurstück 1715 bzw. „Wassersport und Erholung“ (SO 2) für die Grundstücke Weiselpfad 20 und 22 sowie die Flurstücke 1719 und 1720, Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz. Gleichzeitig soll ein Abschnitt des Weiselpfads als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit die Erschließung eines Teils der im Plangebiet befindlichen Grundstücke planungsrechtlich gesichert werden. Die innerhalb des Plangebiets liegende Wasserfläche des Yachthafens Berlin Schmöckwitz wird als private Wasserfläche festgesetzt. Teile des Flurstücks 1717 werden als private Grünfläche festgesetzt.

1.1.2. Angaben zum Vorhabenstandort

Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-64 befindet sich im Ortsteil Schmöckwitz des Bezirks Treptow-Köpenick und umfasst die Grundstücke des Yachthafens Berlin Schmöckwitz und des Bootshauses Krampenblick mit den Flurstücken 968/5, 1370/6, 5/9, 1567/243, 1717, 1718, 1719, 1713, 1714, 1715, 1716, 7/1, 1720, 1721, 1582/5, 1583/5, 5/7, 7/4, 5/8 und 1263/6 der Flur 2 Gemarkung Schmöckwitz und einer Fläche von ca. 47.800 m².

Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch das Grundstück Weiselpfad 18, die Straßenverkehrsfläche Weiselpfad sowie die Kleingärten an der Straßenverkehrsfläche Am Seddinsee, im Südosten durch die Grundstücke des Imkerwegs 1/19, im Südwesten durch die Straßenverkehrsfläche des Adlergestells sowie die angrenzende Wohnbebauung des Adlergestells und im Nordwesten durch die Grundstücke entlang des Nuschewegs sowie der Windwallstraße begrenzt.

Der Yachthafen Berlin Schmöckwitz wird hauptsächlich über eine Zufahrt vom Adlergestell sowie über eine Zufahrt vom Weiselpfad erschlossen. Eine weitere Erschließung ist über den

Nuscheweg möglich. Im Bereich des Adlergestells stehen vier ortsbildprägende Eichen parallel zur Straße.

An den Eingangsbereich (Adlergestell) angrenzend befinden sich unbefestigte PKW-Stellflächen für Nutzer des Geländes. Zur Hafenkante hin bestehen teilweise befestigte Flächen (Betonplatten) für Sportboote, die in diesem Bereich für ein offenes Winterlager genutzt werden können. Im südlichen Bereich des Yachthafens Berlin Schmöckwitz befinden sich einige Schuppen, kleinere Lagerhallen und Sanitärgebäude. In diesem Teilbereich des Grundstückes erfolgt die Erschließung ebenfalls über versiegelte Flächen.

Auf Teilflächen im westlichen Bereich des Plangebietes wurde bereits im Jahr 2016 mit dem Rückbau der dort befindlichen Sanitär- und Verwaltungstrakte begonnen. Derzeitig befinden sich auf dem Flurstück 1582/5 sowie auf Teilen des Flurstücks 1713 Aufenthaltsräume für Wassersportler sowie die Hafenmeisterei.

Die zentrale Wasserfläche ist durchgängig baulich vom übrigen Gelände abgegrenzt. Die Ufer sind durch Verspundungen befestigt. Im Hafen befinden sich feste Steganlagen mit Liegeplätzen für ca. 165 Boote. Die Liegeplätze sind für reviertypische kleinere Boote (d.h. bis 10 m Länge) ausgelegt. Einige Liegeplätze bieten Platz für Boote bis zu einer Länge von 15 m. Der Eigentümer des Grundstückes hat begonnen einige Spundwände, Steganlagen und Zugangsrampen zu erneuern.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes befinden sich neben dem Capitänshaus (Betriebswohnung) weitere Lagerhallen sowie Bootsschuppen. Darüber hinaus erfolgten durch den Eigentümer bereits erste Rückbauarbeiten an einer Halle sowie an den an der Grundstücksgrenze bestehenden Kojen. Eine Nutzung dieser Kojen besteht nicht mehr. Die Zuwegung über den Weiselpfad ist wie am Adlergestell durch Betonplatten in einer Breite von ca. 4 bis 6 m versiegelt.

Das Grundstück des Bootshauses Krampenblick im Weiselpfad 20 mit seinem Flurstück 7/4 befindet sich direkt am Langen See. Das Flurstück 7/4 ist größtenteils durch bauliche Anlagen (Lagerräume/Bootsschuppen, Sanitärräume) sowie Betonflächen versiegelt. Teilweise bestehen am Grundstücksrand zwischen den Flurstücken 7/4 und 1716 unversiegelte Flächen. Diese werden jedoch ganzjährig als Lagerfläche für Sportboote verwendet.

Der nordwestlich an das B-Plangebiet angrenzende Bereich entlang der Straßen Zum Seeblick, Nuscheweg und Windwallstraße ist überwiegend durch eine siedlungstypische Wohnbebauung mit Ein- und teilweise auch Mehrfamilienhäusern geprägt. Entlang der Straße Adlergestell sind auch der Gebietsversorgung dienende Läden (Blumen) sowie Schank- und Speisewirtschaften (Eisdiele und Kaffee) zu finden. Weiter südlich im Bereich Adlergestell / Imkerweg finden sich ebenfalls Wohnhäuser sowie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe. Im weiteren Verlauf des Imkerwegs liegt eine beräumte Fläche, auf der sich Wochenendhäuser befunden haben sowie eine private Kleingartenanlage mit etwa fünf Parzellen. Der Bereich des Weiselpfades östlich des Plangebietes ist durch teils villenartige Einfamilienhäuser mit teilweise ausgedehnten Gärten geprägt.

1.1.3. Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 9-64 sieht planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nach der Art der Nutzung bestandsorientierte Ausweisungen zur Sicherung und Entwicklung eines

Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ (westlicher Teil des Plangebietes mit Anbindung an das Adlergestell sowie Nuscheweg und Windwallstraße) sowie zur Sicherung und Entwicklung eines Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ (östlicher Teil des Plangebietes mit Anbindung an den Weiselpfad) nach § 11 BauNVO vor.

Insgesamt werden in dem ca. 4,78 ha großen Plangebiet rund 1,46 ha als Sondergebiet SO 1 „Sportboothafen“ nach § 11 BauNVO und rund 1,21 ha als Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ ebenfalls nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zudem werden die Wasserfläche des Hafens mit einer Größe von rund 2,02 ha als private Wasserfläche und am östlichen Rand des Geltungsbereichs ca. 0,04 ha des Weiselpfads als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im Süden des Plangebiets wird eine Fläche von ca. 0,05 ha als private Grünfläche festgesetzt.

Neben Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 konkrete Festsetzungen zu zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über das Adlergestell sowie den Nuscheweg und die Windwallstraße und zum anderen über den Weiselpfad.

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der bestehende Wassersportnutzungen überplant, lässt das Maß der baulichen Nutzung nur die, über den Bestand hinausgehenden, baulichen Verdichtungsmöglichkeiten zu, die für einen zukünftigen Betrieb des Geländes erforderlich sind. Das Maß der zulässigen Nutzung erfolgt durch Festsetzungen höchstzulässiger Grundflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse. Darüber hinaus wird die Oberkante von baulichen Anlagen im Sondergebiet SO 1 auf eine Höhe von 45,5 m über NHN und im Sondergebiet SO 2 auf eine Höhe von 45,0 m über NHN begrenzt.

1.1.4. Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Durch den Bebauungsplan sollen Sondergebietsflächen gesichert und entwickelt werden. Für das Sondergebiet SO 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 mit einer höchstzulässigen Überschreitung der Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 und für das Sondergebiet SO 2 eine Grundflächenzahl von 0,4, mit einer nach § 19 Abs. 4 BauNVO höchstzulässigen Überschreitung der Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, festgesetzt. Dies entspricht einer versiegelbaren Fläche von 7.319 m² für das Sondergebiet SO 1 und von 7.241 m² für das Sondergebiet SO 2. Aktuell sind diese Grundstücke aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits zu ca. 36 % (Sondergebiet SO 1) bzw. zu ca. 52 % (Sondergebiet SO 2) durch Gebäude sowie Nebenanlagen, Zuwegungen, Stellplätze und Lagerflächen versiegelt.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

1.2.1. Gesetze und Verordnungen

1.2.1.1. Baugesetzbuch

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Baugesetzbuches durch die Erfassung der umweltbezogenen Belange im Rahmen der Umweltprüfung und deren Berücksichtigung in der Abwägung. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den für eine nachhaltige und zukunftsfähige Wassersportnutzung erforderlichen Werten und geht durch die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der beiden Sondergebiete über die heute bereits bestehenden Versiegelungen hinaus. Durch die Beschränkung der zu versiegelnden Fläche ist trotzdem ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gegeben. Durch die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung anstelle der Neuausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ bzw. „Wassersport und Erholung“ an anderer Stelle wird die Innenentwicklung gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden dadurch vermieden, dass sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an den bereits innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäuden sowie den Gebäuden in der näheren Umgebung orientiert. Zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

1.2.1.2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Nr. 13.12 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines sonstigen Hafens, einschließlich Fischereihafens oder Jachthafens, oder einer infrastrukturellen Hafenanlage erforderlich.

Zusätzlich ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn der jeweilige Prüfwert unter den Nummern 18.1 bis 18.7 für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Die unter den Nummern 18.1 bis 18.7 für die Vorprüfung angegebenen Prüfwerte werden durch die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen nicht erreicht oder überschritten, so dass sich daraus keine Erforderlichkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt.

Nach § 50 Abs. 1 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Abs. 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt, wenn Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Eine nach UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird zur Beachtung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB zusammengefasst sind. Damit entfällt die nach UVPG vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung.

1.2.1.3. Bundesnaturschutzgesetz

Die in § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist, formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die bestehenden Planungsrechte in die Beurteilung einbezogen (vgl. II.2.5.1).

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG bzw. Schutzgebieten und –objekten nach § 21 ff NatSchG Bln noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1); eine derartige Verordnung existiert zurzeit in Berlin noch nicht. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind Kartierungen innerhalb des Plangebietes im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange durchgeführt worden. Auf der Grundlage dieser Kartierungen erfolgt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eine Prüfung, ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt sind und wie diese überwunden werden können (vgl. II.2.5.2).

1.2.1.4. Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist und des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG) vom 05. Dezember 2005 (GVBl. S. 735; berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38), ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die

Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).

Lärm

Das BImSchG behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist. Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird.

Im Zusammenhang mit Schallimmissionen zu berücksichtigen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) aufgeführten Immissionsrichtwerte. Weiterhin sind die in der DIN 18 005 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Im Rahmen der Planung erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH 2019) und die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz von geschlossenen Außenbauteilen. Zusätzlich musste der Störungsgrad der gewerblichen Nutzungen in den Sondergebieten zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen beschränkt werden. Weitere textliche Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht notwendig.

Luftschadstoffe

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans. Für Berlin wurde ein Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 im Jahr 2013 beschlossen, dessen 2. Fortschreibung im Juli 2019 verabschiedet wurde, der den bisher geltenden Plan aus dem Jahr 2005 ersetzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Inhalte des Luftreinhalteplans mit betrachtet.

1.2.1.5. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und DIN Vorschriften

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, ist der Zweck des Gesetzes die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird entsprochen, da die Nutzung auf Grundstücken erfolgen soll, die bereits wassersportlich genutzt und dadurch teilweise versiegelt sind. Das Plangebiet wird in der Karte Planungshinweise des Bodenschutzes als Gebiet mit einer hohen Schutzwürdigkeit des Bodens dargestellt, da aufgrund der sehr geringen Austauschhäufigkeit des Bodenwassers die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt als hoch bewertet wird. Vorrangig sind deshalb Eingriffe zu vermeiden und die Planung zu optimieren. Im Rahmen der grünordnerischen Planung werden deshalb Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden vorgesehen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind die Vorgaben der DIN 19639 für den vorsorgenden Bodenschutz zu beachten.

1.2.1.6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) und das Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160), regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Die §§ 72 – 81 WHG regeln zudem den gesetzlichen Hochwasserschutz. Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Gesetz gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; Es ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes zu gewährleisten.

Die Wasserfläche des Yachthafens Berlin Schmöckwitz ist ein privates Gewässer und steht in Verbindung mit dem Vorfluter Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See). Der Bebauungsplan sichert die bereits vorhandene Wassersportnutzung ohne durch Festsetzungen in den Wasserhaushalt der Wasserfläche einzugreifen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Eichwalde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen nicht den Schutzbestimmungen, die in der Wasserschutzgebietsverordnung Eichwalde vom

16.10.2001 für die Schutzzone III A enthalten sind. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Das Überschwemmungsgebiet Müggelspree / Gosener Wiesen (Überschwemmungsgebietsverordnung Müggelspree / Gosener Wiesen vom 23.10.2018) endet ca. 500 m östlich des Plangebietes.

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen soll gefasst und unter den Voraussetzungen, dass es keine nachteiligen Auswirkungen gibt, oberflächlich versickert werden.

Für das Plangebiet wurde ein Machbarkeitsbeitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung eingeflossen sind. Der Machbarkeitsbeitrag zur Entwässerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-64 zeigt, dass eine Entwässerung der anfallenden Niederschläge im Plangebiet grundsätzlich möglich ist, aufgrund der vorliegenden Verhältnisse (Wasserschutzgebiet, zeMHGW) im Bauantragsverfahren aber auf Basis konkreter Vorhaben einer intensiven Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung in Abstimmung mit den Fachbehörden bedarf. Eine Entwässerung der anfallenden Niederschläge ist durch eine Kombination aus breitflächiger Versickerung sowie Rückhaltung, z.B. durch Dachbegrünung, und verzögerte, gedrosselte Einleitung in der Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) möglich. Konkrete Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung sind auf der Ebene konkreter Vorhaben zu erarbeiten und zu realisieren.

1.2.1.7. Denkmalschutzgesetz

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste beim Landesdenkmalamt Berlin geführt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchG Bln). Das Denkmalschutzgesetz Berlin bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchG Bln).

Im Plangebiet selbst sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich laut Denkmalliste Berlins kein Denkmal. Der weiter südlich gelegene Ortskern von Schmöckwitz ist als Denkmalensemble mit Einzeldenkmälern geschützt. Aufgrund der Entfernung zwischen dem Ortskern und dem Plangebiet werden denkmalpflegerische Belange durch die Planung nicht berührt.

1.2.1.8. Baumschutzverordnung Berlin

Gemäß § 2 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.05.2019 (GVBl. S. 272), sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab

80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die BaumSchVO, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäumen erhalten und gepflegt werden müssen. Als für nachfolgende Planungen / Vorhaben wesentlich regelt § 3 Abs. 3 BaumSchVO, dass bei der Planung und Durchführung von Vorhaben vom Vorhabenträger sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereichs.

Die Bäume, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind, wurden erhoben (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Fachbereich Vermessung 2018 und Ökoplan 2018). Das Baufenster entlang des Adlergestells wurde so gewählt, dass die dort vorhandenen, nach BaumSchVO geschützten, straßenbegleitenden, stadtbildprägenden Eichen erhalten werden können. Zusätzlich wird zum Erhalt dieser Bäume eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung festgesetzt mit dem Ziel, an dieser Stelle eine stadtbildprägende Baumreihe entlang des Adlergestells dauerhaft zu sichern. Über die Baumschutzverordnung hinaus werden keine weiteren einzelnen Bäume oder Baumgruppen durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

1.2.2. Übergeordnete Planungen und Fachpläne

1.2.2.1. Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar und formuliert darauf aufbauend Maßnahmen in vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption, deren Vorgaben hier zusammenfassend wiedergegeben werden. Die im LaPro dargestellten Umweltentwicklungsziele sind in der räumlichen Planung zu beachten und fließen in deren Abwägungsprozesse ein.

Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“

Das Plangebiet ohne die Wasserfläche wird als Siedlungsgebiet dargestellt. Hierzu werden folgende Ziele und Maßnahmen definiert:

- Erhöhung des Anteils naturwirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen

- Erhöhung der Rückstrahlung.

Gleichzeitig sind im Plangebiet sonstige Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit vorhanden. Hierzu werden zusätzlich im Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ folgende Ziele und Maßnahmen definiert:

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion,
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben,
- Vermeidung von Bodenverdichtung,
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden,
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden.

Gleichzeitig liegt das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet. Hierzu werden zusätzlich im Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ folgende Ziele und Maßnahmen definiert:

- Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers,
- Vermeidung von Bodenversiegelungen,
- Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen,
- Keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen
- Vorrangige Altlastensuche und -sanierung,
- Besonderer Schutz bestehender Gewässer mit Grundwasseranschluss,
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen,
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen.

Die Planung folgt den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms insoweit, dass sie die zusätzlich in den beiden Sondergebieten mögliche Versiegelung auf das für eine zukunftsfähige Sicherung und Entwicklung des Gebiets notwendige Maß beschränkt. Zusätzlich sind Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Dennoch wird durch das festgesetzte Maß der Nutzung eine höhere Versiegelung ermöglicht als dies heute der Fall ist. Durch die in den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 zulässigen Nutzungen ist keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen zu erwarten. Um den Anteil naturwirksamer Flächen wieder zu erhöhen wird eine anteilige extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Machbarkeit einer dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde nachgewiesen. Durch Baum- und Strauchpflanzungen wird die bioklimatische Funktion verbessert. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird im Bereich zwischen Adlergestell und Wasserfläche eine Fläche für den Kaltluftabfluss freigehalten und somit die Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet.

Teilplan „Biotop- und Artenschutz“

Entsprechend des Programmplans zum Biotop- und Artenschutz sind die Landflächen des Plangebietes Teil einer Fluss- und Seenlandschaft. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen stehen hier vor allem der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Land-Wasser-Übergänge sowie die Sicherung naturnaher Uferzonen durch Auflagen und Nutzungsbeschränkungen im Vordergrund. Röhricht, Uferwiesen und Auwälder sollen

gesichert und entwickelt werden. Uferkonzeptionen zur Neuordnung der Nutzungen im Uferbereich sollen erarbeitet und umgesetzt werden.

Die Wasserfläche, eine kleine, südwestlich daran angrenzende Landfläche sowie eine lineare Fläche entlang des Ufers der Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme) sind im Zielartenkonzept des Biotopverbundes als potenzielle Verbindungsflächen dargestellt. Zielarten der Wasserfläche sind die Schwanenblume (*Butomus umbellatus*) und die Große Erbsenmuschel (*Pisidium amnicum*). Entlang des Ufers ist die Gebänderte Prachtlibelle (*Calopteryx splendens*) und im Langen See der Biber (*Castor fiber*) Zielart. Auf der Landfläche südwestlich des Hafens sind der Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) und das Gemeine Blutströpfchen (*Zygaena filipendulae*) Zielarten.

Die Wasserfläche ist als Gewässer dargestellt. Hier sollen zur Biotopvernetzung flächige und lineare, für die biologische Vielfalt bedeutsame Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern gepflegt und entwickelt werden.

Das Plangebiet grenzt mit dem Uferbereich der Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme) an das geplante Landschaftsschutzgebiet „Treptow-Köpenicker Wald- und Seenlandschaft“ an.

Ziel der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden wassersportlichen Hafennutzung. Diese ist mit Uferbefestigungen, wie Spundwänden, und Steganlagen verbunden. Dies widerspricht dem Ziel des Programmplans natürliche Land-Wasser-Übergänge wiederherzustellen. Auch die Etablierung von Pflanzenbeständen innerhalb der Wasserfläche ist aufgrund des Bootsverkehrs und des damit verbundenen Wellenschlags kaum möglich. Da der Bebauungsplan Uferbefestigungen oder Ähnliches jedoch nicht festsetzt, steht der Bebauungsplan einer Entwicklung naturnaher Uferzonen nicht grundsätzlich entgegen.

Teilplan „Landschaftsbild“

Analog zum Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ wird das Plangebiet im Programmplan Landschaftsbild als Teil einer Fluss-Seenlandschaft dargestellt. In Ergänzung zu den schon im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ definierten Entwicklungszielen und Maßnahmen wird der Erhalt und die Entwicklung von Sichtbeziehungen sowie die Verbesserung der Zugänglichkeit genannt.

Die Wasserfläche wird hinsichtlich der Landschaftsbildstruktur als übergeordnetes Strukturelement dargestellt. Am nordwestlichen Ufer sollen lineare Landschaftselemente wiederhergestellt und aufgewertet werden.

Durch die Ausweisung von zwei getrennten Baufenster im Sondergebiet SO 1 wird eine Fläche zwischen dem Adlergestell und der Wasserfläche des Yachthafens Berlin Schmöckwitz von Bebauung freigehalten. Dadurch können Sichtbeziehungen zwischen dem Adlergestell und dem Hafen erhalten werden und die Wasserfläche bleibt als übergeordnetes Strukturelement erhalten.

Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Die Wasserfläche und die direkt angrenzenden Landflächen sind Teil eines Naherholungsgebiets von gesamtstädtischer Bedeutung, das die gesamten Wasser- und Waldflächen rund um den Müggelsee einbezieht. Dazu soll entlang der Spree-Oder-

Wasserstraße (Dahme) und rund um die Wasserfläche des Yachthafens Berlin Schmöckwitz ein Grünzug verbessert bzw. neu angelegt werden.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen insofern, dass im Laufe des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen wassersportlichen Nutzungen, die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können von einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesehen wurde. Grundsätzlich kann jedoch aufgrund der im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, bei deren Realisierung von einer beschränkten Öffnung von Teilbereichen für die Allgemeinheit ausgegangen werden. Für die Erholungsnutzung steht das Plangebiet auch weiterhin einem eingeschränkten Nutzerkreis der Bootseigentümer zur Verfügung.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die aktualisierte gesamtstädtische Ausgleichskonzeption verzichtet auf die Benennung konkreter Flächen, sondern stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Dargestellt werden die dichtbebaute Innenstadt, die übergeordneten Freiraumstrukturen, wie zum Beispiel das „Grüne Band Berlin“, die vier Berliner Naherholungsgebiete sowie ein innerstädtischer und ein die Randbezirke durchlaufender Parkring.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naherholungsgebietes rund um den Müggelsee, innerhalb einer prioritären Fläche, bei der durch Grünzüge Lücken der 20 grünen Hauptwege geschlossen werden sollen.

Entlang der Straßen Zum Seeblick, Adlergestell, Imkerweg und Am Seddinsee verläuft der Grüne Hauptweg Nr. 9 (Dahmeweg) um das Plangebiet. Der Dahmeweg verläuft von der Mündung in die Spree über Grünau und Karolinenhof durch Schmöckwitz bis zur Landesgrenze nach Brandenburg.

Durch die Planung wird der Grüne Hauptweg Nr. 9 nicht tangiert.

1.2.2.2. Landschaftsplan

Für das Plangebiet wurde kein Landschaftsplan aufgestellt oder befindet sich in Aufstellung.

1.2.2.3. Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Ziel dieses Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des StEPs Klima ist es:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern,
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren,
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren,
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern,
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern,
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern sowie

- die Infrastruktur der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Das Plangebiet ist in den Analysekarten und den meisten Maßnahmenplänen des STEP Klima lediglich als übriger Siedlungsraum aufgeführt. Gemäß der Analysekarte „Grün- und Freiflächen“ (Karte 04) ist das Plangebiet potenziell empfindlich gegenüber Änderungen des Grundwasserstands. Ein sinkender Grundwasserstand kann sich negativ auf die Bäume innerhalb des Plangebietes auswirken. Das Plangebiet ist an die Trennkanalisation angeschlossen (Karte 07). Es weist einen eher geringen Anteil an unbebauter, aber versiegelter Fläche auf (Karte 08). Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist auszuweiten (Karte 10).

Zur Vertiefung und Profilierung der Inhalte des StEP Klima 2011 trat im Juni 2016 der StEP Klima KONKRET als Werkzeug- und Ideenkasten für Maßnahmen zur Anpassung des Stadtgefüges an die Folgen des Klimawandels hinzu. Für die beiden Leitthemen Hitzeanpassung und wassersensible Stadtentwicklung werden im StEP Klima KONKRET Optimierungen von Anpassungsmaßnahmen in unterschiedlichen Stadtstruktur- und Flächentypen aufgezeigt. Die Anpassungsmaßnahmen betreffen u.a. die Dach- und Fassadengestaltung oder das Regenwassermanagement.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner besonderen Struktur nicht den im StEP Klima KONKRET enthaltenen Stadtstrukturtypen zuzuordnen, die durch klimatische (Vor-) Belastungen, Wohnnutzungen und Nachverdichtungsbestrebungen gekennzeichnet sind. Im Umweltatlas wird der westliche Teil des Plangebietes dem Stadtstrukturtyp „Villenbebauung mit parkartigen Gärten“ und der östliche Teil als „nicht oder nur gering bebaute Flächen der Sondernutzungen sowie Grün- und Freiflächen“ eingeordnet. Am ehesten lässt sich das Plangebiet auch in Verbindung mit der Wasserfläche dem Stadtstrukturtyp 7 – Grün- und Freiflächen – im StEP Klima KONKRET zuzuordnen. Auf diesen Flächen werden zur Vermeidung von bioklimatischen Belastungssituationen und Regenwasserableitungsproblemen folgende Anpassungsmaßnahmen vorgesehen:

- offene Gestaltung der Ränder zur Förderung des Luftaustauschs,
- Schaffung einer Vegetationsstruktur aus Wiesen mit wenigen Sträuchern und locker stehenden Bäumen,
- Verwendung trockenheits- und hitzeverträglicher Arten sowie verdunstungsstarker Laubbaumarten,
- Anlage wasserspeichernder Strukturen und Versickerung des Regenwassers.

Ziel des Planungskonzeptes ist es, die im Gebiet bereits vorhandenen klimarelevanten Freiflächen und Baumbestände möglichst zu erhalten bzw. in ähnlicher Qualität und Quantität neu herzustellen. Aus diesem Grund werden Baum- und Strauchpflanzungen sowie extensive Dachbegrünungen festgesetzt. Zur Förderung des Luftaustauschs werden im Sondergebiet SO 1 zwei getrennte Baufenster mit einer von Bebauung freizuhaltenden Zwischenzone ausgewiesen.

1.2.2.4. Lärminderungsplanung

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen. (vgl. Kapitel I.3.5.1).

Aufgrund der bereits im Plangebiet vorhandenen Lärmbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung (KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH 2020)

durchgeführt, in deren Ergebnis eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz von geschlossenen Außenbauteilen erfolgte. Zusätzlich musste der Störungsgrad der gewerblichen Nutzungen in den Sondergebieten zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen beschränkt werden.

1.2.2.5. Luftreinhalteplanung

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. (vgl. Kapitel I.3.5.2).

Für den Geltungsbereich sind keine besonderen Maßnahmen der Luftreinhalteplanung Berlin vorgesehen. Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

1.2.2.6. Planungen des Bezirks

Uferkonzeption Treptow-Köpenick, Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick

Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick wurde als Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum“, durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 496/16 vom 18.10.2016) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 0066/06/17 vom 30.03.2017) beschlossen.

Die Uferkonzeption beschäftigt sich mit der Konkretisierung der landesplanerischen Ziele zu den Wasserlagen auf Bezirksebene. Es geht um die Festschreibung von bezirklichen Leitlinien und Strategien zur Aktivierung der ökologischen und freiraumplanerischen Potentiale an den Ufern der Gewässer des Bezirkes und die Abstimmung und Vermittlung der Ziele im breiten fachlichen und behördeninternen Umfeld sowie in der Öffentlichkeit.

Die Konzeption bezieht die Flächen des Plangebietes aufgrund ihrer Wasserlage mit ein. Das Plangebiet wird in der Entwicklungskonzeption als gewässerbezogener Wirtschaftsstandort eingestuft. Es befindet sich in privatem Eigentum. Entlang der Wasserfläche des Hafens sowie entlang des Langen Sees soll ein Uferweg bzw. eine Grünverbindung entwickelt werden. Aufgrund der gewässerbezogenen wirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes als Sportboothafen sowie der Eigentumsverhältnisse wird die Handlungsperspektive für die Umsetzung der Uferkonzeption als sehr ungünstig eingeschätzt.

Die Planung widerspricht der Uferkonzeption insofern, dass im Laufe des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen wassersportlichen Nutzungen, die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, von einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesehen wurde. Damit bestätigt sich die Einschätzung in der Uferkonzeption, dass die Umsetzung aufgrund der gewässerbezogenen wirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes als Sportboothafen sowie der Eigentumsverhältnisse als ungünstig einzuschätzen ist. Durch den Bebauungsplan sollen in erster Linie die wassersportlichen Nutzungen im Plangebiet gesichert und im Hinblick auf einen wirtschaftlich tragbaren Fortbestand entwickelt werden. Die Realisierung dieses Ziels wiegt für den

Plangeber mehr als die öffentliche Zugänglichkeit des Hafengeländes. Zudem kann aufgrund der im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, bei deren Realisierung von einer beschränkten Öffnung von Teilbereichen für die Allgemeinheit und damit einer Erlebbarkeit des Hafengewässers ausgegangen werden. Entlang der Dahme verläuft der Dahmeweg (Grüner Hauptweg Nr. 9), der eine Erlebbarkeit des Dahmeufers ermöglichen soll. Aufgrund der in Schmöckwitz insgesamt vorliegenden Eigentumsverhältnisse verläuft der Dahmeweg in der Umgebung des Plangebiets vom Imkerweg über das Adlergestell zur Straße „Zum Seeblick“.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1. Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan 9-64 (Plangebiet) und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von Sondergebieten, einer privaten Grünfläche sowie von öffentlichen Verkehrsflächen vor. Die private Wasserfläche soll als solche erhalten werden.

Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

- a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Gegenüber dem Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt § 1a BauGB ergänzende Bedeutung zu. Hiernach sind ebenfalls Gegenstand der Umweltprüfung:

- a. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung),
- b. Zurückhaltung bei der Umnutzung von Flächen für Landwirtschaft, Forst und Wohnen,
- c. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz.

The map depicts a dense urban neighborhood with various street layouts and building footprints. Key features include:

- Schröckstraße**: A prominent street running diagonally across the upper portion of the map.
- Die Grünwutz**: An area labeled at the bottom center, possibly indicating a park or undeveloped land.
- Boundaries**: A thick dashed line encloses a large section of the map, while a dotted line follows a different path through the residential blocks.
- Scale**: A horizontal scale bar at the bottom left marks distances of 100 and 500 meters.
- Orientation**: A north arrow is located in the top right corner of the map frame.

- Abbildung 9 - Räumlicher Untersuchungsumfang / Geoportal Berlin Karte: ALKIS Berlin s/w

50

Festlegung dieses räumlichen Untersuchungsumfanges dient insbesondere dem Ausschluss einer Lärmbelästigung der Anwohner durch das Vorhaben. Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung (KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH 2020) erstellt, deren Ergebnisse in die Umweltprüfung eingeflossen sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild umfasst neben dem Plangebiet die angrenzende Bebauung, da in diesen Bereichen Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Klima/ Luft umfasst neben dem Plangebiet die direkt angrenzenden Wohngebiete, da diese durch ähnliche Siedlungs- und Grünstrukturen mit dem Plangebiet in Verbindung stehen und eine siedlungsklimatisch wirksame Fläche mit gemeinsamer thermischer Situation bilden.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden und Wasser erstreckt sich auf das Plangebiet selbst, da über das Plangebiet hinaus keine Auswirkungen zu erwarten sind. Beeinträchtigungen des Grundwassers und des Langen Sees sind bau- und betriebsseitig auszuschließen.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) bildet ebenfalls das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeschätzt.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme ist u.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro). Wertvolle Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern enthalten auch die thematischen Karten des Berliner Umweltatlas sowie das Geoportal Berlin.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt auf dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitsabschätzung) der Auswirkungen. Die Umweltprüfung ist hierbei nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln (siehe II.2.5.1).

2.2. Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der

Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

2.2.1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

2.2.1.1. Bestand

Das Plangebiet selbst ist im Bestand überwiegend durch die wassersportliche Nutzung des Yachthafens Berlin Schmöckwitz (bauliche Anlagen und Freiflächen an Land und private Wasserfläche) sowie des Bootshauses Krampenblick (bauliche Anlagen und Freiflächen an Land) geprägt. Ergänzt werden diese beiden Nutzungen durch die Verkehrsfläche des Weiselpfads im Osten.

Der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist nördlich und südlich der Straße „Zum Seeblick“ überwiegend durch eine siedlungstypische Wohnbebauung geprägt. Entlang des Adlergestells sind Läden sowie Gastronomie zu finden. Westlich des Adlergestells und nördlich der Godbersenstraße finden sich gewerbliche Nutzungen, wie Tankstelle, Gastronomie und Einzelhandel. Westlich daran schließt sich eine Waldfläche an. Der Bereich südlich der Godbersenstraße, zwischen Adlergestell und Wasserfläche „Die Grimnitz“ wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Südlich des Plangebietes, entlang des Adlergestells sowie des nordwestlichen und südlichen Imkerwegs bis zur Straße „Am Seddinsee“ befinden sich vor allem Wohnhäuser sowie Läden und Handwerksbetriebe. Östlich der Straße „Am Seddinsee“ finden sich ebenfalls Wohnhäuser, mit zum Teil sehr großen Gartengrundstücken in Wasserlage sowie einzelnen Wassersportnutzungen und kleinere Gewerbebetriebe. Zwischen Imkerweg und der Straße „Am Seddinsee“ liegt ein brachgefallenes, ehemals mit Wochenendhäusern beständenes Grundstück und eine private Kleingartenanlage mit etwa fünf Parzellen.

Lärm

Die gegebenen Lärmbelastungen durch die unterschiedlichen Verkehrsträger wurden in der schalltechnischen Untersuchung Büro Kötter Consulting Engineers 2020 untersucht. Diese wurden auf Basis verkehrsplanerischer Erhebungen und Auswertungen (Verkehrsgutachten VCDB 2019 und 1. Ergänzung zum Abschlussbericht VCDB Juli 2020) ermittelt.

Die Straßenbahnlinie 68 verläuft entlang des Adlergestells. Zur Beurteilung wurde der aktuelle Fahrplan herangezogen. Es kann als gesichert gelten, dass im Bereich Schmöckwitz keine schallemissionsrelevante Zahl an Betriebsfahrten stattfindet, die der Fahrplan nicht verzeichnet.

Die Fluglärm-Beurteilungspegel im Plangebiet betragen nach den vorliegenden Angaben der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH 52 dB(A) am Tage und 46 dB(A) in der Nacht. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß dem Gemeinsamen Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS).

Zum Umfang des Berufs- und Freizeitschiffsverkehrs auf der Spree-Oder-Wasserstraße, der Dahme-Wasserstraße, der Zufahrt zum Yachthafen Berlin Schmöckwitz sowie der Fährlinie Schmöckwitz „Zum Seeblick“ <-> Krampenburg wurden plausible Annahmen getroffen und mit Sicherheitszuschlägen versehen.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen zum Wasserverkehr zeigen, dass kein Bedarf für detaillierte Erhebungen, wie beispielsweise Zählungen der Schiffsbewegungen vor Ort, besteht, die im Zeitraum der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung ohnehin nicht durchführbar gewesen wären.

Die Baugenehmigungen des SB-Marktes auf dem Grundstück Adlergestell 744 und der Tankstelle auf dem Grundstück Adlergestell 752 enthalten die Auflage, an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Beide Baugenehmigungen wurden vor Inkrafttreten der TA Lärm (1998) erteilt und enthalten aus diesem Grund keine Vorgaben zur Gesamtbelastung. Im Genehmigungsverfahren für den Gastronomiebetrieb, der sich neben der Tankstelle ebenfalls auf dem Grundstück Adlergestell 752 befindet, wurde unterstellt, dass dieser die durch die Tankstellennutzung bestimmten Anlagengeräuschemissionen nicht relevant erhöht. Bei Einhaltung der o.g. Genehmigungsaufgaben ist sichergestellt, dass die Betriebe an der nächstgelegenen Baugrenzen im Geltungsbereich des B-Plans 9-64 keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche verursachen.

Die Ergebnisse der nach RLS-90 (Straßenverkehr), Schall 03 (Schienenverkehr) sowie ABSAW und DIN ISO 9613-2 (Wasserverkehr) durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen ergaben am Südwestrand des Plangebiets am Adlergestell Beurteilungspegel von 72 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. An der 15 m vom Rand des Plangeltungsbereichs entfernten Baugrenze betragen die Beurteilungspegel 67/61 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht, die aus fachgutachterlicher Sicht ein für schutzbedürftige Nutzungen im Hafen angemessenes Schutzniveau beschreiben, werden ca. 50 m (Tag) bzw. rund 75 m (Nacht) nordöstlich der Plangebietsgrenze eingehalten. Die Abschirmwirkung der Bestandsbebauung im Yachthafen Berlin Schmöckwitz wurde bei der Berechnung der Schallausbreitung vernachlässigt. Pegelbestimmend sind der Kfz- und der Straßenbahnverkehr, der Einfluss des Schiffsverkehrs ist mit Beurteilungspegeln von höchstens 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts am Dahmeufer nahe der Hafenzufahrt praktisch vernachlässigbar.

Luftschadstoffe

In Bezug auf die lufthygienische Belastung ist aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes derzeit von einer eher geringen Belastung auszugehen. Entsprechend des Luftreinhalteplans ist der Straßenverkehr der wichtigste lokale Verursacher von Luftbelastung und die Luftschadstoffquelle, bei der Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) erwartet werden können.

In Karte 03.11.2 des Digitalen Umweltatlas (Ausgabe 2016) wird ein Index von $\leq 1,20$ (gering belastet) für die verkehrsbedingte Luftbelastung (PM10 und NO2) im Straßenraum als Status-Quo Trends für die Jahre 2015 und 2020 (Datenbasis 2009) angegeben.

Erholung

Im Plangebiet selbst verläuft keiner der 20 Grünen Hauptwege. Rund um das Plangebiet verläuft der Dahmeweg (Grüner Hauptweg Nr. 9). Dieser führt entlang des Dahmeufers von der Landesgrenze zu Brandenburg über Schmöckwitz, Grünau und Wendenschloss bis zur Mündung in die Spree. Die Länge des Weges umfasst 21 km. In der Umgebung des

Plangebietes verläuft der Grüne Hauptweg Nr. 9 vom Imkerweg über das Adlergestell zur Straße „Zum Seeblick“.

Das Plangebiet liegt entsprechend des Landschaftsprogramms in einem Naherholungsgebiet mit gesamtstädtischer Bedeutung (Müggelsee und Müggelberge). Es hat darüber hinaus aufgrund der wassersportlichen Nutzung theoretisch eine hohe Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Diese ist jedoch dadurch eingeschränkt, dass es sich sowohl beim Yachthafen Berlin Schmöckwitz als auch beim Bootshaus Krampenblick um private Anlagen handelt, die nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind, so dass nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung gegeben ist.

Der für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ebenfalls relevante Aspekt des Bioklimas wird in Kapitel II.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft behandelt.

2.2.1.2. Empfindlichkeit

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Wohnnutzungen oder anderweitig empfindliche Nutzungen genehmigt. Die Empfindlichkeit des Plangebietes bezüglich Lärm und Luftbelastung wird daher als gering eingeschätzt.

Für die entlang des Adlergestells an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete besteht eine hohe Vorbelastung bezüglich des Verkehrslärms, die Empfindlichkeit wird hier daher als mittel eingeschätzt. Die Empfindlichkeit gegenüber Belastungen durch Luftschadstoffe wird als hoch eingeschätzt, da bisher nur eine geringe Vorbelastung besteht.

Das Plangebiet hat eine mittlere Empfindlichkeit bezüglich der Erholungsnutzung, da die Fläche zwar theoretisch eine hohe Eignung für die Erholungsnutzung hat, aber zurzeit nicht öffentlich zugänglich ist.

2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

2.2.2.1. Bestand

Schutzgebiete – geschützte Pflanzenarten - Biotopverbund

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG bzw. §§ 20 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Rund 400 m östlich des Plangebietes liegt im Langen See der 0,26 ha große geschützte Landschaftsbestandteil „Insel Werderchen“. Rund 1.650 m nordwestlich des Plangebietes liegt das 45,21 ha große Naturschutzgebiet „Krumme Lake Grünau“ sowie rund 3.200 m nordöstlich das 800,74 ha große FFH-Gebiet „Müggelspree-Müggelsee“, das 783,4 ha große Naturschutzgebiet „Müggelspree-niederung Köpenick“ und das Vogelschutz-Gebiet (Special Protected Area) „Müggelspree einschließlich 'Die Bänke'“ mit einer Größe von 24,95 ha.

Es wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung keine gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet nachgewiesen. Im westlichen Teil des Hafenbeckens wurde eine größere Population der Weißen Seerose (*Nymphaea alba*) festgestellt. Die Art ist in Berlin auf der Vorwarnliste (SEITZ et al. 2018) und gilt als „besonders geschützt“ nach Bundesartenschutzverordnung.

Das Plangebiet liegt laut LaPro 2016 nicht in Schutzgebieten oder sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund. Die Wasserfläche des Yachthafens Berlin

Schmöckwitz stellt in Zusammenhang mit der Wasserfläche der Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See), mit der der Yachthafen über eine Zufahrt verbunden ist, ein wichtiges Biotopvernetzungselement für Arten der Gewässer dar. Arten der Gewässerränder, der Uferbereiche und Böschungen an Gewässern sind aufgrund der vorhandenen Uferbefestigungen (Stahl-Spundwände) nicht zu erwarten.

Biotoptypen

Innerhalb des Biotoptypen-Untersuchungsraums wurde im Jahr 2018 eine flächenscharfe Biotoptypenkartierung inklusive der Erfassung von gefährdeten sowie von nach § 7 BNatSchG streng geschützten Pflanzenarten durchgeführt. Zudem wurden die gesetzlich geschützten Biotope sowie die im Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensraumtypen erfasst.

Die Abgrenzung und Benennung der Biotope fand nach dem aktuellen Kartierschlüssel des Landes Berlin (KÖSTLER et al. 2005) statt.

Die im Gelände erfassten Biotope wurden naturschutzfachlich bewertet und kartographisch mit den entsprechenden Biotop- und Bewertungskürzeln dargestellt. Zur Dokumentation der einzelnen im Untersuchungskorridor erfassten Biotoptypen werden diese textlich beschrieben, charakteristische Arten werden genannt.

Die naturschutzfachliche Bewertung der im Gelände abgegrenzten Biotope erfolgt auf der Grundlage des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SENATSWERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ 2017). Bei Abweichungen von den dort angegebenen Biotopwerten ist dies im Text vermerkt.

Die im Folgenden beschriebenen Biotoptypen wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes erfasst, abgegrenzt und bewertet.

Gewässer

01144 Hafenbecken

Das Hafenbecken des Yachthafens Schmöckwitz ist fast vollständig rundherum verbaut und weist daher fast keine naturnahen Uferabschnitte auf. In Ufernähe finden sich verstreut im Hafenbecken mehrere Exemplare der Teichrose (*Nuphar lutea*), daneben auch vereinzelt die Weiße Seerose (*Nymphaea alba*). Im Wasserkörper flutet das Raue Hornblatt (*Ceratophyllum demersum*) und bildet dort eine größere Population. Die Teichrosen-Bestände wurden als Begleitbiotop 022011 („Teichrosen-Bestände in Standgewässern“) des Hafenbeckens erfasst. Sie sind im vorliegenden Fall als allein vorkommende Schwimmblattpflanzengürtel nach § 29 NatSchG Bln geschützt. Aufgrund des Vorkommens der Teichrosen-Bestände wurde das Hafenbecken mit dem Biotopwert 2 bewertet. Dieser Biotopwert ergibt sich aus den Wertigkeiten eines Hafenbeckens (Biotopwert 0) und von Teichrosen-Beständen in Standgewässern (Biotopwert 27) in Relation zur jeweiligen Flächengröße.

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

03110 Vegetationsfreie und -arme Sandflächen

Aufgrund von Bautätigkeiten finden sich im Gebiet mehrere sandige und teils großflächige Rohbodenstandorte, die vor relativ kurzer Zeit entstanden sind und daher noch keine Vegetation aufweisen.

0320011 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%), typische Ausprägung

Im östlichen Gebietsteil gibt es einen kleinflächigen Bereich, in dem große Tanks installiert sind. Die Fläche wird offenbar nur sporadisch freigehalten, so dass sich hier eine ruderale Gras- und Staudenflur entwickeln konnte. Hier finden sich typische Arten wie Straußblütiger Ampfer (*Rumex thyrsiflorus*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*).

Gras- und Staudenfluren

051611 artenreicher Zier-/ Parkrasen, weitgehend ohne Bäume

051612 artenreicher Zier-/ Parkrasen, mit lockerstehenden Bäumen

In weiten Bereichen des Hafengebiets finden sich regelmäßig gemähte Zierrasen. Da diese Flächen nicht gedüngt werden, handelt es sich um vergleichsweise artenreiche Bestände mit Arten wie Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Weißklee (*Trifolium repens*) sowie an stärker beanspruchten Stellen Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*) und Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*).

Dieser Biotoptyp wurde auch als Nebencode zu Baumreihen erfasst.

051621 artenarmer Zier-/ Parkrasen, weitgehend ohne Bäume

Im Bereich westlich des Hafenbeckens wurden einige Flächen planiert und mit einer Grasmischung frisch eingesät. Hier findet sich ein junger Zierrasen, der zum Teil noch lückig ist und hauptsächlich aus dem eingesäten Deutschen Weidelgras (*Lolium perenne*) gebildet wird.

Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

07142 Baumreihen

07142511 Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend heimische Gehölze

An zwei Stellen im südlichen Gebietsteil befinden sich Baumreihen. Es handelt sich dabei um Reihen von älteren Sand-Birken (*Betula pendula*).

07153 Baumgruppen

0715311 einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume

0715321 einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume

0715322 einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)

Im südlichen Gebietsteil finden sich zwei Baumgruppen mit heimischen Arten. Es handelt sich um Altbäume von Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Sand-Birke (*Betula pendula*). Weiterhin finden sich auch ältere Baumgruppen von nicht-heimischen Arten

wie Rot-Fichte (*Picea abies*), Blau-Fichte (*Picea pungens*) und Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) sowie eine Baumgruppe mittleren Alters aus Rot-Fichte (*Picea abies*).

Grün- und Freiflächen

102731 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen), Hecke (Formschnitt), ohne Bäume

102732 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen), Hecke (Formschnitt), mit Bäume

Im ganzen Gebiet zerstreut finden sich niedrige Zierhecken, die ornamentalen Charakter aufweisen oder als raumtrennende Elemente dienen. Sie werden meist von standortfremden Arten wie Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Spierstrauch (*Spiraea spec.*) oder Scheinzypresse (*Chamaecyparis spec.*) gebildet (0102731). Die Hecke an der Grenze zu Winkels Eisdiele weist zusätzlich einige Koniferen als Überhälter auf (102732).

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

12311 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit hohem Grünflächenanteil

Unter dieser Kategorie wurden alle Gebäude im Untersuchungsgebiet, teilweise mit angrenzenden Außenanlagen erfasst.

1261121 Pflasterstraßen ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigen Baumbestand

Hierbei handelt es sich um den Weiselpfad, eine gepflasterte Straße.

1261122 Pflasterstraßen ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand

Im südlichen Teil des Geländes findet sich ein gepflasterter Weg entlang eines Gebäudes.

1261221 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigen Baumbestand

Es handelt sich um die Zufahrtstraße vom Adlergestell zu den Gebäuden im südlichen Teil des Gebiets.

126421 Parkplätze, teilversiegelt, mit Baumbestand

Hier wurden die Parkplätze am Adlergestell erfasst.

126432 Parkplätze, versiegelt, ohne Baumbestand

Es handelt sich um die Bootslagerflächen im nordöstlichen Teil des Gebiets und den Parkplatz am Ende vom Nuscheweg.

12653 Teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)

Im Gebiet finden sich mehrere Wege mit Schotterdecke.

12654 Versiegelter Weg

Im Gebiet finden sich mehrere Wege mit Asphalt- bzw. Betondecke.

12750 Sonstige versiegelte Flächen

Als sonstige versiegelte Flächen wurden ein gepflasterter Mülltonnenlagerplatz und der in Teilbereichen gepflasterte Umgang um das Hafenbecken erfasst.

Alle hier aufgeführten Biotoptypen der bebauten Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen sind anthropogen sehr stark geprägt und mehr oder weniger stark versiegelt. Für den Biotopschutz haben sie keine oder nur eine stark eingeschränkte Bedeutung und werden daher ausnahmslos als sehr gering bewertet

In der folgenden Tabelle werden die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen mit Schutzstatus und ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz gelistet.

Tabelle 1 - Liste der vorkommenden Biotoptypen und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Code	Biotoptypbezeichnung	Wert	Schutz	LRT
Gewässer				
01144	Hafenbecken	2	-	-
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
03110	vegetationsfreie und -arme Sandflächen	15	-	-
0320011	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%), typische Ausprägung	22	-	-
Gras- und Staudenfluren				
051611	artenreicher Zier-/ Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	5	-	-
051612	artenreicher Zier-/ Parkrasen, mit lockerstehenden Bäumen	5	-	-
051621	artenarmer Zier-/ Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	2	-	-
Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen				
07142511	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend heimische Gehölze	15	-	-
0715311	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	38	-	-
0715321	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	12	-	-
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	7	-	-
Grün- und Freiflächen				

Code	Biotoptypbezeichnung	Wert	Schutz	LRT
102731	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen), Hecke (Formschnitt), ohne Bäume	4	-	-
102732	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen), Hecke (Formschnitt), mit Bäumen	7	-	-
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
12311	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit hohem Grünflächenanteil	0	-	-
1261121	Pflasterstraßen ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigen Baumbestand	0	-	-
1261122	Pflasterstraßen ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand	0	-	-
1261221	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigen Baumbestand	0	-	-
126421	Parkplätze, teilversiegelt, mit Baumbestand	0	-	-
126432	Parkplätze, versiegelt, ohne Baumbestand	0	-	-
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	0	-	-
12654	versiegelter Weg	0	-	-
12750	Sonstige versiegelte Flächen	0	-	-
Wert: Wertstufe nach SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ (2017) §: gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln LRT: Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie				

gesetzliche geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und §§ 28 und 29 NatSchG Bln

Die verstreut im Hafenbecken vorhandenen Teichrosen-Bestände, die aus mehreren Exemplaren der Teichrose (*Nuphar lutea*) mit vereinzelt Exemplaren der Weißen Seerose (*Nymphaea alba*) sowie im Wasserkörper flutendem Rauem Hornblatt (*Ceratophyllum demersum*) gebildet werden, sind als allein vorkommender Schwimmblattpflanzengürtel nach § 29 NatSchG Bln geschützt.

geschützter Baumbestand nach BaumSchVO

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden die im Plangebiet vorkommenden, nach Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO - Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert am 8. Mai 2019) geschützten Bäume mit Standort, Baumart (botanisch und deutsch), Stammumfang, ggf. Mehrstämmigkeit, Kronendurchmesser, Zustand entsprechend Anlage 2 der BaumSchVO (Schadstufen-/Vitalitätsbestimmung) erfasst und bewertet sowie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 2 - Liste des geschützten Baumbestands nach BaumSchVO

Nr.	Baumart	STU (cm)	Höhe (m)	Kronen- durch- messer (m)	Schad-stufe
01	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	110	15	6	1
02	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	140	18	10	0
03	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	165	18	8	0
09	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	220	18	10	0
10	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	95	18	5	1
11	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	170	20	10	0
12	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	170	20	12	0
13	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	140	15	10	0
14	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	140	15	10	0
15	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	165	15	10	0
16	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	100	15	10	0
17	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	140	20	10	0
18	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	155	15	12	0
19	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	95	18	10	0
20	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	110	18	10	0
21	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	345	20	10	1
22	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	250	20	10	1
23	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	470	20	20	0
24	Eschen-Ahorn (<i>Acer negundo</i>)	95	15	8	0
25	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	80	15	8	1
26	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	140	18	10	0
27	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	140	18	10	0
28	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	80	12	8	0
29	Eschen-Ahorn (<i>Acer negundo</i>)	220	13	10	1
31	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	250	18	15	0
34	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	140	20	10	0
35	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	220	15	6	0

Nr.	Baumart	STU (cm)	Höhe (m)	Kronen-durch-messer (m)	Schad-stufe
36	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	300	15	6	0
37	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	220	25	18	0
43	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	62+62	7	4	0
44	Trauer-Weide (<i>Salix babylonica</i>)	125	8	6	0
45	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	250	22	15	0
46	Ross-Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	220	18	8	0
47	Ross-Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	220	18	8	0
48	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	95	18	10	0
51	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	470	15	15	1
52	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	125	10	8	0
53	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	95	7	6	0

Es wurden insgesamt 38 Bäume als geschützt gemäß BaumSchVO erfasst. Die Spanne der Stammumfänge beträgt 62 cm bis 470 cm. Bei den als „Uraltbäume“ zu klassifizierenden Bäumen handelt es sich um drei Stiel-Eichen (Nr. 21, 23 & 51) am Zaun zum Adlergestell und um eine Silber-Weide (Nr. 36) am südlichen Rand des Hafenbeckens. Die häufigste geschützte Baumart ist die Sand-Birke, daneben sind auch einige ältere Stiel-Eichen und Sommer-Linden häufiger anzutreffen. Daneben wurden auch drei Schwarz-Erlen, eine Esche, zwei Eschen-Ahorne, eine Hänge-Weide, zwei Rosskastanien, zwei Silber-Weiden, drei Spitz-Ahorne und zwei Vogel-Kirschen als geschützt erfasst. Es wurden Baumhöhen zwischen sieben und 25 Metern festgestellt. Die meisten Bäume haben Schadstufe 0, sind also ungeschädigt. Nur wenige Bäume wiesen leichte Schäden auf und wurden als Schadstufe 1 eingestuft. Die mit Nr. 43 im August erfasste Schwarz-Erle wurde im Spätherbst 2018 gefällt.

Fauna und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Planungen zum B-Plan 9-64 wurden im Jahr 2018 auch faunistische Untersuchungen (Ökoplan 2019) durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet beinhaltet den gesamten Bereich des Bebauungsplanes um das Hafenbecken des Yachthafens in Schmöckwitz, einschließlich des Bootshaus-Geländes „Krampenblick“.

Folgende Untersuchungen wurden flächendeckend (Strukturkartierung, Brutvögel, Fledermäuse) bzw. in für artenschutzrechtlich relevante Arten geeigneten Habitat-Flächen durchgeführt:

- Strukturkartierung
- Erfassung der Brutvögel

- Erfassung der Fledermäuse
- Erfassung der Reptilien
- Erfassung der Alt- und Tothholzkäfer

Strukturkartierung

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden insgesamt 15 Bäume und sechs Gebäude mit potenziell als Habitate geeigneten Strukturen erfasst.

Bäume

Bei den erfassten Bäumen handelt es sich um vitale bis leicht abgängige Bäume mit Asthöhlen, abgestorbenen Ästen mit abstehender Rinde, Rissen und Nischen, welche als Fledermausquartier oder als Höhlenbrüter-Nistplatz potenziell geeignet sind. Außerdem wurde bei einem Baum ein älteres Vogelnest festgestellt, das potenziell auch zukünftig von Elstern, Krähen oder Ringeltauben genutzt werden kann. Elf Bäume haben eine potenzielle Eignung für Fledermaus-Zwischen- bzw. Einzelquartiere. An vier Bäumen wurden teils tiefer gehende Asthöhlen erfasst, die potenziell auch als Wochenstube geeignet sind. Habitat-Strukturen, die eine potenzielle Eignung als Winterquartier für Fledermäuse aufweisen, wurden nicht festgestellt. Die erfassten Strukturen bieten auch für in Höhlen und Nischen brütende Vogelarten potenzielle Nistmöglichkeiten. An vier Bäumen wurden Vogelnistkästen festgestellt.

Insgesamt wurden zwei Bäume ermittelt, die eine potenzielle Habitat-Eignung für holzbewohnende Käfer aufweisen und die einer Präsenzkontrolle unterzogen wurden.

Gebäude

Der vorhandene Gebäudebestand, bestehend aus Bootshallen, Werkstätten und Garagen, weist teilweise Spalten und Nischen an der Fassade und an der Dachverblendung auf. In einer Bootshalle bietet auch der innenliegende Dachbereich aus Holzbalken ein Quartierpotenzial für Fledermäuse. Ein Quartierpotenzial für Fledermaus-Zwischenquartiere besitzen alle erfassten Strukturen. Tiefe Spalten an der Fassade eines Bootshallenanbaus, tiefe Spalten und Nischen im Dachbereich einer Garage und Hohlräume im Vordach einer Werkstatt haben Quartierpotenzial für Fledermaus-Wochenstuben.

An der Fassade des Anbaus der Bootshalle wurde auf der Nord- und Süd-Fassade Fledermauskot festgestellt. An der Nord-Fassade wurden keine geeigneten Strukturen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt. An der Süd-Fassade sind zwei sehr tiefe senkrechte, nicht gänzlich einsehbare Spalten zwischen der Bootshalle und dem Anbau vorhanden. Aufgrund des Vorkommens von Fledermaus-Kot an der Wand in diesem Bereich ist der Verdacht eines Fledermaus-Zwischenquartiers gegeben. Eine Eignung als Fledermaus-Winterquartier kann nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt betrachtet besitzen von den untersuchten Gebäuden sechs ein Quartierpotenzial für Fledermäuse oder Gebäudebrüter.

In bzw. an zwei Gebäuden gibt es Hinweise auf Gebäudebrüter in Form von ehemaligen Nestern oder Vogelkot. Insgesamt wurden sechs Gebäude mit einer potenziellen Eignung für Gebäudebrüter erfasst.

Das Untersuchungsgebiet besitzt mit den an den Bäumen und an den Gebäuden erfassten Strukturen ein mittleres Quartierpotenzial für Fledermäuse und

Gebäudebrüter, die auf bestehende Höhlen, Spalten und Hohlräume angewiesen sind.

Brutvögel

Insgesamt wurden im Rahmen der 2018 durchgeführten Geländebegehungen 13 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen. Davon wurden zwölf Arten als Brutvögel eingestuft. Eine Art wurde lediglich als Nahrungsgast nachgewiesen. Des Weiteren kommen potenziell 13 weitere Vogelarten vor. Von diesen ist bei acht Arten eine Brut potenziell möglich. Bei fünf Arten ist potenziell zu erwarten, dass diese regelmäßig als Nahrungsgast auftreten. Insgesamt ist damit von 26 regelmäßig im B-Plangebiet auftretenden Vogelarten auszugehen, von denen 20 Arten potenziell hier brüten.

Von den Brutvogelarten wird der Star als einzige potenziell vorkommende Art auf der deutschen Roten Liste als gefährdet eingestuft. Arten der Berliner Roten Liste kommen nicht vor. Des Weiteren werden die Bachstelze auf der Berliner Vorwarnliste sowie Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling auf der deutschlandweiten Vorwarnliste aufgeführt. Der potenziell als Nahrungsgast vorkommende Grünspecht ist nach Anlage 1 Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Der Girlitz gehört zudem in Berlin zu den mittelhäufigen Arten mit langfristig abnehmenden Bestandstrend.

Somit wurden im Untersuchungsgebiet sieben wertgebende Arten festgestellt bzw. sind deren Vorkommen wahrscheinlich (Arten der Roten Listen und Vorwarnlisten, streng geschützte Arten; Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie). Von diesen sind sechs Arten (Bachstelze, Haus- und Feldsperling sowie Girlitz, Gartenrotschwanz und Star) innerhalb des Untersuchungsgebiets als Brutvogel einzustufen.

Die in der folgenden Tabelle gelisteten Vogelarten wurden während der Kartierungen im Jahr 2018 im Untersuchungsgebiet nachgewiesen bzw. deren Vorkommen werden aufgrund der Habitat-Ausstattung des Gebietes potenziell angenommen.

Tabelle 3 - Brutvogel-Vorkommen (Erfassung 2018)

Vorkommende Arten		Gefährdung/ Schutz				Anzahl				
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL B	SG	VSRL	Bn	Bv	Bv pot	Ng	Ng pot
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	-	-		3			
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	V	-	-	1	1			
Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	*	*	-	-					1
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	*	*	-	-		1	2		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	-	-			2		
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	*	-	-			1		
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	*	*	-	-		1			
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	*	-	-		1			
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	*	*	-	-		1	1		
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	*	*	-	-					1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	*	*	-	-		3	2		
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	3	-					1
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	*	*	-	-				1	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	-	-	1	2	1		
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	*	-	-		1	8		
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	*	*	-	-		1			
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	-	-			2		
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	*	*	-	-					1
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	*	*	-	-			4		
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	-	-		1	1		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	-	-			2		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	-	-			1		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	*	-	-			2		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*	-	-			1		
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	*	-	-					1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	-	-		1			

Legende:

RL D = Rote Liste Deutschland (Grüneberg et al. 2015)

RL B = Rote Liste Berlin (Witt & Steiof 2013)

SG = streng geschützte Art bzw. Art aus BArtSchV Anlage 1 Spalte 3
3 = gemäß Anlage 1 Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung

VSRL = Art ist in Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt

Status = Bn = Brutnachweis, Bv = Brutverdacht, Bzf = Brutzeitfeststellung, Ng = Nahrungsgast, pot = potenzielles Vorkommen der Art

Gefährdungskategorien:

1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, III = Neozoen, * = ungefährdet
Wertgebende Arten sind fett gedruckt.

Bewertung

Die Geländebegehungen sowie die darauf aufbauende Potenzialanalyse erbrachte mit 26 nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Vogelarten, von denen 20 im Gebiet brüten können, ein geringes Artenspektrum. Der überwiegende Teil der Vorkommen dieser Arten und Individuen konzentriert sich auf den gehölzreicheren südlichen Randbereich des Hafengeländes. Als typische Arten der halboffenen Grünanlagen und Gärten kommen Amsel, Buchfink, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grünfink, Girlitz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube, Stieglitz, Star und Zilpzalp vor. Bei der überwiegenden Anzahl der Brutvogelarten handelt es sich um zumindest teilweise als Freibrüter geltende Arten.

Als typische Gebäudebrüter kommen Bachstelze, Hausrotschwanz sowie potenziell Haussperling sowie Mauersegler vor. Nicht auszuschließen sind darüber hinaus Gebäudebruten von Blau- und Kohlmeise sowie Amsel. Des Weiteren kommen im Bereich des Hafenbeckens typische Wasservögel wie Bläsralle, Höckerschwan, Haubentaucher, Kormoran und Stockente als Nahrungsgäste vor.

Mit Bachstelze, Haus- und Feldsperling sowie Gartenrotschwanz, Girlitz und Star kommen potenziell insgesamt sechs wertgebende Arten als unmittelbare Brutvögel vor (Arten der Roten Listen und Vorwarnlisten, streng geschützte Arten; Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie). Darüber hinaus nutzt potenziell der Grünspecht das Gebiet als Nahrungshabitat. Insgesamt weist das Gebiet damit bereits eine mittlere Bedeutung für die Avifauna auf.

Fledermäuse

Im Rahmen der Erfassungen im Jahr 2018 wurden im Untersuchungsgebiet mit der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), dem Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), dem (Grauen oder Braunen) Langohr, der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), der Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) insgesamt sechs Fledermausarten nachgewiesen.

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen kommt darüber hinaus potenziell eine weitere Art, die Mückenfledermaus, vor. Von den insgesamt sieben anzunehmenden Arten sind bei vier Arten Sommerquartiere bzw. Wochenstuben im Baum- bzw. Gebäudebestand potenziell möglich.

In der folgenden Tabelle sind die im Rahmen der Kartierungen im Jahr 2018 nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten aufgeführt.

Tabelle 4 - Fledermaus-Vorkommen (Erfassung 2018)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL B	SG	FFH-RL
Braunes / Graues Langohr	<i>Plecotus auritus</i> / <i>austriacus</i>	V/2	3/R	X	IV
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3	X	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	X	IV

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL B	SG	FFH-RL
Mückenfledermaus (pot.)	Pipistrellus pygmaeus	D	-	X	IV
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	*	3	X	IV
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	*	2	X	IV
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	*	3	X	IV
Legende: RL D: Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (Meinig et al. 2009) RL B: Rote Liste der Säugetiere Berlins (Klawitter et al. 2005) SG: streng geschützt nach § 7 BNatSchG FFH-RL: Arten nach Anhang II bzw. IV der EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, R = extrem selten, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D = Daten unzureichend, * = ungefährdet (pot.): potenziell vorkommende Fledermaus-Art					

Auf der Grundlage aller erfassten Daten (Sichtbeobachtungen, Detektoruntersuchungen) wurden im Untersuchungsgebiet Quartiere/ Quartierverdachtsflächen, Flugstraßen und Jagdhabitate abgegrenzt. Diese werden im Folgenden beschrieben.

Bei den Ergebnissen einer Detektoruntersuchung muss berücksichtigt werden, dass mittels einer stichprobenhaften Bestandsaufnahme nicht alle Quartiere nachzuweisen sind, da Fledermäuse zu häufigen Quartierwechseln neigen. Darüber hinaus sind die Quartiere von leise rufenden Arten, wie den Langohren, nur schwer nachweisbar.

Winterquartiere

Es wurden im Untersuchungsgebiet keine Winterquartiere nachgewiesen. Eine Eignung der erfassten Strukturen an dem Bootshallen-Anbau als Fledermaus-Winterquartier kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Möglicherweise befinden sich frostsichere Bereiche in den tief gehenden und schwer einsehbaren Spalten. Schwärmverhalten von Fledermäusen im Bereich dieses Gebäudes oder auch der anderen Gebäude wurde nicht festgestellt.

Sommerquartiere

Trotz des Vorhandenseins teilweise geeigneter Strukturen an Bäumen und Gebäuden wurden keine Sommerquartiere im Untersuchungsraum nachgewiesen.

Sommerquartiere werden von Fledermäusen nur während des Sommers und zur Aufzucht der Jungtiere bezogen. Mit dem Flüggewerden der Jungtiere werden diese Quartiere aufgelöst, so dass diese Quartiere ab ungefähr August nicht mehr nachweisbar sind. Aufgrund des späteren Beginns der Fledermaus-Erfassung ab Juli, wurde eine Potenzialanalyse zum Vorkommen von Sommerquartieren vorgenommen.

Zwischenquartiere

Es besteht der Verdacht für ein Fledermaus-Zwischenquartier an dem Bootshallen-Anbau. Hier wurde an zwei Stellen Fledermaus-Kot von Fledermäusen der Pipistrellen-Familie an den Wänden festgestellt. Möglicherweise handelt es sich um

das Zwischenquartier von Zwerg-, Rauhaut- oder der potenziell im Gebiet vorkommenden Mückenfledermaus.

Flugstraßen

Flugstraßen sind Verbindungen zwischen den Quartieren und/ oder verschiedenen Jagdgebieten einer oder mehrerer Fledermausarten. Fledermäuse orientieren sich vorzugsweise an linearen Strukturen wie Baumreihen, Wegen, Waldrändern oder Gewässern und absolvieren einen meist zielgerichteten Flug.

Es wurden keine ausgeprägten Transferflüge der nachgewiesenen Arten im Untersuchungsgebiet beobachtet. Die beobachteten Arten durchflogen das Untersuchungsgebiet nicht, sondern flogen gezielt in das Gebiet ein um dort zu jagen.

Zwei Flugstraßen konnten innerhalb des Untersuchungsgebiets detektiert werden. Eine davon diente vor allem Zwergfledermäusen zum abendlichen Einflug (und entsprechend zum morgendlichen Ausflug) in das Untersuchungsgebiet als Jagdgebiet.

Jagdhabitate

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt vier Jagdgebiete festgestellt werden. Von besonderer Relevanz ist der Bereich der Hafenzufahrt. Hier finden sich neben der Wasseroberfläche auch alte ins Wasser hineinreichende Bäume, eine in Berlin seltene, für Fledermäuse, insbesondere die Wasserfledermaus, jedoch hoch attraktive Mischung ihrer Bedürfnisse bei der Jagd.

Zwei weitere Jagdgebiete wurden im südwestlichen Bereich an Land festgestellt. Hier wurde sowohl von zwei Pipistrellen-Arten entlang des Bewuchses gejagt als auch der darüber liegende Luftraum von Breitflügelfledermaus und Großen Abendsegler zur Jagd genutzt.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet übt durch seine heterogene Struktur aus teils alten Bäumen, vereinzelt Gebäuden und der Wasserfläche eine große Anziehung auf die nachgewiesenen Fledermausarten aus.

Trotz des späteren Beginns der Begehungen in der weniger aktiven Periode im Verlauf eines Fledermausjahres, konnten sechs Arten mit jeweils hoher Aktivität nachgewiesen werden.

Das Gebiet bietet für die festgestellten Arten eine attraktive Mischung aus Wasser, älterem Baumbestand und verfallenen Gebäuden. Dies begründet den nachgewiesenermaßen sowohl großen Beutereichtum und damit Jagderfolg, als auch gute Flug- und Orientierungsmöglichkeiten. Bei einer jahreszeitlich früher im Jahr erfolgten Untersuchung des Gebietes wären weitere Quartiernachweise sehr wahrscheinlich gewesen.

Zusammenfassend wird dem Untersuchungsgebiet eine insgesamt hohe Bedeutung für die vorkommende Fledermausfauna konstatiert.

Amphibien

Das Hafenbecken, als einziges im Gebiet vorhandenes Gewässer, weist weder als Laich- noch als Jahreshabitat ein Potenzial für Amphibien auf. Die insgesamt steilabfallenden Uferbereiche sind zum größten Teil verspundet. Diese Spundwand stellt damit insgesamt eine schwer überwindbare Barriere für Amphibien zu den Landhabitaten dar. Eine Ufer- und Schwimmblattvegetation ist lediglich fragmentarisch vorhanden. Es existiert kein naturnahes flachabfallendes Ufer mit einer gut ausgebildeten Röhricht-, Schwimmblatt- und Tauchblattzone. In Folge dessen ist keine Eignung als Laich- oder als Jahreshabitat gegeben. Damit weist das Untersuchungsgebiet derzeit keine Bedeutung für Amphibien auf.

Reptilien

Im Rahmen der vier durchgeführten Begehungen und auch im Rahmen der sonstigen Fauna-Untersuchungen wurden keine Reptilien festgestellt. Der Grund hierfür liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit in den nur kleinflächig vorhandenen geeigneten Habitatstrukturen und der damit insgesamt nur suboptimalen Habitateignung des Hafengeländes.

Das Untersuchungsgebiet besitzt derzeit keine Bedeutung für Reptilien.

Alt- und Totholz-Käfer

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden im Untersuchungsgebiet zwei potenziell als Altholzkäferhabitate geeigneten Bäume festgestellt. Es erfolgte eine einmalige Präsenzuntersuchung auf adulte Käfer hin. Dazu wurden neben der Sichtbeobachtung fliegender Käfer auch die vorhandenen Bäume auf möglicherweise auf der Rinde sitzende Käfer oder im Mulmkörper befindliche Larven bzw. Käferfragmente hin untersucht.

Im Rahmen der Präsenzuntersuchung wurden aktuell keine streng geschützten Totholz bewohnende Käfer festgestellt. Bei den zwei untersuchten Bäumen kann ein Vorkommen des Eremiten jedoch trotz der Präsenz-Erfassung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bei den zwei Bäumen handelt es sich um sehr alte, teils leicht abgängige Stiel-Eichen, die eine besondere Bedeutung als Habitat für xylobionte Käfer, wie vor allem den Eremiten, haben können. An einem Baum wurde etwas Mulmaustritt am Stammfuß festgestellt.

Durch die bestehende wassersportliche Nutzung sind große Teile des Plangebiets bereits versiegelt und stehen damit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zu Verfügung. Zudem kommt es zu Störungen der Fauna durch den Hafenbetrieb. Die im Plangebiet kartierten Arten der Brutvögel und Fledermäuse lassen auf eine mittlere bis hohe Wertigkeit des Plangebiets für die biologische Vielfalt schließen. Diese ist vor allem auf die Mischung aus großer Wasserfläche, älterem Baumbestand und Gebäuden zurückzuführen, die für daran gebundene Tierarten, wie z.B. Fledermäuse, attraktiv ist.

Weitere Aussagen zu Flora und Fauna im Hinblick auf den besonderen Artenschutz sind Kapitel II.2.5.2 zu entnehmen.

2.2.2.2. Empfindlichkeit

Da im Gebiet nur wenige wertvolle oder geschützte Biotope vorkommen, ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen des Biotopbestandes und artenschutzrechtlich geschützter Pflanzenarten mit Ausnahme des Bestands der Weißen Seerose sowie des Schwimmblattpflanzengürtels mit der Teichrose, der Weißen Seerose und dem Rauen Hornblatt als mäßig einzuschätzen.

Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Mischung aus großer Wasserfläche, älterem Baumbestand und Gebäuden und der im Rahmen der faunistischen Untersuchungen festgestellten Tierarten ist von einer hohen Empfindlichkeit des Plangebietes bezüglich artenschutzrechtlich relevanter Tierarten auszugehen.

Die Empfindlichkeit des geschützten Baumbestandes gegenüber einer weiteren baulichen Verdichtung des Plangebietes wird ebenfalls als hoch eingeschätzt. Aufgrund der Versiegelung und des in Teilen nur geringen noch vorhandenen Baumbestandes kommt dem verbliebenen Bestand im Plangebiet naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich eine besondere Bedeutung zu.

2.2.3. Schutzgut Boden

2.2.3.1. Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im eiszeitlich geprägten Warschau-Berliner-Urstromtal. Die Ablagerungen des Urstromtals bestehen überwiegend aus mittel- bis grobsandigen weichselkaltzeitlichen Sanden.

Der Boden im Plangebiet ist vor allem durch die in den 30iger Jahren des vorigen Jahrhunderts begonnene Abgrabung der im Plangebiet vorhandenen fruchtbaren Moorerde stark überformt und im gesamten Bodenaufbau extrem verändert, was zu einer sehr geringen Naturnähe führt. Durch die Abgrabungen entstand im Laufe der folgenden Jahrzehnte der eigentliche Hafenbereich. Die angrenzenden Landflächen wurden teilweise aufgeschüttet. Der Versiegelungsgrad liegt aktuell zwischen rund 36 % im SO 1 und rund 51 % im SO 2. Der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet liegt bei durchschnittlich rund 43 %.

Im Plangebiet sind ausschließlich Bodengesellschaften anthropogenen Ursprungs vorhanden. Laut Umweltatlas handelt es sich um Regosole, Pararendzinen und Hortisole, die aus Talsand hervorgegangen sind und teilweise noch auf Talsand, aber auch auf Aufschüttungen lagern. Im östlichen Plangebiet kommt auch Lockersyrosem vor. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bodengesellschaften sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte, der Puffer- und Filterfunktion, der Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und der Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist jeweils als gering zu bewerten. Durch die sehr geringe Austauschhäufigkeit des Bodenwassers ist die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt als hoch zu bewerten, was zu einer insgesamt hohen Schutzwürdigkeit der Böden führt.

Entsprechend der Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 (Digitaler Umweltatlas, Karte 01.13) kommen im Plangebiet auf den Landflächen Böden mit hoher Schutzwürdigkeit vor. Eingriffe sollen vorrangig vermieden werden. Planungen sind dahin zu optimieren, dass ein Nettoverlust an Fläche und Funktionen vorrangig vermieden wird.

Altlasten

Für die Grundstücke im Plangebiet und auch die nähere Umgebung östlich des Adlergestells liegen keine Einträge im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin vor.

Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine präventive Untersuchung vor baulichen Maßnahmen ist im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.2.3.2. Empfindlichkeit

Die Veränderungsempfindlichkeit wird für die bereits versiegelten Flächen als gering bewertet. Für die unversiegelten Flächen ist die Veränderungsempfindlichkeit zwar höher, aber auch nur als mittel zu bewerten, da auch hier von überformten Böden auszugehen ist.

Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Entwässerung besteht im Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit, die auf die hohe Bedeutung der Böden für die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt zurückzuführen ist.

2.2.4. Schutzgut Wasser

2.2.4.1. Bestand

Im Plangebiet liegt die private Wasserfläche des Yachthafens Berlin-Schmöckwitz als Gewässer II. Ordnung (mündl. Aussage SenUVK Referat Gewässerschutz: 03.2019). Diese schließt über eine Zufahrt an den Vorfluter Langer See an, der Teil der Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) ist. Laut Karte 02.11 des Digitalen Umweltatlas (Ausgabe 2009) liegt das Plangebiet in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebiets Eichwalde. Die Verbotstatbestände der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde (Wasserschutzgebietsverordnung Eichwalde) vom 16. Oktober 2001 sind zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Das Überschwemmungsgebiet Müggelspreewälder und Gosener Wiesen (Überschwemmungsgebietsverordnung vom 23. Oktober 2018) endet rund 500 m östlich des Hafens.

Entsprechend der Umweltatlaskarte 02.07 (Ausgabe 2009) beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet zwischen 0 und 2,0 m. Die Versickerung aus Niederschlägen liegt im Plangebiet mit 100 – 300 mm pro Jahr (Digitaler Umweltatlas 2012, Karte 02.13.2) im mittleren Bereich. Entsprechend wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet mit 100 – 300 mm pro Jahr angegeben (Digitaler Umweltatlas 2013, Karte 02.17).

Das Plangebiet ist an die Trennkanalisation, hier Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation, angeschlossen (Digitaler Umweltatlas 2017, Karte 02.09). Bereiche westlich des Adlergestells sowie nördlich der Straße „Zum Seeblick“ sind sowohl an die Schmutzwasserkanalisation als auch an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Für die Regenwasserkanalisation ist dort die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) das erstaufnehmende Gewässer. Aktuell wird das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch Fallrohre direkt in den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung gebracht oder über eine Rinne direkt in das Hafenbecken eingeleitet. Das auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert teilweise in den angrenzenden Freiflächen oder fließt direkt in das Hafenbecken. Der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt ungeregelt und zufällig.

Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes halten sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht. Dies ist im Plangebiet im Bestand aufgrund der versiegelten Flächen teilweise nicht mehr gegeben. Auf den unversiegelten und mit Vegetation bestandenen Flächen ist von naturnäheren Verhältnissen auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann dort versickern bzw. über die Vegetation, insbesondere den Baumbestand, verdunsten.

Eingriffe in oder Nutzungen des Grundwassers unterliegen der Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D. Die Errichtung, Instandhaltung oder Beibehaltung der Uferbefestigung liegt ebenfalls in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D.

2.2.4.2. Empfindlichkeit

Entsprechend der Karte zur Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone (Digitaler Umweltatlas Berlin 2003 - Karte 02.16) handelt es sich bei dem Plangebiet um ein von Grundwasserzehrung beeinflusstes Gebiet. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist dementsprechend als sehr hoch einzuschätzen.

Die Veränderungsempfindlichkeit ist für die Teile des Plangebietes, die versiegelt sind und daher einen naturfernen Wasserhaushalt aufweisen, als gering zu bewerten. Im Bereich der unversiegelten Flächenanteile mit Vegetationsbestand ist die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und den damit verbundenen Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes dagegen hoch.

2.2.5. Schutzgut Klima / Luft

2.2.5.1. Bestand

Die versiegelten Flächen des Plangebietes, die zwischen rund 36 % beim Sondergebiet SO 1 und rund 51 % beim Sondergebiet SO 2 einnehmen, wirken sich negativ auf das Schutzgut Klima aus. Einzelne Baumgruppen und Einzelbäume wirken sich positiv auf das lokale Geländeklima auf. Jedoch gibt es im Planungsgebiet, v.a. im Bereich des Sondergebiets SO 2, nur wenige Bäume, die zu einer Kühlung und kleinklimatischen Verbesserung beitragen kann.

Die im Plangebiet entstehende Kaltluft fließt am frühen Morgen (4:00 Uhr) mit einem Kaltluftvolumen von 100 - < 150 m³/s nach Nordosten Richtung Langer See als Teil der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) ab und sammelt sich über der Wasserfläche der SOW nördlich des Plangebietes. Am späten Abend (22:00 Uhr) sind diese Kaltluftströme, wenn auch in abgeschwächter Form (50 - < 100 m³/s), nach wie vor vorhanden.

Bioklima

Der nordwestliche Teil des Plangebietes (nördlicher Teil des Sondergebiets SO 1) stellt nach der Klimaanalysekarte 2015 des Umweltatlas Berlin einen Kaltluftereinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen dar und weist nur einen schwachen Wärmeinseleffekt auf. Der südliche und östliche Teil des Plangebietes (südlicher Teil des Sondergebiets SO 1 und Sondergebiet SO 2) ist nach der Klimaanalysekarte 2015 des Umweltatlas Berlin als Grünfläche mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom definiert. Dies ist auf die Kategorisierung als Sportboothafen zurückzuführen, der zu den ungedeckten Sportanlagen und damit zu den Grün- und Freiflächen gezählt wird. Vor Ort unterscheiden sich diese Flächen jedoch nicht vom nordwestlichen Teil des Plangebiets. Sie sind im Gegenteil stärker bebaut und damit

mehr versiegelt und mit weniger Bäumen bestanden. Sie werden deshalb bei der Bewertung der Flächen hinsichtlich des Luftaustauschs ebenfalls als Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen eingestuft. Insgesamt haben die bebauten Gebiete eine klimarelevante Funktion. Die Wasserfläche wiederum wirkt stadtklimatisch stark entlastend.

Entsprechend der Planungshinweise zum Stadtklima (Umweltatlas 2016, Karte 04.11) ist die thermische Situation am Tag (bei austauscharmer Wetterlage um 14:00 Uhr) für den nordwestlichen Teil des Plangebietes als weniger günstig zu bewerten. Aufgrund der örtlich vergleichbaren Situation des südlichen und östlichen Teils des Plangebietes werden diese Flächen entgegen der Kategorisierung in den Planungshinweisen zum Stadtklima (hier Definition als Grün- und Freifläche mit höchster Schutzwürdigkeit) ebenfalls hinsichtlich der thermischen Situation als weniger günstig bewertet. Die thermische Situation im Straßenraum der sich im Untersuchungsraum befindlichen Straße (Weiselpfad) wird als günstig eingeschätzt. Dies lässt sich sowohl auf die Verkehrssituation als auch auf den Straßenbaumanteil im Weiselpfad insgesamt zurückführen.

Der für das Schutzgut Klima / Luft ebenfalls relevante Aspekt „Luftschadstoffe“ wird in Kapitel II.2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit behandelt.

2.2.5.2. Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist aufgrund seiner klimarelevanten Funktionen (Kaltlufteinwirkungsbereich, überdurchschnittlich hoher Kaltluftvolumenstrom, klimaökologische Ausgleichsfunktion) eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Bauliche Eingriffe sollten nur unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Barrierewirkungen sind zu vermeiden und eine Vernetzung mit den angrenzenden Flächen zu fördern. Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung durch Wege und Stellplätze besteht eine mittlere Vorbelastung.

Die Empfindlichkeit gegenüber einer abriegelnden Bebauung innerhalb der Kaltluftströme ist im Plangebiet hoch.

2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

2.2.6.1. Bestand

Naturräumlich ist das Plangebiet als Teil des Berlin-Warschauer-Urstromtals und seiner Nebentäler einzuordnen. Eine naturräumliche Prägung ist dort zu erkennen, wo Sichtbeziehungen zu dem sich nördlich anschließenden Flusslauf des Langen Sees (Spree-Oder-Wasserstraße – SOW) vorhanden sind. Entsprechend des Teilplans „Landschaftsbild“ des Landschaftsrahmenprogramms befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Fluss- und Seenlandschaft. Die Abgrabungen, die zur Entstehung des Hafens geführt haben, und die damit einhergehenden Aufschüttungen auf den angrenzenden Landflächen haben die Gestalt des Landschaftsraums tiefgreifend verändert. Die Nutzung als Yachthafen hat das Gelände zudem technisch überformt.

Die Baustrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind vor allem durch Einzelhäuser sehr unterschiedlicher Kubaturen geprägt, die teilweise gewerbliche Nutzungen einschließen. Teilweise sind, vor allem nordwestlich des Plangebietes, auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Westlich des Adlergestells, v.a. nördlich der Godbersenstraße, prägen in erster Linie gewerbliche Nutzungen, wie eine Tankstelle oder Einzelhandel, das Ortsbild. Das Ortsbild innerhalb des Plangebietes ist von wassersportlichen Nutzungen geprägt. Zum einen sind größere (Boots-)Lagerhallen, aber

auch kleinere Gebäude, wie Sanitäranlagen, Werkstätten oder die Hafenmeisterei vorhanden. Zum anderen finden sich größere Freiflächen, die als Stellflächen für Kraftfahrzeuge und Boote genutzt werden. Von besonderem Wert für das Landschaftsbild sind die alten Eichenbestände am Adlergestell, die den Eingang zum Yachthafen Berlin Schmöckwitz markieren. Auch das übrige Plangebiet wird stellenweise durch Einzelbäume und Baumgruppen aufgelockert.

Nördlich des Plangebietes prägt die Wasserfläche des Langen Sees und das sich nördlich daran anschließende Waldgebiet mit den Müggelbergen das Landschaftsbild.

2.2.6.2. Empfindlichkeit

Das Plangebiet selbst weist bezüglich einer Veränderung des Landschaftsbildes eine geringe Empfindlichkeit auf. Die Wahrnehmbarkeit des Naturraums der Fluss- und Seenlandschaft ist nur bedingt gegeben, da der Ausblick auf den Langen See durch die schmale Hafeneinfahrt sowie Bebauung und Vegetation stark eingeengt ist. Die wertvollen Elemente innerhalb des Plangebietes, wie die Eichenbestände am Adlergestell, sind durch die vorhandenen, sehr unterschiedlichen Baukörper sowie den angrenzenden Kreuzungsbereich bereits beeinträchtigt und weisen deshalb nur eine mittlere Empfindlichkeit auf. Die Empfindlichkeit der angrenzenden Bebauung wird ebenfalls als mittel eingeschätzt, da durch den sehr heterogenen Bestand bereits eine Vorbelastung gegeben ist.

2.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.2.7.1. Bestand

Im Plangebiet selbst sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich laut Denkmalliste Berlins kein Denkmal. Der weiter südlich gelegene Ortskern von Schmöckwitz ist als Denkmalensemble mit Einzeldenkmälern geschützt. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude stellen Sachgüter dar.

2.2.7.2. Empfindlichkeit

Das Plangebiet besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen.

2.3. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der bauliche Bestand im Plangebiet umfasst aktuell für die einzelnen Teilgebiete folgende Grundflächenzahlen (GRZ Hauptanlagen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO): Yachthafen Berlin Schmöckwitz ca. 0,11 im SO 1 und ca. 0,22 im SO 2, Bootshaus Krampenblick ca. 0,38 im SO 2, d.h. im SO 2 insgesamt ca. 0,26. Darüber hinaus liegt derzeit die faktische Grundflächenzahl von Haupt- und Nebenanlagen zusammen beim Yachthafen Berlin Schmöckwitz bei ca. 0,36 im SO 1 und ca. 0,46 im SO 2 sowie beim Bootshaus Krampenblick bei ca. 0,70 im SO 2, d.h. insgesamt beim SO 2 bei ca. 0,52.

Die Landflächen des Plangebietes werden aktuell für wassersportliche Zwecke genutzt und sind planungsrechtlich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die vorzufindende Bebauung bildet den Beurteilungsrahmen für eine zulässige Bebauung nach § 34 BauGB. Aus der vorhandenen Bebauung kann eine mögliche maximale Grundstücküberbauung, als theoretischer Ansatz, mit einer GRZ für Haupt- und

Nebenanlagen für das SO 1 von 0,36 und für das SO 2 von 0,52 eingeschätzt werden. Dies entspricht der heute bereits vorhandenen Gesamtüberbauung. Damit ist eine weitere Zunahme der Versiegelung und damit eine Verschlechterung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) erhöht sich die naturschutzfachliche Wertigkeit gegenüber dem Bestand (Basisszenario) des Plangebietes nicht weiter signifikant. Durch den bereits vorhandenen Anteil an versiegelten Flächen sowie die vorhandenen Baukörper sind bereits erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Wasserhaushaltes und der Lebensraumfunktion, aber auch Beeinträchtigungen des Lokalklimas und des Ortsbilds gegeben.

Durch den Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die Entwicklung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken. Heute noch nicht bebaute Flächen können durch die Ausweisung von Baufenstern auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden. Dadurch können Flächen für den Kaltluftdurchfluss freigehalten und vorhandene, ökologisch wertvolle und städtebaulich prägende Bäume erhalten werden.

2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage des Planungskonzeptes des Bebauungsplans. Aus dem Planungskonzept werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde das Konzept des Bebauungsplans weiterentwickelt und die Festsetzungen, z.B. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, überarbeitet.

Ziel des Bebauungsplans 9-64 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen Wassersportnutzungen sowie deren Weiterentwicklung zu schaffen. Darüber hinaus ist der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Teil des Weiselpfads als öffentliche Verkehrsfläche zu sichern.

Bei der Prognose werden grundsätzlich die voraussichtlichen abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt. Da der Bebauungsplan in erster Linie die Sicherung der vorhandenen Nutzungen zum Ziel hat, werden durch ihn keine zwingenden Abriss- und Neubaumaßnahmen vorbereitet. Liegen bestehenden Gebäude außerhalb der Baugrenzen, genießen diese Bestandsschutz. Im Folgenden wird die Prognose schutzgutbezogen dargestellt.

2.4.1. Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Die Planung ermöglicht nur teilweise eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Bestand. Im Bereich des Bootshauses Krampenblick wird eine geringfügig geringere Versiegelung festgesetzt, so dass bei perspektivischen Nutzungsänderungen eine geringfügige Entsiegelung inbegriffen ist. Insgesamt betrachtet können im SO 1 gegenüber dem Bestand eine Fläche von 2.010 m² und im SO 2 eine Fläche von 963 m² durch Haupt-

und Nebenanlagen zusätzlich versiegelt werden. Diese zusätzliche Versiegelung ist nicht nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässig und damit als Eingriff zu betrachten.

Die Planung führt daher durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu erheblichen Beeinträchtigungen. Da die Flächeninanspruchnahme auf einer Fläche erfolgt, die durch eine jahrzehntelange Nutzungsgeschichte geprägt ist, ist es vor dem Hintergrund des Flächensparens sinnvoller, die bereits auf den Flächen vorhandenen Nutzungen zu sichern und zukunftsfähig weiter zu entwickeln als z.B. bislang unversiegelte Flächen zu verbrauchen.

Erhebliche abriss-, bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für dieses Schutzgut aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung nicht zu erwarten.

2.4.2. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

2.4.2.1. Schutzgutrelevante Planungsziele

Für das Schutzgut relevante Planungsziele sind die Ausweisung der Sondergebiete SO 1 „Sportboothafen“ und SO 2 „Wassersport und Erholung“ nach § 11 BauNVO. Da durch den Bebauungsplan sowohl die bestehende wassersportliche Nutzung gesichert als auch deren zukunftsfähige Weiterentwicklung ermöglicht werden soll, werden zukünftig innerhalb der Sondergebiete Nutzungen zulässig sein, die zurzeit im Bestand nicht vorhanden sind. Dies betrifft u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen oder Schank- und Speisewirtschaften. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bietet im Hinblick auf die Grund- und Geschossfläche über den Bestand hinausgehende bauliche Verdichtungsmöglichkeiten.

2.4.2.2. Mögliche Umweltauswirkungen

Lärm

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch zusätzliche Verkehre möglich. Deshalb hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin 2018/19 und 2020 die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes und die resultierenden Auswirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen untersuchen lassen.

Gemessen an den hilfsweise herangezogenen Kriterien der 16. BImSchV verursacht der vorhabenbezogene Verkehr nur an der straßenzugewandten Südwestfassade des Hauses Adlergestell 773 und beschränkt auf das Erdgeschoss (Ladengeschäft) eine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation. Dort erhöht sich der Beurteilungspegel der Straßengeräusche bei Werten im Planfall von ≥ 60 dB(A) nachts um 0,1 dB. treten rundungsbedingte rechnerische Erhöhungen der Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche bei Werten ≥ 70 dB(A) tags (Nr. 751) bzw. ≥ 60 dB(A) nachts (Nr. 773) auf. Die Nutzung ist nicht schutzbedürftig im Sinne der 24. BImSchV.

An allen übrigen betrachteten Immissionsorten werden die Wesentlichkeitskriterien der 16. BImSchV nicht erfüllt (Pegelzunahme 0,0 dB bei Beurteilungspegeln im Planfall $\geq 70/60$ dB(A) tags/nachts, Pegelerhöhung $< 2,1$ dB bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte oder Immissionsgrenzwerte eingehalten). Die maximale Pegelzunahme beträgt 1,3 dB am

Tage und in der Nacht (0,1/0,3 an Immissionsorten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags/nachts im Planfall)

Nach den im Vergleich zur 16. BImSchV wesentlich strengeren Kriterien des Berliner Leitfadens 2017, die bei jeder vorhabenbedingten Zunahme der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche insgesamt (hier unter Einbeziehung des Schienen- und des Wasserverkehrs) ein erhöhtes Abwägungserfordernis unterstellen, unabhängig von der Höhe der Beurteilungspegel, ergibt sich folgende Bewertung: Ein besonderes Abwägungserfordernis (Beurteilungspegel im Planfall $> 70/60$ dB(A) tags/nachts, Pegelerhöhung 0,1 dB) besteht für das Haus Adlergestell 773 (Ladengeschäft, kein Schutzanspruch nachts). Immissionsorte mit hohem Abwägungserfordernis gibt es nicht. Erhöhte Abwägungserfordernisse in den Pegelklassen $66 \dots \leq 70$ dB(A) tags und $56 \dots \leq 60$ dB(A) nachts bei Zunahmen um nicht mehr als 0,5 dB treten hauptsächlich um die Einmündungen der Straße Zum Seeblick und des Imkerwegs in das Adlergestell auf. Die rechnerischen Pegeldifferenzen zwischen Planfall und Nullfall erreichen hier höchstens 0,1 dB. Bezogen auf alle untersuchten Immissionsorte ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche insgesamt um nicht mehr als 1,2 dB sowohl tagsüber als auch in der Nacht.

Der vorhabenbezogene Verkehr verändert die Emissionspegel der Godbersenstraße und in Fortführung der Zeuthener Straße auf dem Gemeindegebiet von Eichwalde nicht.

Aus fachgutachterlicher Sicht leitet sich weder aus den Wesentlichkeitskriterien des Berliner Leitfadens 2017 noch aus denen der hilfsweise heranziehbaren 16. BImSchV Handlungsbedarf für Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz von Wohnnutzung außerhalb des Plangeltungsbereichs gegenüber vorhabenbedingten Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen ab.

Sowohl die Bebauung des Hafengeländes als auch die Art der Nutzung werden sich absehbar in den nächsten Jahren wandeln und fortentwickeln. Die Planungsüberlegungen sind jedoch noch nicht so konkret, dass die künftige Anlagengeräuschsituation in einer detaillierten Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm zu beschreiben und zu beurteilen wäre. Zum Schutz der den Geltungsbereich umgebenden Wohnnutzung wurde der Störungsgrad der gewerblichen Betriebe und Anlagen in den Sondergebieten mit Hilfe einer textlichen Festsetzung eingeschränkt (TF Nr. 17). Es werden nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu befürchten sind. Der Nachweis nach TA Lärm für beantragte Vorhaben ist im Rahmen der jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringen.

Auf Grundlage der prognostizierten Geräuschbelastungen durch den Verkehrslärm, ergibt sich die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen für mögliche schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. In diesem Zusammenhang stellt das Adlergestell die dominante Lärmquelle dar. Die Beurteilungspegel im Geltungsbereich Tags liegen zwischen 70 dB(A) unmittelbar am Adlergestell und weniger als 50 dB(A) im Bereich des SO 2.

Daraus resultieren Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen, die nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht werden und entsprechend festgesetzt werden müssen. Nach dem in der Musterfestsetzung (Muster-TF) 5.13 definierten Verfahren bestimmt der Beurteilungspegel tags die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Für Hotelzimmer und ausnahmsweise zulässige Wohnungen im SO 1 gewährleistet die Festsetzung bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile, erforderlichenfalls in Kombination mit fensterunabhängigen Lüftungen, ein angemessenes Schutzniveau (TF Nr. 18).

Luftschadstoffe

Durch die vorgesehene Planung ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen. Das durch die künftig (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen in den beiden Sondergebieten zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen (Gäste-, Kunden- und Lieferverkehr) wird möglicherweise zu einem geringen Anstieg der lufthygienischen Belastung führen. Eine Überschreitung der lufthygienischen Grenzwerte ist unwahrscheinlich.

Erholung

Anlagebedingt werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Erholungsfunktion vorbereitet. Der Dahmeweg, einer der 20 Grünen Hauptwege Berlins, verläuft außerhalb des Plangebietes, vom Imkerweg über das Adlergestell zur Straße „Zum Seeblick“.

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bezüglich der Erholungsfunktion ebenfalls nicht zu erwarten, da das Plangebiet aktuell nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsvorsorge hat. Im Zuge von Abriss- oder Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion des Plangebietes kommen, wie zum Beispiel zu einer Einschränkung der Zugänglichkeit der Steganlagen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung nicht erheblich sein werden.

Der im Landschaftsprogramm vorgesehene Grünzug um die Wasserfläche des Yachthafens Berlin Schmöckwitz wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen wassersportlichen Nutzungen, die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, nicht durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Grundsätzlich kann jedoch aufgrund der im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, bei deren Realisierung von einer beschränkten Öffnung von Teilbereichen für die Allgemeinheit ausgegangen werden. Für die Erholungsnutzung steht das Plangebiet auch weiterhin einem eingeschränkten Nutzerkreis der Pächter von Liegeplätzen zur Verfügung. Somit ist insgesamt betrachtet von keiner Verbesserung für die Erholungsvorsorge auszugehen.

Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder sonstige Belästigungen

Erhebliche Auswirkungen aufgrund von Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder sonstige Belästigungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Abriss- und baubedingte Auswirkungen können durch Abriss- oder Umbaumaßnahmen der bereits bestehenden Gebäude oder Hafenanlagen und den damit verbundenen Lärm sowie die Verkehrsbelastungen durch den An- und Abtransport von Bauschutt oder Baumaterialien entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Grundsätzlich sind diese Beeinträchtigungen aber nicht als erheblich zu bewerten, da die Dauer der Maßnahme zeitlich begrenzt ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte möglich, bei deren Einhaltung erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

2.4.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

2.4.3.1. Schutzgutrelevante Planungsziele

Der Bebauungsplan enthält keine relevanten Planungsziele für die in der weiteren Umgebung vorhandenen Schutzgebiete.

Die Festsetzung der Baufenster erfolgte unter Beachtung betrieblicher Belange mit dem Ziel, nach BaumSchVO geschützte, ortsbildprägende Bäume zu erhalten und zukünftig entwickeln zu können. Dieses Ziel wird unterstützt durch die Festsetzungen der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sowie der privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die in den textlichen Festsetzungen hierzu innerhalb der beiden Flächen definierten Maßnahmen haben auch die Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Ziel.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung, lässt aber auch eine für die zukunftsfähige Entwicklung der vorhandenen Wassersportnutzung notwendige Nachverdichtung zu.

2.4.3.2. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen kann es anlagebedingt zu zusätzlichen Versiegelungen durch Haupt- und Nebenanlagen kommen. Dies ist mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt durch die Beseitigung von Biotopen verbunden. Diese sind durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Um Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu vermeiden, werden innerhalb des Sondergebiets SO 1 die Baugrenzen entlang des Adlergestells so festgesetzt, dass die dort vorhandenen ökologisch wertvollen Alteichen-Bestände erhalten werden können (TF Nr. 10).

Durch die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen (TF Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14) sowie von extensiven Dachbegrünungen (TF Nr. 15) werden Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten bzw. neu geschaffen und die biologische Vielfalt gestärkt. Dadurch können die Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt vollständig ausgeglichen werden.

Zusätzlich zur Berücksichtigung von Eingriffen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Kompensationsverpflichtungen für den Verlust geschützter Bäume sowie für die Beeinträchtigungen der entsprechend § 7 BNatSchG streng geschützten Arten zu beachten. Die durch die Planung betroffenen artenschutzrechtlichen Belange werden deshalb in Kapitel II.2.5.2, der geschützte Baumbestand in Kapitel II.2.5.3 näher betrachtet. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann die kontinuierliche ökologische Funktionalität des Girlitz-Brutreviers gesichert werden (TF Nr. 11).

Über den Bestand hinausgehende betriebsbedingte Auswirkungen, wie z.B. eine Zunahme von Licht- oder Lärmemissionen, sind aufgrund der bereits heute im Plangebiet vorhandenen wassersportlichen Nutzungen nicht zu erwarten.

Mögliche abriss- und baubedingte Auswirkungen, wie z.B. Schädigungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen, sind auszuschließen, in dem vor dem möglichen Abriss der Gebäude die Besiedlung geprüft wird und nur bei Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen ein Abriss erfolgt. Entsprechende Aussagen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in Kapitel II.2.5.2 enthalten.

2.4.3.3. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

2.4.4. Schutzgut Boden

2.4.4.1. Schutzgutrelevante Planungsziele

Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit der im Planungsgebiet vorhandenen Böden, bedingt durch die hohe Bedeutung der Böden hinsichtlich der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden und zusätzliche Versiegelung zu minimieren. Dies wird dadurch erreicht, dass die zukünftig zulässige Versiegelung über den Bestand hinaus auf das für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wassersportnutzung notwendige Maß begrenzt wird.

2.4.4.2. Mögliche Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum eine Bodenfunktion erfüllen. Im Plangebiet sind Böden mit einer hohen Schutzwürdigkeit von der Planung betroffen.

Die Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Durch die Planung ist im SO 1 gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung von 2.010 m² Fläche und im SO 2 von 963 m² Fläche möglich. Insgesamt betrachtet sind damit im Plangebiet zusätzliche Versiegelungen gegenüber dem Bestand und damit im vorliegenden Fall auch gegenüber dem geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB von 2.973 m² Fläche zulässig.

Alle grünordnerischen Maßnahmen, die Begrünungen, insbesondere in Form von Baum- und Strauchpflanzungen, festsetzen (TF Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14), minimieren den Eingriff in das Schutzgut Boden.

Sollte bei Abriss- oder Baumaßnahmen Bodenaushub mit Auffüllmaterialien anfallen, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden, in dem im Bereich der unversiegelten Flächen keine Lagerung und Verwendung von Schadstoffen erfolgt. Dies ist nicht im Bebauungsplan festsetzbar, sondern ordnungsrechtlich zu regeln.

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Deshalb ist zum Ausschluss baubedingter Auswirkungen bei Baumaßnahmen eine bodenschutzbehördliche Beteiligung nicht zwingend erforderlich.

2.4.5. Schutzgut Wasser

2.4.5.1. Schutzgutrelevante Planungsziele

Auch beim Schutzgut Wasser besteht das Planungsziel hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes in der Vermeidung nicht notwendiger Mehrversiegelung. Dies wird auch für dieses Schutzgut dadurch erreicht, dass die zukünftig zulässige Versiegelung über den Bestand hinaus auf das für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wassersportnutzung notwendige Maß begrenzt wird.

Entsprechend dem Versickerungsgebot des Berliner Wassergesetzes (§ 36a BWG) ist, soweit es keine Sorge zur Verunreinigung des Grundwassers gibt oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht breitflächig zu versickern. Dies ist im Plangebiet bereits aktuell teilweise der Fall und auch zukünftig möglich. Bei allen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind jedoch insbesondere die Bestimmungen des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Eichwalde zu beachten, in dessen Wasserschutzzone III A das Plangebiet liegt.

2.4.5.2. Mögliche Umweltauswirkungen

Eine entscheidende Rolle bei Eingriffen in den Wasserhaushalt spielt der Grad der Bodenversiegelung. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es zu einer Verminderung der Pflanzen- und Oberflächenverdunstung sowie zu einer Verringerung (bzw. einem Ausschluss) der Versickerung, der Oberflächenabfluss nimmt stark zu. Dies führt unter anderem zu einer Belastung der Oberflächengewässer sowie einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Das Gebiet ist bereits heute teilweise versiegelt. Durch die Planung ist im Plangebiet gegenüber dem Bestand und dem geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB eine zusätzliche Versiegelung von 2.973 m² Fläche möglich.

Alle grünordnerischen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, die Begrünungen, insbesondere in Form von Baum- und Strauchpflanzungen, aber auch von extensiven Dachbegrünungen, festsetzen (TF Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14 und Nr. 15), minimieren auch den Eingriff in das Schutzgut Wasser. Auch die wasser- und luftdurchlässige Ausbildung von Wegen (TF Nr. 16) trägt zu einer Minimierung des Eingriffs in dieses Schutzgut bei.

Gesonderte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags im Plangebiet werden nicht getroffen, da eine grundsätzliche Machbarkeit für eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet trotz schwieriger Entwässerungsbedingungen, wie die Lage in Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde und das hoch anstehende Grundwasser, gegeben ist (FPB 2019) und damit ein entsprechender Festsetzungsbedarf von Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nicht besteht. Gleichwohl dienen die Festsetzungen zu Grundflächenzahl sowie zur Begrenzung der Nebenanlagen (TF Nr. 6) oder zur extensiven Dachbegrünung (TF Nr. 15

ebenfalls der Niederschlagsbewirtschaftung. Konkrete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Rahmen von Bauvorhaben auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu planen.

Der Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (FPB 2019) weist nach, dass die Einleitbeschränkungen des „Hinweisblattes 1 zur Antragsstellung: Einleitungen in Oberflächengewässer“ der Berliner Senatsverwaltung eingehalten werden können. Damit ist von keiner relevanten Erhöhung der Hochwassergefahr und Ausweitung der Hochwasserrisikoflächen auszugehen. Über das Plangebiet hinaus sind insgesamt keine Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.

Betriebsbedingt können erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag in das Grundwasser und das Oberflächengewässer des Hafenbeckens und damit der Spree-Oderwasserstraße (Dahme / Langer See) erfolgen. Dies ist dadurch zu vermeiden, dass im Bereich der unversiegelten Flächen und in der Nähe bzw. innerhalb des Hafenbeckens keine Lagerung und Verwendung von Schadstoffen bzw. wassergefährdeten Stoffen erfolgt. Zur Verhinderung von Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstiger signifikanter nachteiliger Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer, hier der Spree-Oderwasserstraße sollte in den Hafenordnungen auf die Lage in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Eichwalde und die sich daraus ergebenden Verbote hingewiesen werden. Ein speziell auf die Sportboothafennutzung abgestellter Katalog von Auflagen, z.B. bezüglich Instandsetzungs-, Wartungs- oder Reinigungsarbeiten zu Wasser und auf nicht befestigten Flächen an Land, kann dazu beitragen eine Gefährdung des Grundwassers zu vermeiden.

Abriss- und baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Bei Baumaßnahmen und baubedingten Grundwasserhaltungen ist aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Eichwalde eine Beteiligung der Wasserbehörden erforderlich. Generell ist, sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Grundwasser gefördert wird, die wasserbehördliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen, da die Grundwasserbenutzung gemäß Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz erlaubnispflichtig ist.

2.4.6. Schutzgut Klima/Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

2.4.6.1. Schutzgutrelevante Planungsziele

Zur Vermeidung von bioklimatischen Belastungssituationen schlägt der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima KONKRET für verschiedene Stadtstrukturtypen Maßnahmen vor (siehe Kapitel II.1.2.2.3). Das Plangebiet lässt sich, besonders in Verbindung mit der Wasserfläche, am ehesten dem Stadtstrukturtyp 7 – Grün- und Freiflächen – zuordnen.

Auf Basis der diesem Stadtstrukturtyp zugeordneten Maßnahmen ist es Ziel des Planungskonzeptes, die im Gebiet bereits vorhandenen klimarelevanten Freiflächen und Baumbestände möglichst zu erhalten bzw. in ähnlicher Qualität und Quantität neu herzustellen. Aus diesem Grund werden Baum- und Strauchpflanzungen sowie extensive Dachbegrünungen festgesetzt (TF Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14 und Nr. 15). Zur Förderung des Luftaustauschs werden im Sondergebiet SO 1 zwei getrennte Baufenster mit einer von Bebauung freizuhaltenden Zwischenzone ausgewiesen.

Grundsätzlich wird die zukünftig zulässige Versiegelung über den Bestand hinaus auf das für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wassersportnutzung notwendige Maß beschränkt und dadurch die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima minimiert.

2.4.6.2. Mögliche Umweltauswirkungen

Die im Bebauungsplan 9-64 zukünftig zulässige bauliche Nutzung kann aufgrund der zusätzlich möglichen Versiegelung von Flächen teilweise erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima und den Luftaustausch haben. Durch eine höhere Versiegelung der Flächen kommt es zu einer stärkeren Erwärmung und damit zu einer Reduzierung der klimaökologischen Ausgleichsfunktion. Eine dichtere Bebauung kann den im Plangebiet vorhandenen hohen Kaltluftvolumenstrom einschränken. Durch die Erhaltung der Wasserfläche als stadtklimatisch ausgleichende Fläche sind erhebliche Auswirkungen auf das Stadtklima nicht zu erwarten.

Sofern Abriss- und Baumaßnahmen durchgeführt werden, führen diese ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer zeitweisen bioklimatischen Belastung. Vor allem durch den Abriss von Gebäuden kann es zur Staubbildung kommen. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch Luftschadstoffe durch Ziel- und Quellverkehr bereits in geringem Ausmaß vorhanden und auch weiterhin zu erwarten. Der Ausstoß von Luftschadstoffen wird sich durch einen höheren Ziel- und Quellverkehr durch zukünftig zusätzlich zulässige Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes erhöhen, sich aber auch zukünftig im Rahmen der für die jeweiligen Luftschadstoffe geltenden Grenzwerte bewegen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Über das Plangebiet hinaus sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Die Planung wirkt sich im Hinblick auf den Klimawandel überwiegend nicht erheblich aus. Der Großteil des Plangebietes ist bereits wassersportlich genutzt. Durch die Erhaltung der Wasserfläche als stadtklimatisch ausgleichende Fläche sowie die geplanten grünordnerischen Festsetzungen zu klimarelevanten Strukturen, wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dachbegrünungen, können die klimarelevanten Strukturen im Gebiet in Qualität und Quantität erhalten und somit dem Klimawandel entgegengewirkt werden. Auch die bioklimatische Funktion wird sich durch die Planung nicht erheblich verschlechtern.

2.4.7. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

2.4.7.1. Schutzgutrelevante Planungsziele

Das Landschaftsprogramm (LaPro) nennt für den Bereich der Fluss-Seenlandschaft verschiedene Entwicklungsziele und Maßnahmen, die sich teilweise im Planungskonzept des Bebauungsplans wiederfinden (siehe Kapitel II.1.2.2.1).

Die Wasserfläche wird als übergeordnetes Strukturelement erhalten. Durch die Ausweisung von Baufenstern im Sondergebiet SO 1 werden Blickbeziehungen vom Adlergestell auf die Wasserfläche des Hafens erhalten.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an Gebäuden in der Umgebung

des Plangebietes und ermöglicht so eine Einfügung der zukünftig zulässigen Gebäudekubaturen in das bestehende Ortsbild.

Zusätzlich werden durch die Festsetzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung die ortsbildprägenden Stiel-Eichen am Adlergestell erhalten.

2.4.7.2. Mögliche Umweltauswirkungen

Durch die Planung, die in erster Linie die Erhaltung sowie die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Bestands zum Ziel hat, wird die räumlich-städtebauliche Situation nicht grundlegend verändert. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, v.a. hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Baugrenzen, werden sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild ergeben.

Die ökologisch wertvollen und städtebaulich prägenden Eichenbestände entlang des Adlergestells werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert und damit durch die Planung nicht beeinträchtigt (TF Nr. 10). Durch die weiteren grünordnerischen Maßnahmen mit Baum- und Strauchpflanzungen (TF Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14) wird die vorhandene Durchgrünung des Plangebiets erhalten und damit der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild minimiert.

Abriss-, bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.4.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.8.1. Schutzgutrelevante Planungsziele

Im Plangebiet selbst sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich laut Denkmalliste Berlins kein Denkmal. Der weiter südlich gelegene Ortskern von Schmöckwitz ist als Denkmalensemble mit Einzeldenkmälern geschützt. Aufgrund der Entfernung zwischen dem Ortskern und dem Plangebiet werden denkmalpflegerische Belange durch die Planung nicht berührt.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude (Sachgüter) werden durch die bestandsorientierten Festsetzungen größtenteils gesichert. Lediglich Gebäude, in erster Linie Nebengebäude, in unmittelbarer Nähe zu Grundstücksgrenzen, werden durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen zukünftig nicht mehr möglich sein.

2.4.8.2. Mögliche Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der beschriebenen Planungsziele verbleiben keine anlagebedingten erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen für dieses Schutzgut.

Abriss-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

2.4.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken. Es liegen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf Wechselwirkungen vor.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine weiteren Bebauungspläne, sodass kumulierende Auswirkungen mit den Planungen des Bebauungsplanes 9-64 nicht zu erwarten.

Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele sind durch die Planung nicht betroffen.

2.4.10. Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die in den beiden Sondergebieten u.a. zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe, Gewerbebetriebe (Ausleihe, Bootservice, Bootsreparatur) oder Einzelhandelsbetriebe mit einer wassersportlichen Ausrichtung werden Abfälle und Abwässer erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang bereits heute erfolgt und auch zukünftig erfolgen wird. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.4.11. Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt

Die Seveso - Richtlinien und die Störfallrichtlinie sind unmittelbar geltendes Recht. Sie betreffen das Anlagenrecht. Bei der Neuansiedlung von Betrieben ist zu prüfen, ob der jeweilige Betrieb im Einzelfall und ggf. in einzelnen Betriebsbereichen betroffen ist und an der vorgesehenen Stelle angesiedelt werden kann. Gegenwärtig wird das Risiko für schwere Unfälle oder Havarien als gering eingeschätzt, da im Plangebiet keine Gewerbebetriebe vorhanden sind. Auch von den in den beiden Sondergebieten zukünftig (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen wird kein Risiko für schwere Unfälle oder Havarien ausgehen.

2.4.12. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

In der Bebauungsplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Techniken oder Baumaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass die umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen und Techniken bei möglichen zukünftigen Baumaßnahmen eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.5. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

2.5.1. Eingriffsbewertung und –bilanzierung

2.5.1.1. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung von 2.973 m² gegenüber dem Bestand

werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorbereitet. Die natürlichen Bodenfunktionen kommen zum Erliegen. Der lokale Wasserhaushalt wird beeinträchtigt. Klimatisch entlastend wirkende Strukturen können beseitigt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Planung sind aufgrund der bestandsorientierenden Planung nicht zu erwarten.

2.5.1.2. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet stellt sich als unbeplanter Innenbereich dar. Deshalb leitet sich für das Plangebiet verbindliches Baurecht aus § 34 BauGB ab.

Im Sondergebiet SO 1 werden die Flächen für wassersportliche Zwecke genutzt und sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen. Auf dem Grundstück befinden sich die für eine Hafennutzung typischen Gebäude wie Bootshallen, Schuppen, Hafenmeisterei und Andere.

Die Überbauung der Flächen im SO 1 durch die bestehenden Baukörper beträgt derzeit ca. 11 %. Daneben ist die Fläche zusätzlich durch Nebenflächen versiegelt (z.B. Wege, Stellplätze, sonstige versiegelte Flächen). Die Gesamtüberbauung des Grundstückes durch Haupt- und Nebenanlagen beträgt ca. 36 % im Bestand. Bei einer Überbauung der Flächen gemäß § 34 BauGB darf diese Gesamtversiegelung nicht überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet 1 eine GRZ von 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,5 fest. Daraus ergibt sich nach dem Bebauungsplan eine um 2.010 m² höhere Versiegelung als dies nach § 34 BauGB voraussichtlich zulässig ist.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) werden die Flächen ebenfalls für wassersportliche Zwecke genutzt und sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen. Auf dem Grundstück befinden sich die für eine Hafennutzung typischen Gebäude wie Bootshallen und Schuppen.

Die Überbauung der Flächen durch die bestehenden Baukörper beträgt derzeit ca. 26 %. Es wird dabei nicht in Haupt- oder Nebengebäude unterschieden, da die Wassersportnutzung ohne die Nebengebäude (z.B. Bootshallen) nicht funktionieren würde. Daher werden alle Gebäude der Hauptnutzung zugeordnet und als Hauptgebäude eingestuft. Da die Flächen bereits relativ stark überbaut sind, ergibt sich nach § 34 BauGB, unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Baufluchten und der überbaubaren Grundstücksfläche, nur noch ein geringfügiges Verdichtungspotenzial. Neben der Überbauung von 26 % durch die Bestandsgebäude ist die Fläche zusätzlich durch Wege, Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen überbaut. Die Gesamtüberbauung des Grundstückes im Bestand beträgt ca. 52 %. Bei einer Überbauung der Flächen gemäß § 34 BauGB darf diese Gesamtversiegelung nicht überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet 2 eine GRZ von 0,4 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % fest.

Daraus ergibt sich nach dem Bebauungsplan eine um 963 m² höhere Versiegelung als dies nach § 34 BauGB voraussichtlich zulässig ist.

Insgesamt betrachtet setzt der Bebauungsplan als überbaubare Fläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO 2.973 m² mehr Fläche fest, als dies nach § 34 BauGB zurzeit möglich ist. Zu beachten ist jedoch, dass bestimmte Flächen, wie Zuwegungen zu Gebäuden oder Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen bei einer GRZ-Berechnung nicht zu berücksichtigen sind. Dadurch kann sich die letztlich real versiegelte Fläche noch erhöhen.

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter, wird eine Bilanzierung des Eingriffs entsprechend dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenUVK 2017) durchgeführt.

2.5.1.3. Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamts des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin, Februar 2019) wird der Umfang des Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschafts- und Stadtbild und die Erholungsfunktion ermittelt, der in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entsteht. Hierfür wird in einem ersten Schritt der Vor-Eingriffs-Zustand der Schutzgüter quantitativ ermittelt und qualitativ bewertet.

Im zweiten Schritt wird dann der Nach-Eingriffs-Zustand der Schutzgüter unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans quantitativ ermittelt und qualitativ bewertet.

Abschließend werden Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand im Rahmen einer tabellarischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gegenübergestellt.

Tabelle 5 - Zusammenfassende Darstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet

Schutzgut	Wertträger	Bewertung	Gesamtpunkte Wertträger	Eingriffsbilanz
Pflanzen und Tiere	Biotoptypen	Vor-Eingriffs-Zustand	137,10	+24,46
		Nach-Eingriffs-Zustand	161,56	
	Biotopverbund	Vor-Eingriffs-Zustand	312,40	0,00
		Nach-Eingriffs-Zustand	312,40	
Boden	Natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	Vor-Eingriffs-Zustand	116,30	-28,56
		Nach-Eingriffs-Zustand	87,74	
Wasser	Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	Vor-Eingriffs-Zustand	191,20	0,00
		Nach-Eingriffs-Zustand	191,20	
	Naturnähe des Wasserhaushalts	Vor-Eingriffs-Zustand	319,20	+7,76
		Nach-Eingriffs-Zustand	326,96	
Klima	Luftaustausch	Vor-Eingriffs-Zustand	191,20	0,00
		Nach-Eingriffs-Zustand	191,20	

Schutzgut	Wertträger	Bewertung	Gesamtpunkte Wertträger	Eingriffsbilanz
	Stadtklimatische Funktion	Vor-Eingriffs-Zustand	288,90	+5,70
		Nach-Eingriffs-Zustand	294,60	
Gesamtdifferenz Naturhaushalt		Vor-Eingriffs-Zustand	1.515,90	+9,36
		Nach-Eingriffs-Zustand	1.525,26	
Landschafts- und Ortsbild / Erholung	Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	Vor-Eingriffs-Zustand	430,20	0,00
		Nach-Eingriffs-Zustand	430,20	
	Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung	Vor-Eingriffs-Zustand	95,60	0,00
		Nach-Eingriffs-Zustand	95,60	
Gesamtdifferenz Landschaftsbild		Vor-Eingriffs-Zustand	525,80	0,00
		Nach-Eingriffs-Zustand	525,80	

Insgesamt betrachtet ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-64 der Eingriff sowohl in den Naturhaushalt als auch das Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholung durch die getroffenen Festsetzungen vollständig ausgeglichen werden kann.

2.5.2. Artenschutzrechtliche Bewertung

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind aufgrund der dann möglichen Gebäudeabrisse und Baumfällungen artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen zu erwarten. Daher wird in einem Artenschutz-Fachbeitrag (Ökoplan 2019) geprüft, inwieweit

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt sind,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen, sofern Verbotstatbestände erfüllt werden,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ vorliegen.

2.5.2.1. rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Vorschriften des Artenschutzes finden sich in den §§ 44 und 45 des BNatSchG. Darin wurden die europäischen Normen der Artikel 12 und 13 FFH-RL und des Artikels 5 Vogelschutz-RL in nationales Recht umgesetzt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(Zugriffsverbote)."

Mit dem **Absatz 5** werden bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend obigem Absatz 5 gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung eines zugelassenen Eingriffs oder eines nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhabens (B-Pläne nach § 30, während Planaufstellung nach § 33, im Innenbereich nach § 34) nicht für nur national streng geschützte Arten, es sei denn, sie sind in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt. Eine solche Rechtsverordnung liegt noch nicht vor. Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag sind daher die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans zu prüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmeveraussetzungen erfüllt sein.

Da § 44 BNatSchG kein Planungsverbot begründet, bedürfen die Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung. Dagegen sind jedoch die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Im Rahmen der Beantragung einer Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG darzulegen.

Als einschlägige Ausnahmeveraussetzungen muss in diesem Fall nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

Bei allen nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Tätigkeiten (z. B. Umbaumaßnahmen, Abrissarbeiten, Renovierungsarbeiten), die in § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht genannt sind, finden die artenschutzrechtlichen Verbote prinzipiell uneingeschränkt Anwendung.

Im Hinblick auf den Abriss von Gebäuden und die Sanierung von Fassaden, Balkonen und Loggien hat das Land Berlin die Zulassung von Ausnahmen von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ geregelt, soweit sie die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen betreffen (s. u.).

Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüter-Verordnung)

Beim Abriss von Gebäuden und der Sanierung von Fassaden, Balkonen und Loggien im Land Berlin ist die „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders

geschützte Tier- und Pflanzenarten“ zu beachten. Sie regelt die Zulassung von Ausnahmen von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei der Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen:

- Abweichend von § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dürfen gemäß § 1 der Verordnung, soweit dies zur Durchführung zulässiger Baumaßnahmen wie Abriss von Gebäuden und Fassadensanierung erforderlich ist, an diesen Gebäuden befindliche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen unbrauchbar gemacht oder entfernt werden.
- Allerdings muss gemäß § 2 der Verordnung sichergestellt sein, dass die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unbesetzt sind und weder Alt- noch Jungtiere oder Gelege zu Schaden kommen. Der Zugriff auf die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten darf nur durch nachweislich fachkundige Personen nach erfolgter Genehmigung der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamtes erfolgen.
- Gemäß § 3 der Verordnung ist bereits im Zuge der Baumaßnahmen oder unverzüglich nach deren Abschluss an geeigneter Stelle der erforderliche ökologische Ausgleich für die entfernten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu leisten. Hierbei sind künstliche Nisthilfen oder Ersatzquartiere grundsätzlich in gleicher Anzahl wie die zuvor entfernten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu schaffen, für den Turmfalken und für Fledermäuse in doppelter Anzahl.

2.5.2.2. Methodisches Vorgehen

Im Artenschutz-Fachbeitrag werden die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, d. h. die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie, im Hinblick auf eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Zur Ermittlung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden eine Erfassung von Fledermäusen, Reptilien, Altholzkäfern sowie eine Potenzialeinschätzung der Vorkommen von Brutvögeln und Amphibien durchgeführt. Auf der Basis des aktuellen Biotoptypenbestandes wurde darüber hinaus das Potenzial für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten beurteilt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 3 des Artenschutz-Fachbeitrags aufgeführt.

Für die so ermittelten gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten im Untersuchungsgebiet erfolgt in Abhängigkeit von den Wirkfaktoren und -prozessen des Vorhabens eine Auswahl der potenziell betroffenen Arten (Relevanzprüfung). Arten, für die eine Betroffenheit durch das Vorhaben z. B. aufgrund ihrer Unempfindlichkeit oder ihres räumlichen Vorkommens von vornherein ausgeschlossen werden kann, werden unter Angabe der entsprechenden Begründung nicht weiter betrachtet. Für alle übrigen Arten erfolgt eine vertiefte Prüfung im Hinblick auf die vorhabenbedingten, artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen. Die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten der Brutvögel, Fledermäuse und des Eremiten (Altholzkäfer) wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft.

In die Beurteilung der Verbotstatbestände werden Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – CEF-Maßnahmen) einbezogen.

Einbeziehung von Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Schadensbegrenzung setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt (z. B. Bauschutzmaßnahmen).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind hier synonym zu Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) zu verstehen. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte (im räumlichen Zusammenhang) in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die ökologisch-funktionale Kontinuität gesichert sein. Sie müssen zeitlich so angeordnet werden, dass die Funktion des betroffenen Bereiches für die geschützte Art ohne Unterbrechung gewahrt werden kann.

Wenn auch unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind, ist zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Beurteilung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine Ausnahme

Ist für die Vorhabenzulassung die Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahmen erforderlich, verlangt § 45 Abs. 7 BNatSchG, „...dass sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält (...)“. Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG besagt, dass eine Voraussetzung zur Abweichung von den Verboten des Art. 12 FFH-Richtlinie (hier entspr. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG) ist, „...dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen“.

Dabei ist zunächst der Erhaltungszustand der lokalen Population in den Blick zu nehmen. Bleibt der Erhaltungszustand der lokalen Population stabil, sind auch Verschlechterungen des Erhaltungszustandes insgesamt auszuschließen. Darauf ist ggf. durch entsprechende Maßnahmen (kompensatorische Maßnahmen - FCS-Maßnahmen) hinzuwirken. Lässt sich eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes auf lokaler Ebene nicht ausschließen, sind die Auswirkungen auf die Population der Art auf der Ebene der biogeographischen Region zu prüfen.

Zur Vermeidung rechtlicher Unsicherheiten ist das Maßnahmenkonzept zunächst darauf auszurichten, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu verhindern.

Falls sich der Erhaltungszustand einer betroffenen Art verschlechtert, ist eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ausgeschlossen.

Bei Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wird nach Art. 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie neben dem Verschlechterungsverbot auch das Bestehen eines günstigen Erhaltungszustands zur Ausnahmeveraussetzung. Ist der Erhaltungszustand ungünstig, kann nur eine Ausnahme erteilt werden, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird. Dieses ist durch Maßnahmen sicherzustellen.

2.5.2.3. Zusammenfassung der Prüfung der Verbotstatbestände

Baubedingte Tötungen von Brutvögeln, Fledermäusen und dem Eremiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können durch eine Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen und Gebäudeabriss sowie durch Erhalt von potenziellen Brutbäumen des Eremiten wirksam vermieden werden. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) durch die Umsetzung des B-Plans sind nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) wird für den Girlitz durch zeitlich vorgezogene Maßnahmen im Plangebiet vermieden. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands für Baumhöhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse erfolgen CEF-Maßnahmen im räumlichen Funktionszusammenhang innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld. Für Gebäudebrüter und Fledermäuse, deren Quartiere sich in bzw. an Gebäuden befinden, ist der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt, so dass die Ausnahmenvoraussetzungen der Gebäudebrüter-Verordnung zu prüfen sind. Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Verbot, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören) ist daher für den Bebauungsplan und die dadurch zukünftig möglichen Bauvorhaben nicht relevant.

2.5.2.4. Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen gemäß „Gebäudebrüter-Verordnung“

Durch den Abriss von Gebäuden im Plangebiet wird der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) für die Fledermausarten Braunes Langohr, Flughörnchen, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus erfüllt. Gleiches gilt für die im Untersuchungsgebiet an Gebäuden brütenden Vogelarten Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Blaumeise und Kohlmeise.

Abweichend von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Gebäudeabriss gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ zulässig, wenn ein geeigneter ökologischer Ausgleich erfolgt, der im Zuge der Baumaßnahmen oder unverzüglich nach deren Abschluss an geeigneter Stelle umgesetzt wird.

Zum Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren durch Gebäudeabriss erfolgt die Schaffung von Ersatzquartieren in doppelter Anzahl. Zum Ausgleich für den Verlust von Vogel-Brutplätzen werden Nisthilfen in gleicher Anzahl installiert.

Die Quartier- und Nisthilfen werden an den Gebäuden im Plangebiet sukzessive entsprechend des Baufortschritts installiert. Die Maßnahme muss spätestens unmittelbar nach der Errichtung der Gebäude umgesetzt werden.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind somit erfüllt.

2.5.2.5. Maßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V_A: Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen) bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (A_{CEF}: CEF-Maßnahmen) sind

durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Beurteilung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

Bei einer Erfüllung des Verbotstatbestandes der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch Gebäudeabriss ist ein ökologischer Ausgleich gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ als Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung durchzuführen (Maßnahmen AGeb).

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

V_A 1 Erhalt von Habitatbäumen

Höhlenbäume und Altbäume sind soweit möglich zu erhalten. Sofern sie an ein Baufeld angrenzen und durch die Bauarbeiten geschädigt werden könnten, sind sie durch geeignete bauzeitliche Schutzmaßnahmen zu sichern. Dies gilt auch für die potenziellen Brutbäume des Eremiten am südwestlichen Rand des B-Plangebiets.

V_A 2 Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, sind die Fällung und das Zurückschneiden von Bäumen nur außerhalb der Brutsaison durchzuführen. Das Fällen und Abschneiden von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Habitatbäume, die potenzielle Fledermausquartiere aufweisen, sind nur in der Zeit zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen oder zurückzuschneiden. Da keine Bäume im B-Plangebiet ein Winterquartierpotenzial besitzen, wird durch die Maßnahme die Gefahr einer Tötung von Fledermäusen in Baumquartieren weitgehend vermieden.

V_A 3 Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz

Wird die Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen außerhalb des Zeitraums Dezember bis Februar durchgeführt, sind die Bäume vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Die konfliktärmste Zeit ist September/Oktober. In dieser Zeit sind die Wochenstuben bereits aufgelöst und die Tiere befinden sich noch nicht in Winterruhe. Ist eine Quartiereignung vorhanden und die Baumhöhlen bei der Kontrolle nicht besetzt, können die Öffnungen verschlossen und die Bäume in den Wintermonaten gefällt werden (s. V_A 2). Ist ein Quartier besetzt, so kann bei Temperaturen über 10°C z. B. durch einen Einwegeverschluss ein Ausfliegen erzwungen werden. Ist dies nicht möglich oder kann ein Besatz nicht ausgeschlossen werden (z. B. aufgrund nicht vollständig einsehbarer Baumhöhle), ist die Fällung fledermausverträglich unter Beisein eines Fledermausspezialisten durchzuführen, so dass trotz der Vorsichtsmaßnahmen in Höhlen unentdeckt verbliebene Tiere fachgerecht versorgt werden können.

V_A 4 Bauzeitenregelung, Vergrämung und Besatzkontrolle bei Gebäuden

Vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel die Gebäude nutzen.

- Bei Gebäuden ohne Winterquartierpotenzial für Fledermäuse können Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen und Vögeln weitgehend vermieden werden, indem der Abriss im Winterhalbjahr erfolgt.
- Besteht ein Quartierpotenzial für das ganze Jahr, ist die konfliktärmste Zeit für den Abriss der Spätherbst, wenn die Brutperiode der Vögel beendet ist. Die Wochenstuben der Fledermäuse sind in dieser Zeit bereits aufgelöst und die Tiere befinden sich noch nicht in Winterruhe.
- Sollen die Bauarbeiten in einem Zeitraum durchgeführt werden, in dem eine Brutplatz- oder Quartiernutzung möglich ist, sind die relevanten Strukturen an den Fassaden und in den Gebäuden bzw. die Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden vor den Baumaßnahmen soweit möglich zu verschließen oder unbrauchbar zu machen. Bei Gebäuden ohne Winterquartierpotenzial ist der günstigste Zeitraum der Winter, bei Gebäuden mit Winterquartierpotenzial der Herbst (September, Oktober). Es kann erforderlich sein, einzelne Öffnungen zum Gebäude zu belassen und diese so zu gestalten, dass Fledermäuse zwar ausfliegen können, das Einfliegen jedoch verhindert wird.

Im zweiten und dritten Fall ist zuvor eine Besatzkontrolle durchzuführen (z. B. Ein-/Ausflugbeobachtungen, Detektorbegehungen, Begehung der Gebäude).

Durch die Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass keine Brutvögel oder Fledermäuse in den Gebäuden eingeschlossen werden; andererseits sollen die Brutplatz- und quartiergeeigneten Strukturen zum Zeitpunkt der Bauarbeiten nicht wieder genutzt oder neu besiedelt werden.

Die genaue Vorgehensweise ist vom Gebäude sowie vom zeitlichen Ablauf der vorgesehenen Baumaßnahmen abhängig. Im Einzelnen sind die Maßnahmen daher im Rahmen einer Umwelt-Baubegleitung festzulegen.

Da nie ganz ausgeschlossen werden kann, dass in den Gebäuden nicht entdeckte Fledermausquartiere bestehen, ist bei den Sanierungsarbeiten auf versteckte Quartiere und Tiere zu achten. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Information der beteiligten Unternehmen, beteiligten Arbeiter und der zuständigen Mitarbeiter des Auftraggebers über Fledermäuse und die Notwendigkeit ihres Schutzes,
- vorsichtiges Öffnen von bisher nicht einsehbaren, aber für Fledermäuse zugänglichen Hohlräumen und Absuchen des Raumes nach Fledermäusen,
- sofortiger Sanierungsstopp im Falle des Fundes von Fledermäusen während der Arbeiten, Information eines Sachverständigen, soweit notwendig Bergung und ggf. Pflege (Verletzte Tiere müssen gepflegt und ausgewildert werden. Gesunde Tiere müssen am selben Abend wieder frei gelassen werden. Sollte zum Zeitpunkt des Fundes strenger Frost herrschen, müssen die Tiere gehältert werden, bis die Temperaturen mindestens um 0°C liegen.)

CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Gebäudebrüter-Verordnung

A_{CEF} 1 Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Bäumen

Durch die Fällung von Bäumen mit Eignung für Baumhöhlenbrüter gehen Brutplätze für Blau- und Kohlmeise, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Star verloren. Insgesamt wird die Anzahl der betroffenen Brutvorkommen auf sieben beziffert. Als Ausgleichsmaßnahme für

die entfernten Fortpflanzungsstätten sind Nisthilfen in gleicher Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:1). Dementsprechend ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 7 Ersatzniststätten.

Die Nistkästen sind an den Bäumen im Bereich der Pflanzbindungsfläche am westlichen Rand (A_{CEF} 6), im Bereich der vorgezogen anzulegenden Gehölzflächen im Rahmen von A_{CEF} 5, sowie im Umfeld des Plangebietes anzubringen. Da die Maßnahme der Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient, ist sie zeitlich vorgezogen zu realisieren, d. h. die Nisthilfen müssen spätestens im Winterhalbjahr der Baumfällungen aufgehängt werden, so dass sie in der darauffolgenden Brutperiode funktionsfähig ist.

Für Kohlmeise und Feldsperling sind bevorzugt Nisthöhlen mit einem Einflugdurchmesser von 32 mm, für die Blaumeise mit einem Einflugdurchmesser von 26 mm zu verwenden. Für den Star sind Starenhöhlen mit 45 mm Einflugdurchmesser im Handel. Für den Gartenrotschwanz sind bevorzugt Nisthilfen mit ovalem Einflugloch zu wählen. Entsprechend der Anzahl der verlorengehenden Brutplätze der betroffenen Arten sind folgende Nistkastentypen zu verwenden.

Tabelle 6 - Anzahl der anzubringenden Nisthilfen für Baumhöhlen-/Nischenbrüter

Artname	Anzahl anzubringender Nisthilfen	Nisthilfentyp
Blaumeise	2	Nisthöhle 26 mm
Kohlmeise	1	Nisthöhle 32 mm
Feldsperling	1	Nisthöhle 32 mm
Gartenrotschwanz	1	Nisthöhle oval
Star	2	Starenhöhle 45 mm
Summe	7	

Es sind verschiedene Formen von Nisthilfen im Handel. Folgende Nistkastentypen der Fa. Schwegler sind u. a. geeignet:

- Nisthöhle 1 B, 2 M mit Einfluglochdurchmesser von 32 mm
- Nisthöhle 1 B, 2 M mit ovalem Flugloch
- Nisthöhle 2 GR mit ovalem Flugloch und integriertem Katzen-/ Marderschutz
- Nischenbrüterhöhle 1 N mit ovalem Flugloch
- Starenhöhle 3 SV mit Einfluglochdurchmesser von 45 mm und integriertem Katzen-/ Marderschutz

Beim Anbringen der Nistkästen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt ist; die günstigste Ausrichtung ist Südosten. Die Anflugschneise soll mindestens 2 Meter frei sein.

Freischwebende Nistkästen sind so aufzuhängen, dass sie nicht bei Wind gegen Stamm oder Äste schlagen. Nistkästen, die unmittelbar am Stamm angebracht werden, sind möglichst senkrecht oder leicht nach vorne geneigt aufzuhängen, damit es nicht hineinregnet.

A_{Geb} 2 Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Gebäuden

Der Gebäudeabriss ist mit dem Verlust mehrerer Niststätten von Gebäudebrütern verbunden. Entsprechend der Potenzialanalyse ist von einer Betroffenheit von Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler sowie Blau- und Kohlmeise auszugehen.

Gemäß § 3 der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind als ökologischer Ausgleich für die entfernten Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln an Gebäuden Nisthilfen in gleicher Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:1).

Die Nisthilfen werden an den Gebäuden im Plangebiet sukzessive entsprechend des Baufortschritts installiert. Dabei sind die Nisthilfen im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens unverzüglich nach der Gebäude-Errichtung anzubringen. Geeignet sind handelsübliche Fassadenkästen und Niststeine, die an die Fassade oder in das Mauerwerk der Fassade oder in die Außendämmung hinter den Außenputz eingebaut werden können.

Tabelle 7 - Anzahl der anzubringenden Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Gebäuden

Artname	Anzahl Nisthilfen gesamt	Nisthilfentyp
Bachstelze	1	Halbhöhle
Hausrotschwanz	4	Halbhöhle
Haussperling	8	Sperling-Koloniekasten oder mehrere geeignete Nisthöhlen, die in Nachbarschaft aufgehängt werden
Mauersegler	4	Mauersegler-Koloniekasten oder mehrere Mauerseglerkästen, die in Nachbarschaft aufgehängt werden
Blaumeise	1	Nisthöhle
Kohlmeise	1	Nisthöhle
Summe	19	

Folgende Nistkastentypen der Fa. Schwegler sind u. a. geeignet:

- Halbhöhle 2H, 2HW
- Halbhöhle 2MR
- Fassadeneinbaukasten 1HE (für Halbhöhlenbrüter)
- Niststein Typ 26 (für Halbhöhlenbrüter)
- Mauerstein Typ 24 mit Fluglochweite 32 mm (Höhlenbrüter)
- Niststein Typ 25 oder 25A
- Mauersegler-Einbaukasten Typ 17 (Mauersegler, Höhlenbrüter) mit Einflugrosette Sperling
- Mauersegler-Einbaukasten Nr. 16S (Mauersegler, Höhlenbrüter)
- Mauersegler-Einbaukasten Typ 17B (Mauersegler, Höhlenbrüter)
- Mauerseglerkasten Typ Nr. 17A (Koloniekasten für drei Brutpaare, entsprechend reduziert sich die Anzahl anzubringender Nistkästen)

Beim Anbringen der Nistkästen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von einer ungeschützten Wetterseite abgewandt ist; d. h.

die günstigste Ausrichtung ist Südosten. Die Anflugschneise soll mindestens 2 Meter frei sein.

A_{CEF} 3 Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen

Im Gebiet des B-Plans 9-64 wurden 11 Bäume mit Quartiereignung für Fledermäuse festgestellt. Bei Fällung eines potenziellen Quartierbaums sind Quartierhilfen in doppelter Anzahl zu schaffen. Bei Fällung aller potenziellen Quartierbäume sind daher insgesamt **22 Fledermauskästen** als Ersatzquartiere aufzuhängen.

Die Kästen sind an den Bäumen im Bereich der Pflanzbindungsfläche am westlichen Rand (Maßnahme A_{CEF} 6), im Bereich der vorgezogen angelegten Gehölzflächen im Rahmen von A_{CEF} 5 sowie im Umfeld des Plangebietes anzubringen.

Da die Maßnahme der Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient, ist sie zwingend zeitlich vorgezogen zu realisieren, d. h. die Kästen müssen spätestens im Winterhalbjahr der Baumfällungen aufgehängt werden, so dass sie in der darauffolgenden Aktivitätsperiode der Fledermäuse funktionsfähig sind.

Da die Fledermäuse unterschiedliche Ansprüche an ihr Quartier besitzen (z. B. Spaltenbewohner, Höhlenbewohner), und um die Akzeptanz der Ersatzquartiere zu erhöhen, sind verschiedene Kastentypen zu verwenden.

Die meisten im Plangebiet vorkommenden Arten nehmen sowohl Rund- als auch Flachkästen an. Die am häufigsten im Plangebiet nachgewiesene Zwergfledermaus, ein Spaltenbewohner, ist hinsichtlich ihrer Quartierwahl sehr anpassungsfähig. Spaltenfledermäuse sind auch Mücken- und Rauhautfledermaus. Für die Rauhautfledermaus scheinen kleinere Flachkästen optimal zu sein; sie nimmt jedoch sowohl Rundkasten- als auch Flachkastentypen an. Dies gilt ebenfalls für das Braune Langohr, das gerne auch großvolumige Kästen als Quartier nutzt. Größere Höhlen besiedelt der Große Abendsegler. Entsprechend der nachgewiesenen Fledermausarten im Plangebiet und des Quartierpotenzials in den Bäumen sind ca. 12 Flachkästen und 10 Rundkästen, davon 2 Großraumböhlen, zu verwenden.

Folgende Kastentypen sind u. a. geeignet:

- Fledermausflachkasten 1FF (Flachkastentyp) der Fa. Schwegler
- Fledermausspaltenkasten FSPK (Flachkastentyp) der Fa. Hasselfeldt
- Fledermaushöhle 2FN (Rundkastentypen) der Fa. Schwegler
- Fledermaushöhle FGRH (Großhöhle) der Fa. Hasselfeldt
- Großraumböhlen 1FS, 2FS, 3FS (Rundkastentypen) der Fa. Schwegler
- Fledermaus-Universalhöhle 1FFH (Höhlen- und Spaltenverstecke) der Fa. Schwegler

Die Ersatzquartiere sind so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Es sind verschiedene Expositionen zu wählen; die günstigsten Ausrichtungen sind in Südwest- bis Südost-Richtung. Insbesondere für die häufig quartierwechselnde Zwergfledermaus dürfte ein breites Spektrum an Himmelsrichtungen in neu geschaffenen Quartieren wesentlich sein (Simon et al. 2004). Eine direkte Sonnenbestrahlung ist wegen der Überhitzungsgefahr zu vermeiden.

A_{Geb} 4 Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden

Im Rahmen der Fledermauskartierung konnte kein eindeutiger Quartiernachweis erbracht werden. Für die Zwergfledermaus, Rohrfledermaus oder Mückenfledermaus wird jedoch ein Zwischenquartier in der Bootshalle Krampenblick im Norden des B-Plangebietes vermutet. Bei dem Gebäude kann auch eine Eignung als Winterquartier für Zwerg- und Mückenfledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Strukturkartierung 2018 weitere Gebäude erfasst, die eine potenzielle Sommer- und Zwischenquartiereignung für Zwergfledermäuse, Langohren, Mückenfledermäuse, Breitflügelfledermäuse und Rohrfledermäuse aufweisen.

In Abhängigkeit von der Fledermausaktivität im Umfeld der Gebäude, Hinweisen auf Quartiernutzung, Quantität und Qualität der quartierrelevanten Strukturen sowie der Größe des jeweiligen Gebäudes wird in der folgenden Aufstellung eine Quantifizierung der Fledermausquartiere durchgeführt, für die ein Ausgleichsbedarf besteht.

Tabelle 8 - Anzunehmender Verlust von Gebäudequartieren von Fledermäusen

Gebäude Nr.	Gebäude	Hang- und Versteck-möglichkeiten					Fledermaus-spuren			Quartiereignung	Bemerkung	Quartiere (Nachweis, Verdacht) und Fledermausart	Auszugleichendes Quartierpotenzial
		Wände/ Decken verputzt	Wände/ Decken rau/unverputzt	offenes Mauerwerk	Spalten/Nischen Risse/ Ritzen	Versorgungs-Schächte, u. ä.	Kot / Urin	Fraßspuren	Totfund				
Verlust von Gebäudequartieren durch Abriss													
G01	Bootshalle Fassade	-	-	-	x	-	x	-	-	ZQ, WS, WQ?	zwei tiefe senkrechte Spalten, Fledermauskot (klein) an Wand, Eignung als Winterquartier nicht auszuschließen, Defekte an Holzdachkasten an zwei Stellen, Spalten und Löcher unter Dachvorsprung	Zwischenquartier-Verdacht (potenziell Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus)	3
G02	Bootshalle Fassade	-	-	x	x	-	-	-	-	ZQ	Spalten in Fassade im Dachbereich und an Holzdachkasten, durch derzeitigen Abriss hervorgerufen		-
G03	Garagen / Kojen Fassade	-	-	-	x	-	-	-	-	WS, ZQ	Spalten, Nischen unter Dach		2
G04	Werkstatt Fassade	x	-	-	x	-	-	-	-	ZQ	Spalten, Nischen unter Dachziegeln		1
G05	Bootshalle Innenbereich	x	-	x	x	-	-	-	-	ZQ	Dach aus Holzbalken mit Nischen		1
	Bootshalle Fassade	-	-	-	x	-	-	-	-	ZQ	Defekt an Holzdachkasten		
G06	Werkstatt Vordach	-	-	-	x	-	-	-	-	WS, ZQ	Defekte / Löcher an mehreren Stellen, weitere Hohlräume anzunehmen		3
	Werkstatt Fassade / Treppe	-	-	-	x	-	-	-	-	ZQ	tiefer Spalt in Beton-Treppe vereinzelte Defekte an Holzdachkasten		
Summe Gebäudeabriss													10

Legende:

WS	potenziell geeignet für Wochenstube	WQ?	evtl. geeignet für Winterquartier
ZQ	potenziell geeignet für Zwischenquartier		

Die den Gebäudenummern zugeordneten Gebäude sind aus Karte 02 – Strukturkartierung der faunistischen Untersuchungen ersichtlich.

Insgesamt wird von einem Verlust von 10 vermuteten und potenziellen Fledermausquartieren durch Gebäudeabriss ausgegangen.

- Gemäß der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind als ökologischer Ausgleich für entfernte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen an Gebäuden Ersatzquartiere in doppelter Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:2). Dementsprechend ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **20 Ersatzquartieren**.

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden innerhalb des Plangebiets mit Errichtung der Gebäude entsprechend des Baufortschritts sukzessive Quartiermöglichkeiten in und an den Fassaden geschaffen. Dabei sind die Quartiershilfen im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens unverzüglich nach der Gebäude-Errichtung anzubringen.

Geeignet sind handelsübliche Fledermausfassadenkästen, die an die Fassade oder in das Mauerwerk der Fassade oder in die Außendämmung hinter den Außenputz eingebaut werden. Es können auch spezielle Fledermauskästen für Fassaden mit Spezialisolierung verwendet werden, die dann als Ganzjahresquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten geeignet sind. Weiterhin kann die Wandverschalung für Fledermäuse zugänglich gemacht werden. Hohlräume/Spalträume hinter Wandverschalungen kommen als Quartier in Frage, wenn sie zuglufffrei sind und einen griffigen Zugang bieten. Diese können auch als Winterquartier dienen.

Grundsätzlich sind verschiedene Quartiertypen zu verwenden, um die Akzeptanz zu erhöhen. Folgende Kastentypen sind u. a. geeignet:

- Fledermaus-Einlaufblende 1FE (zum Einbau in und auf Fassaden, wartungsfrei) der Fa. Schwegler
- Fassadenröhre 1 FR (zum Einbau in Fassaden, wartungsfrei) der Fa. Schwegler
- Ganzjahres-Einbauquartier 1 WI (zum Einbau in und auf Fassaden, wartungsfrei) der Fa. Schwegler
- Fledermaus-Quartier-Typ 1FQ (zum Anbringung an die Fassade, wartungsfrei) der Fa. Schwegler
- Fledermaus-Wandschale 2FE (zum Einbau an die Fassade, wartungsfrei)
- Fledermaus-Fassadenflachkasten der Fa. Hasselfeldt
- Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH (mit fünf Quartierkammern, Anzahl der anzubringenden Kästen kann entsprechend reduziert werden) der Fa. Schwegler
- Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ (zum Einbau an die Fassade, wartungsfrei) der Fa. Schwegler

Die Ersatzquartiere sind so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Es sind verschiedene Expositionen zu wählen; die günstigsten Ausrichtungen sind in Südwest- bis

Südost-Richtung. Eine direkte Sonnenbestrahlung ist wegen der Überhitzungsgefahr zu vermeiden.

A_{CEF} 5 Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für den Girlitz am südlichen Rand des B-Plangebietes

Für den anzunehmenden Verlust eines Girlitzreviers sind im Plangebiet auf zwei Flächen geeignete Habitate für die Art zeitlich vorgezogen zu schaffen (Maßnahmen A_{CEF} 5, A_{CEF} 6). Diese werden durch Dachbegrünung (Maßnahme A_{CEF} 7) ergänzt.

Am südlichen Rand des Plangebiets werden auf einer Fläche von ca. 500 m² zwei, jeweils ca. 125 m² große Gehölzinseln aus strukturreichen, besonnten Gebüsch mit zwei bzw. drei Bäumen angelegt (Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm). Als Baumarten sind Koniferen, Birke, Ulme und Erle zu pflanzen, deren Sämereien vom Girlitz als Nahrung genutzt werden. Von den Straucharten sind Weide, Hasel und Kornelkirsche wichtige Nahrungspflanzen und daher zu verwenden. Sie sind gruppenweise mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu pflanzen. Auf der anderen Hälfte der Fläche ist eine Freifläche mit lückiger Vegetation und mit samenreichen Staudenfluren zu entwickeln.

A_{CEF} 6 Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für Girlitz im Bereich der Pflanzbindungen

Auf der ca. 500 m² großen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer durchgehenden, straßenbegleitenden, städtebaulich prägenden Baumreihe erhalten bleibt. Bei der Nachpflanzung sind großkronige Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu verwenden. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung 150 m² Hecken aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestbreite von 2 m sowie einer Mindestpflanzgröße von 60 cm und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1 m² als zusammenhängende Gehölzfläche anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mit einer Saatgutmischung aus gebietseigenem Saatgut anzusäen. Die Maßnahmen sind zeitlich vorgezogen zu realisieren.

A_{CEF} 7 Dachbegrünung zur Entwicklung von Nahrungshabitaten für den Girlitz

In Ergänzung zu den Maßnahmen A_{CEF} 5 und 6 werden für das Girlitz-Revier Nahrungshabitate durch Dachbegrünung auf einer Fläche von mindestens 500 m² neu geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Nahrungshabitate des Girlitz sukzessive überbaut werden. Die Dachbegrünung wird ebenfalls im Verlauf des Baufortschritts sukzessive durchgeführt, und übernimmt vorgezogen die Funktion der verloren gegangenen Nahrungshabitate. Die Artenzusammensetzung bei einer Dachbegrünung ist im Wesentlichen von der Mächtigkeit der Auflage, d. h. des durchwurzelbaren Substrats abhängig. Um eine artenreichere Vegetation mit Kräutern und Gräsern zu schaffen, wird eine Substratdicke von mindestens 15 cm gewählt und bei der Pflanzenwahl vor allem Gräser und Kräuter verwendet.

Im Rahmen eines möglichen zukünftigen Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sowie damit möglicher Weise verbundener Baumfällanträge oder Abrissanträge ist durch den Bauherrn nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet werden bzw. dass für im Baubereich ggf. nachgewiesene, besonders geschützte

Tierarten bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten entsprechende Ersatzhabitate innerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden können. Die Untersuchungsmethodik ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Gebäudebrüterverordnung, die das Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Bäumen (Maßnahme A_{CEF1}), das Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Gebäuden (Maßnahme A_{GEB2}), das Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen (Maßnahme A_{CEF3}) sowie das Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden (Maßnahme A_{GEB4}) erfordern, ist ein Anbringen der Nist- bzw. Quartierhilfen, wie im Artenschutz-Fachbeitrag erläutert, innerhalb des Plangebiets an den dort dann noch vorhandenen Bäumen bzw. den neu zu errichtenden Gebäuden möglich. Die vorgenannten CEF-Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht regelbar, da ihnen der bodenordnerische Bezug fehlt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde den vorgenannten Maßnahmen von Seiten der dafür zuständigen unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.

Die Maßnahme A_{CEF5} wird im Bebauungsplan dadurch gesichert, dass am südlichen Rand des B-Plangebietes eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Die private Grünfläche hat eine Größe von 500 m². Die textliche Festsetzung Nr. 11 enthält alle Angaben der Maßnahme A_{CEF5}, die zur Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang notwendig sind. Die Maßnahme A_{CEF5} bzw. die textliche Festsetzung Nr. 11 wurde mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde im März 2019 realisiert. Damit ist die kontinuierliche ökologische Funktionalität gegeben.

Die Maßnahme A_{CEF6} wird im Bebauungsplan dadurch gesichert, dass die Maßnahmen-Fläche als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt wird. Die textliche Festsetzung Nr. 10 enthält alle Angaben der Maßnahme A_{CEF6}, die zur Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang notwendig sind. Hier sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 genannten notwendigen Bäume bereits und Hecken teilweise vorhanden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind die dort momentan noch vorhandenen Stellplatzflächen vor Inanspruchnahme des Girlitzhabitats zu entsiegeln und anzusäen.

Die Maßnahme A_{CEF7} wird im Bebauungsplan dadurch gesichert, dass durch die textliche Festsetzung Nr. 15 im Sondergebiet SO 1 mindestens 20 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen sind. Bei der Ausschöpfung der maximal zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen sind dadurch im SO 1 mindestens ca. 880 m² extensive Dachbegrünungen zu realisieren. Damit wird die in der Maßnahme A_{CEF7} genannte Fläche von 500 m² erreicht.

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 formulierten Maßnahmen sind zeitlich vor der Beseitigung des im Sondergebiet SO 1 gelegenen Girlitz-Reviere zu realisieren. Bei den in der textlichen Festsetzung Nr. 11 formulierten Maßnahmen ist dies im März 2019 bereits erfolgt. Die Flächen sind langfristig zu sichern. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplans durch die Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sowie als private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt.

Auch den Maßnahmen A_{CEF5}, A_{CEF6} und A_{CEF7} wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB von Seiten der dafür zuständigen unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.

Eine Kostenverteilung mittels entsprechender Zuordnungsfestsetzung ist entbehrlich, da der Eigentümer der Fläche des Girlitzhabitats auch gleichzeitig Eigentümer der festzusetzenden privaten Grünfläche ist.

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei möglichen zukünftigen Abriss- bzw. (Um-) Baumaßnahmen unter der Voraussetzung der Einhaltung der vorstehend genannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden bzw. die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ erfüllt sind.

Sollten im Rahmen der artenschutzfachlichen Kontrollen vor Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung im Baubereich weitere genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten nachgewiesen werden, werden ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen nach § 67 BNatSchG erforderlich.

2.5.2.6. Hinweise

Aufgrund der aktuellen Nutzung und Gestaltung des Yachthafens Berlin Schmöckwitz und des Bootshauses Krampenblick sowie der im Plangebiet festgestellten Tierarten ist bei einer Verwendung von transparenten und spiegelnden Glasscheiben bzw. gestalterischen Elementen bei künftigen Bauvorhaben von einer erhöhten Gefährdung, vor allem der Vogel- und Fledermausarten, und einem Konflikt mit § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Deshalb sollte die Verwendung von großflächigen transparenten und spiegelnden Glasscheiben bzw. gestalterischen Elementen ebenso wie die Durchsicht durch Gebäude vermieden bzw. die Gefahr des Vogelschlags durch geeignete flächige Markierungen auf den Scheiben reduziert werden.

Da das Plangebiet bisher kaum von Lichtverschmutzung betroffen ist, sollte im Plangebiet, vor allem in Wassernähe tierfreundliche Beleuchtung Verwendung finden. Zusätzlich sollte die Beleuchtungsdauer und –intensität minimiert werden. Zur Minimierung optischer Beeinträchtigungen von Fledermäusen und der Anlockwirkung auf Insekten durch die betriebsbedingte Außenbeleuchtung des Plangebiets sollen Leuchtkörper mit warmweißem Licht mit möglichst geringen Blauanteilen verwendet werden (z. B. Natriumdampflampen, LED-Lampen mit niedrigen Farbtemperaturen bis maximal 3000 Kelvin). Es sollen zudem Leuchtkörper verwendet werden, die durch entsprechende Abschirmung eine Richtcharakteristik aufweisen, so dass die Beleuchtung des Umfelds reduziert wird.

2.5.3. Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG und §§ 28 und 29 NatSchG Bln

Die verstreut im Hafenbecken vorhandenen Teichrosen-Bestände, die aus mehreren Exemplaren der Teichrose (*Nuphar lutea*) mit vereinzelt Exemplaren der Weißen Seerose (*Nymphaea alba*) sowie im Wasserkörper flutendem Rauem Hornblatt (*Ceratophyllum demersum*) gebildet werden, sind als allein vorkommender Schwimmblattpflanzengürtel nach § 29 NatSchG Bln geschützt. Da der Bebauungsplan die vorhandene Wasserfläche des Hafens lediglich in ihrem Bestand als private Wasserfläche festsetzt, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung der Teichrosenbestände zu

erwarten. Grundsätzlich sind jedoch Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte von Grundflächen nach § 30 Abs. 1 NatSchG Bln verpflichtet, die auf ihnen befindlichen geschützten Röhrichtbestände sowie vorgelagerte oder allein vorkommende Schwimmblattpflanzengürtel zu erhalten und zu pflegen. Hierzu gehören nach § 30 Abs. 2 NatSchG Bln insbesondere Maßnahmen zur Reduzierung des Wellenschlags durch motorisierte Wasserfahrzeuge sowie Maßnahmen zur Reduzierung der Gewässereutrophierung.

2.5.4. Baumschutzverordnung

Große Teile des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes sind aufgrund ihres Alters bzw. des damit verbundenen Stammumfangs nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt. Sie wurden vor Ort aufgenommen, bewertet (siehe Kapitel II.1.1.4) und im Biotoptypenplan (siehe Karte 01 - Biotoptypenkartierung und Baumerfassung der faunistischen Untersuchungen und Biotoptypenkartierung Ökoplan 2019) mit dargestellt.

Tabelle 9 - Liste des geschützten Baumbestands nach BaumSchVO und der bei Fällung dafür benötigten Ersatzpflanzungen (Stand März 2019, Die Standorte der Bäume sind anhand der Baumnummern aus Karte 01 - Biotoptypenkartierung und Baumerfassung der faunistischen Untersuchungen und Biotoptypenkartierung (Ökoplan 2019) ersichtlich.)

Nr.	Baumart	STU (cm)	Höhe (m)	Kronen- durch- messer (m)	Schad- stufe	Ersatz- pflanzungen nach BaumSchVO
01	Sand-Birke (Betula pendula)	110	15	6	1	1
02	Sand-Birke (Betula pendula)	140	18	10	0	2
03	Sand-Birke (Betula pendula)	165	18	8	0	2
09	Sand-Birke (Betula pendula)	220	18	10	0	3
10	Sand-Birke (Betula pendula)	95	18	5	1	1
11	Sand-Birke (Betula pendula)	170	20	10	0	2
12	Sand-Birke (Betula pendula)	170	20	12	0	2
13	Sand-Birke (Betula pendula)	140	15	10	0	2
14	Sand-Birke (Betula pendula)	140	15	10	0	2
15	Sand-Birke (Betula pendula)	165	15	10	0	2
16	Sand-Birke (Betula pendula)	100	15	10	0	1
17	Sand-Birke (Betula pendula)	140	20	10	0	2
18	Sand-Birke (Betula pendula)	155	15	12	0	2

19	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	95	18	10	0	1
20	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	110	18	10	0	1
21	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	345	20	10	1	7
22	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	250	20	10	1	5
23	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	470	20	20	0	8
24	Eschen-Ahorn (<i>Acer negundo</i>)	95	15	8	0	1
25	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	80	15	8	1	1
26	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	140	18	10	0	2
27	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	140	18	10	0	2
28	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	80	12	8	0	1
29	Eschen-Ahorn (<i>Acer negundo</i>)	220	13	10	1	3
31	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	250	18	15	0	5
34	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	140	20	10	0	2
35	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	220	15	6	0	3
36	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	300	15	6	0	4
37	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	220	25	18	0	4
44	Trauer-Weide (<i>Salix babylonica</i>)	125	8	6	0	2
45	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	250	22	15	0	5
46	Ross-Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	220	18	8	0	3
47	Ross-Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	220	18	8	0	3
48	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	95	18	10	0	1
51	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	470	15	15	1	8
52	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	125	10	8	0	2
53	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	95	7	6	0	1

Im Falle von geplanten Baumaßnahmen sind entsprechende Fällanträge beim zuständigen Fachamt zu stellen.

Die nach den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die geplanten Baumaßnahmen zu pflanzenden Bäume können auf die nach BaumSchVO notwendigen Ersatzpflanzungen angerechnet werden. Sie reichen jedoch nicht aus, um die im Falle einer kompletten Fällung des nach BaumSchVO geschützten Baumbestands notwendigen Ersatzpflanzungen zu erfüllen.

2.5.5. Geplante Maßnahmen

Im Folgenden werden die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bei den jeweiligen Schutzgütern bereits berücksichtigt.

2.5.5.1. Festsetzungen im Bebauungsplan

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung bzw. Verringerung sowie zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen vorgesehen:

- Festsetzung zur Erhaltung der städtebaulich prägenden Baumreihe entlang des Adlergestells
- Festsetzung einer privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere zur Schaffung eines Grlitz-Ausweich-Habitats
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets durch Baum- und Strauchpflanzungen
- Festsetzung zur Gliederung von ebenerdigen Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen im Plangebiet
- Festsetzung einer anteiligen extensiven Dachbegrünung im Plangebiet
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für die Wege im Plangebiet

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden Ziele des LaPro und des StEP Klima umgesetzt. Sie dienen der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Vermeidung weiterer nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Die Festsetzungen werden in Kapitel III.3.6 beschrieben und begründet.

2.5.5.2. Bauzeitenregelung und Baudurchführung

Durch eine Bauzeitenregelung können negative Auswirkungen auf die Fauna und Flora verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung von künftigen Abriss- oder Baumaßnahmen sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen, Bodenabtrag sowie Abriss- und

(Um-)Baumaßnahmen sind daher unter Verweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchzuführen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor Stellung des Bauantrags bzw. des Antrags auf Genehmigungsfreistellung eine Kontrolle auf besiedelte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten im Bereich des geplanten Vorhabens durchzuführen. Entsprechend der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ist insbesondere das Vorkommen von Vögeln (v.a. bei einem geplanten Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeit) und von Fledermäusen (Gebäude und Großgehölze) zu prüfen.

Weitere Aussagen zu Bauzeitenregelung und Baudurchführung werden durch die Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen des Artenschutz-Fachbeitrags (Maßnahmen V_A 1-V_A 4, Ökoplan 2019) getroffen. Diese sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen kann Grundwasser gefördert werden. Die Grundwasserbenutzung ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Die einschlägigen Regelungen und DIN-Normen für den Baubetrieb zum Schutz von Vegetationsflächen, Baumschutz, Umgang mit Oberboden etc. sind einzuhalten.

2.5.5.3. Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Die Verwendung von erneuerbaren Energien ist nicht Gegenstand der Planung.

Zur Vermeidung von Emissionen sind während einer möglichen Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz Treibstoff sparender, lärmarmen und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

Durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden Abfälle und Abwässer erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Unter dieser Voraussetzung sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Des Weiteren kann es durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen, wie z.B. Sattel- und Winterstellplätze, oder die Sportboothafennutzung allgemein bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen zu Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstigen signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer, hier der Spree-Oder-Wasserstraße, kommen. Um dies zu vermeiden wird empfohlen, einen speziell auf die Sportboothafennutzung abgestellten Katalog von Auflagen, z.B. bezüglich Instandsetzungs-, Wartungs- oder Reinigungsarbeiten zu Wasser und auf nicht befestigten Flächen an Land, in die Hafenordnungen aufzunehmen, die auf den Ver- und Geboten der Wasserschutzgebietsverordnung Eichwalde basieren.

2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

2.6.1. Nutzungsalternativen

Da der Bebauungsplan in erster Linie die Sicherung bestehender Nutzungen zum Ziel hat, werden auch zukünftig wassersportliche Nutzungen angestrebt. Die heute dort bereits vorhandenen wassersportlichen Nutzungen, wie Bootshallen oder Hafenmeisterei, können zukünftig durch die jeweils in den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 zusätzlich zulässigen Nutzungen zur Attraktivitätssteigerung und damit zu einer nachhaltigen Sicherung der Hafennutzung u.a. durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften (im SO 1) oder Ferienwohnungen (im SO 2) ergänzt werden.

Eine Wohnnutzung ist im Plangebiet aufgrund der Lage in einer Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) nicht zulässig. In dieser Planungszone dürfen neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden. Eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets ist aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen und der damit verbundenen Anforderungen an den Lärmschutz nicht möglich. Der im Landschaftsprogramm vorgesehene Grünzug um die Wasserfläche des Yachthafens Berlin Schmöckwitz hat sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen wassersportlichen Nutzungen, die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, als nicht realisierbar erwiesen.

2.6.2. Konzeptalternativen

Die innerhalb der beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 zulässigen Nutzungen wurden so angeordnet, dass zum einen die mit den Nutzungen verbundenen Verkehre über die bestehenden Erschließungen und die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden können. Darüber hinaus wurde aufgrund des nur eingeschränkt leistungsfähigen Knotens Adlergestell / Godbersenstraße zusätzlich zur Zufahrt über das Adlergestell eine weitere Erschließungsmöglichkeit des Sondergebiets SO 1 über den Nuscheweg berücksichtigt.

Zum anderen wurde bei der Anordnung der Nutzungen die mit diesen verbundenen Lärmbelastungen berücksichtigt. Deshalb wurden weniger lärmintensive bzw. selbst schutzbedürftige Nutzungen wie Ferienwohnungen im Sondergebiet SO 2 in Nachbarschaft zu den bestehenden Wohnnutzungen angeordnet, während Betriebe mit möglicherweise höheren Lärmemissionen aufgrund eines stärkeren Publikumsverkehrs, wie Schank- und Speisewirtschaften oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes, im Sondergebiet SO 1 in der Benachbarung zum Adlergestell verortet wurden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

3.1.1. Durchführung der Umweltprüfung und dabei verwendete technische Verfahren

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der durch den Bebauungsplan möglichen Vorhaben werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden dann Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand der einzelnen Schutzgüter gegenübergestellt.

Grundlagen für die Umweltprüfung bilden der Digitale Umweltatlas Berlin, v.a. auf Basis des FIS-Brokers, Vor-Ort-Begehungen, Luftbildauswertungen, die Biotoptypen- und Baumkartierung sowie faunistische Untersuchungen.

Grundlage für die Eingriffsbewertung nach dem Baugesetzbuch ist die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes durch das Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick vom 22.01.2019 auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Darüber hinaus wurden Gutachten zur Verkehrssituation, zum Schall sowie zur Machbarkeit einer Niederschlagswasserbewirtschaftung bei den Aussagen zu den entsprechenden Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

3.1.2. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die dargestellten Umweltauswirkungen haben in erster Linie rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Untersuchungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen der Planung hinsichtlich ihrer Intensität und Reichweite nicht eindeutig vorausgesagt werden.

So können beispielsweise mögliche Auswirkungen sich verändernder Verkehrsmengen und Auswirkungen von Vegetationsverlusten für das Mikroklima als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, nicht aber genau beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen fehlen.

Da es jedoch evident ist, dass hier wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, ist ein zusätzlicher erheblicher Untersuchungsaufwand im Verhältnis zu den dabei speziell für das Plangebiet zu gewinnenden Ergebnissen nicht angemessen.

Die meisten Angaben beruhen daher auf Erfahrungswerten und Abschätzungen bzw. wurden auf der Grundlage vorliegender Umweltdaten (Umweltatlas Berlin) und Fachgutachten ermittelt.

Die Daten des digitalen Umweltatlas wiederum werden in unterschiedlichen Zeitabständen aktualisiert, so dass während eines längeren Bearbeitungszeitraums des Umweltberichts trotz Aktualisierung nach einzelnen Planungsschritten bis zu einer Überprüfung durch Behörden oder Bürger Abweichungen von der Fundstelle vorkommen können.

3.2. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- FPB – Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (2019): Machbarkeitsbeitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung zum Bebauungsplan 9-64 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Schmöckwitz
- Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe (2019): Faunistische Untersuchungen und Biotopkartierung zum Bebauungsplan 9-64
- Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe (2019): Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 9-64
- KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH (2019): Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan 9-64 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Schmöckwitz
- KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH (2020): Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan 9-64 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Schmöckwitz – Anpassung an den Planungsstand im September 2020
- VCDB – VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH (2019): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan 9-64
- VCDB – VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH (2020): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 9-64 – 1. Ergänzung zum Abschlussbericht Februar 2019

3.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und teilweise auf das Lokalklima nach sich ziehen wird. Ein Erfordernis von Maßnahmen zur Überwachung dieser erheblichen Auswirkungen, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht gegeben. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB begründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt

werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan keine zusätzlichen systematischen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Umsetzungskontrolle der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs) erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde. Da der Bebauungsplan aufgrund der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Umwelt, insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes, vorsieht, ergibt sich zusätzlich ein Erfordernis für eine Erfolgskontrolle solcher Ausgleichsmaßnahmen durch eine Umwelt-Baubegleitung. Ausgleichsmaßnahmen sollen zum ersten Mal 3 Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die 3 Jahre ergeben sich aus dem üblichen Zeitraum der Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (2 Jahre) für Außenanlagen. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren vorgenommen werden. Bei einer Abweichung von den Entwicklungszielen ist nachzubessern.

Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel sind jährlich zu warten und zu prüfen. Bei Nichtakzeptanz sind Anbringungsort und Bauweise zu ändern.

Die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der nach Baumschutzverordnung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Abnahme der (Einzel-) Bauvorhaben im Plangebiet.

3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,78 ha und ist im Bestand überwiegend durch die Wassersportnutzungen des Yachthafens Berlin Schmöckwitz und des Bootshauses Krampenblick geprägt. Zum Plangebiet gehören zum einen die Wasserfläche des Yachthafens mit ihren Liegeplätzen und Steganlagen und zum anderen die Landflächen des Yachthafens sowie des Bootshauses Krampenblick mit Bootshallen, Landlegeplätzen, Schuppen, Sanitärgebäuden und Stellplätzen. Auch ein Abschnitt des Weiselpfads liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet wird im Westen durch das Adlergestell und die sich daran anschließende Bebauung, im Süden durch die Bebauung entlang des Imkerwegs, im Osten durch die Kleingärten an der Straße „Am Seddinsee“ sowie die Wohnbebauung am Weiselpfad sowie im Norden durch die Wohnbebauung am Nuscheweg und an der Windwallstraße begrenzt. Die Wasserfläche des Hafens ist direkt an die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) angebunden.

Ziel des Bebauungsplans 9-64 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Wassersportnutzungen zu schaffen. Dazu ist die Festsetzung eines Sondergebiets SO 1 „Sportboothafen“ im westlichen Teil des Plangebiets mit Anbindung an das Adlergestell und den Nuscheweg sowie eines Sondergebiets SO 2 „Wassersport und Erholung“ im östlichen Teil des Plangebiets mit Anbindung an den Weiselpfad vorgesehen. Gleichzeitig soll ein Abschnitt des Weiselpfads als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit die Erschließung eines Teils der im Plangebiet befindlichen Grundstücke planungsrechtlich gesichert werden. Die innerhalb des Plangebiets liegende Wasserfläche des Yachthafens Berlin Schmöckwitz wird als private Wasserfläche festgesetzt. Teile des Flurstücks 1717 werden als private Grünfläche festgesetzt.

Das gesamte Plangebiet stellt sich als unbeplanter Innenbereich dar (§ 34 BauGB). Die Flächen sind aufgrund der aktuellen Nutzungen bereits zu 36 % (SO 1) bzw. 52 % (SO 2) versiegelt.

Die Planung führt aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen zu einer möglichen zusätzlichen Versiegelung von 2.010 m² im Sondergebiet SO 1 und von 963 m² im Sondergebiet SO 2. Die zusätzliche Versiegelung von insgesamt 2.973 m² ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Darüber hinaus können klimarelevante Vegetationsstrukturen im Zuge einer zukünftigen Bebauung beseitigt werden. Die zusätzliche Versiegelung und die damit verbundene Beseitigung von Biotopstrukturen führt gleichzeitig zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbilds sind aufgrund der Orientierung der zulässigen Gebäudekubaturen an den Gebäuden der näheren Umgebung sowie der vorgesehenen Durchgrünung des Plangebiets nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen. Zum einen wird die städtebaulich prägende Baumreihe entlang des Adlergestells durch eine Pflanzbindung gesichert (TF Nr. 10). Zum anderen wird eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere zur Schaffung eines Girlitz-Ausweich-Habitats, festgesetzt (TF Nr. 11). Mittels Baum- und Strauchpflanzungen wird das Plangebiet durchgrünt (TF Nr. 12 und Nr. 14) und auch ebenerdige Stellplatzanlagen werden durch Baumpflanzungen gegliedert (TF Nr. 13). Unter anderem zur Verbesserung des Wasserhaushalts wird eine anteilige extensive Dachbegrünung festgesetzt (TF Nr. 15) und Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszubilden (TF Nr. 16). Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bezüglich des Schallschutzes eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieben und Anlagen (TF Nr. 17) sowie eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz von geschlossenen Außenbauteilen (TF Nr. 18) getroffen.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-64 sowohl in den Naturhaushalt als auch das Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholung vollständig ausgeglichen werden. Der Nachweis hierzu erfolgt durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenUVK 2017).

Auch in der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, entsprechend §44 Abs. 5 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Im Rahmen einer Biotoptypen- und Baumkartierung wurden vor allem anthropogen geprägte Biotoptypen mit einer sehr geringen bis geringen Wertigkeit und 38 gemäß BaumSchVO geschützte Bäume aufgenommen. Darüber hinaus finden sich Gras- und Staudenfluren, Ruderalfluren sowie Baum- und Strauchbestände im Plangebiet. Größter Lebensraum ist das Hafenbecken, das in Teilbereichen nach § 29 NatSchG Bln als allein vorkommende Schwimmblattpflanzengürtel geschützte Teichrosen-Bestände mit Exemplaren der nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Weißen Seerose beinhaltet.

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden insgesamt 15 Bäume und sechs Gebäude mit potenziell als Habitate geeigneten erfasst. Als Grundlage für den Artenschutz-Fachbeitrag wurden 2018 zusätzlich faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Altholzkäfern durchgeführt. Insgesamt ist im B-Plangebiet von 26 regelmäßig auftretenden Vogelarten auszugehen, von denen 20 Arten potenziell dort brüten. Zusätzlich wurden insgesamt sechs Fledermausarten nachgewiesen. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen kommt darüber hinaus potenziell eine weitere Art, die Mückenfledermaus, vor. Das Hafenbecken, als einziges im Gebiet vorhandenes Gewässer, weist weder als Laich- noch als Jahreshabitat ein Potenzial für Amphibien auf. Trotz intensiver Suche und potenziell geeigneter Habitatstrukturen konnten im Rahmen der durchgeführten Begehungen im Plangebiet keine Reptilien nachgewiesen werden. Zwar wurden im Rahmen der Erfassung der Alt- bzw. Totholz bewohnenden Käfer keine Nachweise erbracht, jedoch haben zwei Bäume ein Potenzial zur Besiedlung durch den Eremiten und stellen als Uraltbäume eine besondere Bedeutung als Habitat für xylobionte Käfer dar.

Im Rahmen des Artenschutz-Fachbeitrags wurde festgestellt, dass baubedingte Tötungen von Brutvögeln, Fledermäusen und dem Eremiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch eine Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen und Gebäudeabriss sowie durch Erhalt von potenziellen Brutbäumen des Eremiten wirksam vermieden werden können. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) durch die Umsetzung des B-Plans sind nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) wird für den Girlitz durch zeitlich vorgezogene Maßnahmen im Plangebiet vermieden. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands für Baumhöhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse erfolgen CEF-Maßnahmen im räumlichen Funktionszusammenhang innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld durch das Anbringen von Nist- bzw. Quartierhilfen an Bäumen. Für Gebäudebrüter und Fledermäuse, deren Quartiere sich in bzw. an Gebäuden befinden, ist der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt, so dass die Ausnahmevoraussetzungen der Gebäudebrüter-Verordnung zu prüfen sind. Zum Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren durch Gebäudeabriss erfolgt die Schaffung von Ersatzquartieren in doppelter Anzahl. Zum Ausgleich für den Verlust von Vogel-Brutplätzen werden Nisthilfen in gleicher Anzahl installiert, so dass insgesamt die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ erfüllt sind.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1. Intention des Plans / Planungsziele

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sollen mit dem Bebauungsplan 9-64 für die Grundstücke Adlergestell 753/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22 sowie die Flurstücke 1715, 1719 und 1720 Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 und einen Abschnitt des Weiselpfads folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ (Adlergestell 753/755, Nuscheweg) nach § 11 Abs. 2 BauNVO,
- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ (Weiselpfad) nach § 11 Abs. 2 BauNVO,
- planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücke sowie der Erwerb der für die Erschließung über den Weiselpfad notwendigen Flurstücke (1370/6, 1263/6) zur Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand als auch der künftigen Entwicklung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke schafft.

Neben den vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen sowie darüberhinausgehende touristische Nutzungen ermöglicht werden.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (private Wasserfläche) und der vorhandenen Hafennutzung (u.a. Betrieb von Slipanlagen sowie weitere technische Anlagen), die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, wird in Bezug auf den Punkt 11.7. der AV-FNP von einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesehen. Es kann jedoch aufgrund der im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei deren Realisierung von einer beschränkten Öffnung von Teilbereichen für die Allgemeinheit ausgegangen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen (Adlergestell, Nuscheweg und Weiselpfad), wobei die Flurstücke 1370/6 sowie 1263/6 als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet sind und erworben werden müssen (Weiselpfad). Eine öffentliche Durchwegung der Grundstücke, wie es in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit angedacht wurde, ist nach weiteren Überlegungen nicht mehr verfolgt worden.

Das insgesamt ca. 47.800 m² große Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet SO 1 „Sportboothafen“ mit einer Fläche von ca. 14.637 m², als sonstiges Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ mit einer Fläche von 12.068 m², einer privaten Wasserfläche von 20.151 m², einer privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft und einer Verkehrsfläche von ca. 363 m² festgesetzt werden. Die derzeit vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

1.2. Wesentlicher Planungsinhalt

Der Bebauungsplan 9-64 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, insbesondere zu künftigen Baugebieten und ihrer Bebaubarkeit, zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie bezüglich der Grünordnung und des Schallschutzes.

1.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen entlang des Adlergestells und des Nuschewegs sollen als sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden, da sich die beabsichtigten Nutzungen von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Das Sondergebiet SO 1 hat eine Größe von ca. 14.600 m². Darüber hinaus werden die Landflächen des Flurstücks 1714 sowie 1715 teilweise in das Sondergebiet SO 1 integriert und festgesetzt. Diese Flächen sind Bestandteil des Yachthafens Berlin Schmöckwitz und besitzen Steganlagen für die Wassersportnutzung.

Die nähere Konkretisierung der Art der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 1 erfolgt durch die Festsetzung der jeweils zulässigen Wassersport- und wassersportaffinen Nutzungen (wassersportbezogene Betriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Bootscharter)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das Sondergebiet SO 1 werden eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,9 sowie maximal III Vollgeschosse festgesetzt. Außerdem wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Oberkanten (OK) als Höchstmaß begrenzt. Diese liegt bei 45,5 m über NHN.

Für die Grundstücke Weiselpfad 20, 22 und der Flurstücke tlw. 1718, 1719, 1720 und 1721, erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Wassersport- und Erholung“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Sondergebiet SO 2 hat eine Größe von ca. 12.100 m².

Die nähere Konkretisierung der Art der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 2 erfolgt durch die Festsetzung der jeweils zulässigen Wassersport- sowie Erholungsnutzungen (wassersportliche Anlagen und Ferienwohnungen). Ausnahmsweise können gewerbliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie mit der wassersportlichen Nutzung vereinbar sind bzw. diese nicht wesentlich stören.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das Sondergebiet SO 2 werden eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,9 sowie maximal III Vollgeschosse festgesetzt. Außerdem wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Oberkanten (OK) als Höchstmaß festgesetzt. Diese liegt bei 45,0 m über NHN.

Das private Hafenbecken wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „private Wasserfläche“ festgesetzt.

Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 1263/6 und 1370/6, Flur 2 Gemarkung Schmöckwitz werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen in Verlängerung des Weiselpfads festgesetzt und erstmalig planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der für das Plangebiet durchgeführten Potenzialanalyse für Brutvögel als Teil der faunistischen Untersuchungen wurde auf einer Teilfläche im westlichen Bereich des Hafens ein potenzielles Brutvorkommen des Girlitzes festgestellt. Bei dem Girlitz handelt es sich um eine im Land Berlin mittelhäufige Europäische Vogelart mit in Berlin stark rückläufigem Bestandstrend. Im Ergebnis der auf den faunistischen Untersuchungen aufbauenden artenschutzrechtlichen Bewertung ist es zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für diese Art notwendig, eine vorgezogene CEF-Maßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen auf angrenzenden Flächen zu entwickeln. Zur Herstellung eines entsprechenden Ausweichhabitats wird im südlichen Bereich des Geltungsbereiches eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

1.2.2. Sonstige Festsetzungen

Im Rahmen der für das Plangebiet durchgeführten faunistischen Untersuchungen wurde auf einer Teilfläche im westlichen Bereich des Hafens ein potenzielles Brutvorkommen des Girlitzes festgestellt. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bewertung ist es zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für diese Art notwendig vorgezogene CEF-Maßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen auf angrenzenden Flächen zu entwickeln. Zur Herstellung eines entsprechenden Ausweichhabitats wird im südlichen Bereich des Geltungsbereiches eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zusätzlich soll im Sondergebiet SO 1 zwischen der Straßenbegrenzungslinie am Adlergestell und der Baugrenze eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt werden. Auf dieser Fläche sind die vorhandenen ortsbildprägenden Stiel-Eichen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Auch diese Fläche dient als Ausweichhabitat für den Girlitz.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets mittels Baum- und Strauchpflanzungen sowie zu extensiven Dachbegrünungen getroffen.

Im Sondergebiet SO 1 besteht zum Schutz vor Verkehrslärm die Notwendigkeit einer textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz. Für die zulässigen Nutzungen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, erforderlichenfalls in Kombination mit fensterunabhängigen Lüftungen, so dass ein angemessenes Schutzniveau festgesetzt wird. Durch die Einschränkung des Störungsgrades der gewerblichen Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche sichergestellt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060) stellt den Geltungsbereich mit seiner Wasserfläche und einem umgebenden Ufergrünzug in symbolischer Breite dar. Es ist kein Lagesymbol bezüglich der Wassersportnutzung ausgewiesen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-64 werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin entwickelt.

Konkret bedeutet dies, dass gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 5 Satz 3 des FNP untergeordnete Standorte für Wassersport und Camping im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden können, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist. Die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin besagen dabei im Punkt 11.3.4, dass Einzelstandorte für Wassersport und Camping ohne die Darstellung eines entsprechenden Lagesymbols entwickelbar sind, wenn die Anlagen von untergeordneter Bedeutung sind und ihre Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.

Der Verweis auf die Sicherung einer öffentlichen Durchwegung gemäß Punkt 11.7. (AV FNP) wurde geprüft. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (private Wasserfläche) und der vorhandenen Hafennutzung, die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, wird von einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesehen.

Die Größe der sonstigen Sondergebiete mit ca. 26.700 m² liegt deutlich unter 3 ha, so dass gemäß Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan Berlin (AV FNP vom 18. Juli 2017) eine Entwicklungsfähigkeit gegeben ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) teilte im Rahmen der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB im Schreiben vom 15. Dezember 2015 mit, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

3. Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan 9-64 soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die Belange des (Wasser-)Sports, der Freizeit und Erholung, der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, der Wirtschaft sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet wird der Bebauungsplan 9-64 durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes SO 1 sowie eines sonstigen Sondergebietes SO 2 definiert:

3.1.1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Sportboothafen“

Die Flächen entlang des Adlergestells werden als sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzung für das

Sondergebiet SO 1 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 11 und 16 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 konkretisiert:

TF Nr. 1

Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die mit dem Wassersport und dem Tourismus in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang stehen.

Zulässig sind:

- *Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten*
- *Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen (Hebeanlagen/Hebekran)*
- *Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Anlagen*
- *Hafenmeisterei, Vereins- und Clubräume*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Schank- und Speisewirtschaften*

Ausnahme: können bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie gegenüber dem Wassersport untergeordnet sind und diese nicht wesentlich stören:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*
- *Bootsverleih und Bootscharter*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Mit der Festsetzung als Sondergebiet SO 1 nach § 11 BauNVO, wird im Rahmen der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt. Unter Berücksichtigung der Erschließung über das Adlergestell wird die wassersportliche Nutzung (Yachthafen) und der dafür notwendige Funktionsumfang festgesetzt sowie mit darüberhinausgehenden touristischen Nutzungen ergänzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 1 umfasst einerseits Nutzungen, die in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang mit den bereits bauaufsichtlich genehmigten Nutzungen stehen, andererseits werden Möglichkeiten eröffnet, die das Hafengebiet funktional sowie passend ergänzen. Zulässig sind Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen (Hebeanlagen/Hebekran) aber auch Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Anlagen sowie die Hafenmeisterei, Vereins- und Clubräume.

Um die Attraktivität des Standortes entlang des Adlergestells zu steigern, sind insbesondere touristische Nutzungen zu fördern. In der textlichen Festsetzungen Nr. 1 werden daher über den wassersportlichen Rahmen hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften als zulässige Nutzungen festgesetzt. Diese Nutzungen sollen einerseits einen Beitrag zur touristischen Erweiterung des Ortsteils Schmöckwitz bieten, andererseits die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Yachthafens Berlin Schmöckwitz

stärken. Damit Wassersportler sowie Besucher (Urlaubsgäste) über den Tagesbesuch hinaus am Standort verweilen können, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sondergebiet SO 1 zulässig. Die Bebauung sowie die Größe der Betriebe soll sich dabei in die nähere Umgebung einfügen. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im SO 1 erhöht die Attraktivität des Yachthafens zusätzlich und ermöglicht gerade auch der Bevölkerung im Ortsteil Schmöckwitz sowie durchreisenden Radtouristen, den Yachthafen zu besuchen. Die Anordnung sowohl der Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch der Schank- und Speisewirtschaften im SO 1 entlang des Adlergestells ermöglicht eine gute Außenwirkung dieser Betriebe und bündelt auch die damit verbundenen Besucherverkehere am Adlergestell.

Ebenfalls sind in der textlichen Festsetzung ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 11 BauNVO zulässig. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sollen ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein. Dabei kann es sich im Einzelnen um Wohnungen, die zur Aufsicht und Betreuung der Anlage erforderlich sind, oder um eine für Betriebsinhaber und Betriebsleiter notwendige Unterkunft handeln. Eine andere Wohnmöglichkeit ist am Standort nicht zulässig. Weiterhin werden für die wassersportliche Nutzung Bootsverleih und Bootscharter innerhalb des Sondergebietes SO 1 ausnahmsweise zugelassen. Diese zusätzliche ausnahmsweise Nutzung ermöglicht den Eigentümern weitere touristische und wirtschaftliche Zweige für den Yachthafen Berlin Schmöckwitz zu erschließen.

3.1.2. Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“

Die Flächen entlang des Weiselpfads werden als sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzung für das Sondergebiet SO 2 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 11 und 16 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 2 konkretisiert:

TF Nr. 2

Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die mit dem Wassersport und der Erholung in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang stehen. Zulässig sind:

- *Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten*
- *Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen (Hebeanlagen)*
- *Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Anlagen*
- *Ferienwohnungen*
- *Vereins- und Clubräume*

Ausnahmsweise können bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet, mit dem Wassersport vereinbar sind und diese nicht wesentlich stören:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*
- *Gewerbebetriebe*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Der wassersportliche Funktionsumfang sowie weitere Erholungsmöglichkeiten werden innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 2 gemäß der Rechtsgrundlage nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung umfasst einerseits Nutzungen die bereits vorhanden sind, andererseits werden weitere Nutzungen zugelassen, die die bestehenden Wassersporteinrichtungen funktional und passend ergänzen.

Zulässig sind Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen (Hebeanlagen/Hebekran) sowie Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Anlagen. Um die Attraktivität des Standortes, insbesondere Erholungsmöglichkeiten zu fördern, werden neben der Wassersportnutzung ebenfalls Ferienwohnungen zugelassen.

Die Bebauung und Größe der möglichen Ferienwohnungen sollen sich an der näheren Umgebung orientieren. Ferienwohnungen dienen im Allgemeinen längeren Aufenthalten als Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie Hotels, so dass hier von einem größeren Nutzen für die Erholung ausgegangen wird.

In der textlichen Festsetzung sind ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß §§ 11 in Verbindung mit 16 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sollen ebenfalls ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein. Dabei kann es sich auch hier im Einzelnen um Wohnungen, die zur Aufsicht und Betreuung der Anlage erforderlich sind, oder um eine für Betriebsinhaber und Betriebsleiter notwendige Unterkunft handeln. Eine andere Wohnmöglichkeit ist am Standort nicht zulässig. Im Hinblick auf die Sicherung der bestehenden Nutzung werden ausnahmsweise wassersportbezogene gewerbliche Einrichtungen festgesetzt. Damit diese gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet bleiben und nicht wesentlich stören, werden sie im weiteren nur ausnahmsweise zugelassen. Damit die Nutzung untergeordnet bleibt, sollte ein max. Ansatz von 15 Prozent der zulässigen Grundfläche für Gewerbebetriebe auf die Grundstücksfläche nicht überschritten werden. Gerechnet auf die Gesamtfläche des Sondergebietes SO 2 würde dies eine ausnahmsweise Zulässigkeit von ca. 720 m² ergeben. Mit der Einzelfallprüfung werden eine verstärkte Zunahme von Ziel- und Quellverkehr (Anzahl von Mitarbeiter- / Besucheraufkommen) sowie Lärmschutzüberschreitungen vermieden.

3.1.3. Private Wasserfläche

Die private Wasserfläche ist durchgängig baulich vom übrigen Gelände abgegrenzt. Im Hafen befinden sich feste Steganlagen mit Wasserliegeplätzen für ca. 180 Boote. Das private Hafenbecken wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „private Wasserfläche“ festgesetzt. Bauliche Veränderungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.

3.1.4. Private Grünfläche

Die private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird festgesetzt, um ein Ausweichhabitat für den Girlitz zu sichern. Durch die bereits erfolgte Realisierung der

Maßnahme kann die aufgrund des besonderen Artenschutzes erforderliche kontinuierliche ökologische Funktionalität des Lebensraums, insbesondere des Bruthabitats, für diese Vogelart gesichert werden.

3.1.5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 1263/6 und 1370/6, Flur 2 Gemarkung Schmöckwitz werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen in Verlängerung des Weiselpfads festgesetzt und erstmalig planungsrechtlich gesichert. Die genannten Flurstücke sind zwar bereits als Straßenverkehrsfläche gewidmet, befinden sich jedoch im Gegensatz zu den nachfolgenden Abschnitten des Weiselpfads noch in privatem Eigentum. Sie wurden daher in den Geltungsbereich des Plangebiets einbezogen, um für das Sondergebiet SO 2 langfristig eine geordnete Erschließungssituation sicherzustellen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Grundfläche

Im Plangebiet wird das zulässige Maß der Nutzung durch eine flächenbezogene Verhältniszahl, d.h. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), bestimmt. Der bauliche Bestand im Plangebiet umfasst folgende Grundflächenzahlen (GRZ) für Hauptanlagen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO:

Tabelle 10 - Baulicher Bestand im Plangebiet | Grundflächenzahlen (GRZ)

Art der Nutzung / Flurstücke	GRZ (Bestand)	GR (Bestand)	GRZ (geplant)	GR (geplant)
Sondergebiet SO 1 „Sportboothafen“	0,11	1.629 m ²	0,3	4.391 m ²
Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“	0,26	3.138 m ²	0,4	4.827 m ²
Flurstück 7/4 (Bootshaus Krampenblick)	0,38	1.161 m ²	0,4	1.232 m ²
Flurstücke 7/1, tlw. 1714, tlw. 1716, tlw. 1718, 1719, 1720 und 1721 (Yachthafen Berlin Schmöckwitz)	0,22	1.977 m ²	0,4	3.594 m ²

Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete (GRZ 0,8; GFZ 2,4) werden damit deutlich unterschritten.

Das Sondergebiet SO 1 weist derzeit einen geringen Versiegelungsgrad auf (Hauptanlagen sowie Nebenanlagen ca. 35 %). Da mit dem Bebauungsplan 9-64 ebenfalls bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen, wird für das Sondergebiet SO 1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dabei wird mit der textlichen Festsetzung

TF Nr. 3

Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Hauptanlagen durch Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Es ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,5 möglich. Diese Regelung wird aus der Notwendigkeit begründet, dass die bestehende sowie mögliche wassersportlich orientierte Nutzung maßgeblich durch Stellplatz-, Zufahrts-, Bewegungs-, Wege- und Lagerflächen, die keine Hauptanlagen darstellen, gekennzeichnet werden. Unter Beachtung der Schutzzone IIIA des Wasserwerks Eichwalde ist es notwendig, Stellplätze sowie Lagerflächen zu versiegeln (vgl. Kapitel I.2.8).

Die Grundstücke am Weiselpfad (20 und 22) bzw. die Flurstücke östlich der privaten Wasserfläche weisen einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auf. Mit dem Bebauungsplan soll ebenfalls ein Erweiterungsrahmen geschaffen werden. Daher wird für das Sondergebiet SO 2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit kann gewährleistet werden, dass neben den Grundstücken des Yachthafens Berlin Schmöckwitz ebenfalls für das Grundstück Weiselpfad 20 Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Gleichzeitig wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ für Hauptanlagen von 50 % durch Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ermöglicht. Somit können für die touristische und wassersportliche Nutzung ausreichend Stellplätze, Wegeflächen sowie Slip- und Lagerflächen versiegelt werden. Unter Beachtung der Schutzzone IIIA des Wasserwerks Eichwalde ist es notwendig, Stellplätze sowie Lagerflächen zu versiegeln (vgl. Kapitel I.2.8).

3.2.2. Geschossfläche

Im Plangebiet wird das zulässige Maß der Nutzung zusätzlich durch eine weitere flächenbezogene Verhältniszahl, durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), bestimmt. Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 2 BauNVO sowohl für das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ als auch das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ eine Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete (GFZ 2,4) wird damit deutlich unterschritten. Trotzdem ermöglicht die Festsetzung der Geschossflächenzahl eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebietes entsprechend der dort zukünftig zulässigen und für die Entwicklung des Plangebiets wesentlichen Nutzungen.

Im Sondergebiet SO 1 ergibt sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,9 bei einer Grundstücksfläche von 14.637 m² eine maximal zulässige Geschossfläche von ca. 13.170 m². In Verbindung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von drei Geschossen könnten im Sondergebiet SO 1 alle Gebäude mit drei Geschossen errichtet werden.

Im Sondergebiet SO 2 ergibt sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,9 bei einer Grundstücksfläche von 12.068 m² eine maximal zulässige Geschossfläche von ca. 10.860 m². In Verbindung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von drei Geschossen können im Sondergebiet SO 2 nicht alle Gebäude mit drei Geschossen errichtet werden. Da im Sondergebiet SO 2 ebenso wie im Sondergebiet SO 1 Bootshallen zulässig und für die zu sichernde Wassersportnutzung auch sinnvoll und notwendig sind, wird davon ausgegangen, dass sich diese Bootshallen über mehrere „Normalgeschosse“ erstrecken und somit aufgrund der ebenfalls festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen bei der Errichtung von Bootshallen die Errichtung von drei Geschossen nicht möglich sein wird und somit auch eine entsprechend geringere Geschossfläche ausreichend ist. Bei einer maximalen Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,4 kann eine Grundfläche von 4.827 m² mit Hauptanlagen überbaut werden. Bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von 10.860 m² können im Schnitt alle Hauptanlagen mit zwei Geschossen ausgebildet werden. Bei einer Nicht-Ausschöpfung der maximalen Geschossigkeit in Verbindung mit der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude ist es auch vorstellbar, dass manche Gebäude mit drei Geschossen und manche Gebäude nur mit einem Geschoss errichtet werden. Heute ist das Sondergebiet SO 2 in erster Linie von eingeschossigen Gebäuden geprägt.

3.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn und sobald ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, der Errichtung von wassersportlichen Anlagen sowie weitere bauliche Anlagen in Bezug auf die umgebende Bebauung zu begrenzen, soll die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan sieht für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 eine III - Geschossigkeit vor. Die festgesetzte Vollgeschosszahl orientiert sich dabei an der Gebäudehöhe von bereits in der näheren Umgebung bestehende zweigeschossige Wohnbebauungen mit ausgebautem Satteldach (Firsthöhen bis zu 12 m).

Bei einer angenommenen Geschosshöhe für Bootshäuser und Bootshallen von 6,00 bis 9,00 m und ein bis zwei darüber liegenden Vollgeschossen, können somit in Kombination mit der geplanten Oberkante von 45,5 m über NHN für das Sondergebiet SO 1 bis zu drei Vollgeschosse geplant bzw. errichtet werden. Im Sondergebiet SO 2 sind ebenfalls mit der bestehenden Höhenbegrenzung von 45,0 m über NHN voraussichtlich maximal drei Vollgeschosse umsetzbar.

Um das Nutzungsmaß der Sondergebiete nicht durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (z.B. Staffelgeschossen) noch zu erhöhen, sind diese nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 4 bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzurechnen.

TF Nr. 4

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen

einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3 BauNVO

Durch die textliche Festsetzung soll eine der gewünschten städtebaulichen Struktur nicht angepasste Dichte und die damit verbundenen negativen funktionalen Auswirkungen und städtebaulichen Erscheinungen auf das Ortsbild verhindert werden.

3.2.4. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls eine Oberkante baulicher Anlagen für die sonstigen Sondergebiete definiert.

TF Nr. 5

Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 45,5 m über NHN nicht überschreiten.

Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 45,0 m über NHN nicht überschreiten.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs-, Solar-, Entrauchungs- oder Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, 3 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ soll eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 45,50 m über NHN festgesetzt werden. Damit werden ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von ca. 33,50 m über NHN Bauten bis zu einer Oberkante von maximal 12 m über Gelände ermöglicht. Mit der Möglichkeit der Bebauung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 12 m sollen flexible Nutzungsanpassungen begünstigt werden. Neben einer reinen Bootshalle sind ebenfalls Kombinationen von Bootshalle und überlagerten Aufenthaltsräumen möglich. Gleichzeitig erfolgt mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse eine verfeinerte Höhenbeschränkung.

Wie schon in den benachbarten Baugebieten soll nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für das Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Form einer Oberkante festgesetzt werden. Das Geländeniveau von durchschnittlich 33,0 m über NHN ermöglicht Gebäudehöhen von bis zu 12 m bzw. 45,0 m über NHN. Die möglichen Gebäudehöhen von maximal 12 m fügen sich auf Grund der in der näheren Umgebung bereits bestehenden Firsthöhen von durchschnittlich 45,0 m über NHN in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Für technische Aufbauten wie Lüftungs-, Solar-, Entrauchungs- oder Aufzugsanlagen soll es nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO in beiden Sondergebieten

ausnahmsweise ermöglicht werden, die festgesetzten Oberkanten zu überschreiten um Vollzugsproblemen im Genehmigungsverfahren vorzubeugen. Die Art der Ausnahme bezieht sich lediglich auf technische Einrichtungen, die zwar umbaut, aber keinen Vollgeschoss- oder Aufenthaltsraumcharakter haben. Die technischen Anlagen können eine Höhe von bis zu 2 m haben, um die gängigen Haustechnikanlagen, die vor allem in gewerblich genutzten Baukörpern vorhanden sein können, abzudecken. Damit die technischen Anlagen untergeordnet bleiben, sollte ein max. Ansatz von 30 % der Dachfläche der jeweiligen Gebäude nicht überschritten werden. Bei Einhaltung dieses Höchstmaßes ist die Zulässigkeit von technischen Aufbauten auch mit der textlichen Festsetzung der anteiligen Dachbegrünung von mindestens 20 % der Dachflächen vereinbar.

3.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind die vorhandenen Gebäude jeweils mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden. Keines der bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes überschreitet die Länge von 50 m. Auf eine Festsetzung von Bauweisen wird verzichtet, da wassersportliche Bauten in der Regel nicht eindeutig einer Bauweise zuzuordnen sind bzw. entsprechen. Das Abstandsflächenrecht in der jeweils gültigen Fassung ist dementsprechend zu berücksichtigen.

Die Bebauung der Grundstücke richtet sich nach den festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 festgesetzt werden. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Um einen größtmöglichen Spielraum zu schaffen, ist eine exakte Ausgestaltung der Baugrenzen auf die aktuell bestehenden Baukörper bzw. für geplante Baukörper nicht vorgesehen. Bis auf eine vorhandene Lagerhalle im Sondergebiet SO 2 befinden sich alle bestehenden baulichen Anlagen (Hauptanlagen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 werden die überbaubaren Grundstücksbereiche mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie teilweise auch Garagen- und Stellplätze unzulässig sind.

TF Nr. 6

Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für die Fläche für Stellplätze sowie für die notwendigen Zufahrten.

Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, wird in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 vor allem

die Anordnung von überdachten Müllsammelplätzen und Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen oder Kellerersatzräumen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen vermieden. Die genannten Anlagen sind nur in den Gebäuden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Die Festsetzung stellt eine Maßnahme zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung außerhalb der Baugrenzen dar. Hiermit kann die zusätzliche Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Flächen vermieden werden.

Garagen und Stellplätze

Zur Erfassung und Verortung der Emissionen, welche durch die Kraftfahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs erzeugt werden und zur Beurteilung und ggf. Verminderung der Auswirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, erfolgt eine Differenzierung der Zulässigkeit für Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 nach § 12 Abs. 6 BauNVO.

Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für die Fläche für Stellplätze (St).

Die Stellplatzfläche (St) zwischen den beiden Baufeldern entlang des Adlergestells wird festgesetzt, um einerseits die Sichtbeziehung vom Adlergestell zur Wasserfläche weiterhin zu gewährleisten sowie um den im Plangebiet vorhandenen hohen Kaltluftvolumenstrom von den Waldflächen westlich des Adlergestells zur Wasserfläche nicht einzuschränken. Die Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken 1582/5 sowie tlw. 1713 wurde so gewählt, dass entsprechend der Einschränkung der Zufahrt am Adlergestell, die Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Baufeldes am Nuscheweg an Bedeutung gewinnen werden.

Darüber hinaus sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung K Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss werden die wohnungsnahen Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere die dazugehörigen rückwertigen Freiflächen, in Bezug auf Lärm und Schadstoffe geschützt.

TF Nr. 7

Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung K Stellplätze und Garagen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO

TF. Nr. 8

Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Fläche E F G H I J E zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Im Sondergebiet SO 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Fläche E F G H I J E zulässig. Die Fläche ist so gewählt worden, dass Stellplätze und Garagen nur im engeren Zusammenfang mit der Verkehrsfläche (Weiselpfad) entstehen sollen. Eine Ausweisung von

Stellplätzen entlang der Hafenkante (Yachthafen Berlin Schmöckwitz) sowie entlang der Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) soll aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Hier ist auf den wassernahen Flächen eine ortsbildverträgliche Bebauung einschließlich Freiflächen mit einer eindeutigen Wassersport- und Erholungsnutzung erwünscht, die durch Abstellmöglichkeiten für Pkw in ihrer städtebaulichen Ausprägung beeinträchtigt wäre. Darüber hinaus werden mit der Beschränkung der Stellplätze und Garagen auf die Fläche E F G H I J E die wassernahen Flächen, die für eine im Sondergebiet SO 2 erwünschte Erholungsnutzung besonders attraktiv sind, in Bezug auf Lärm und Schadstoffe geschützt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind der Gestaltung und Gliederung, dem Schutz der Wassersport- sowie Erholungsnutzung, der Begrünung, der Freiflächennutzung und der Durchwegung vorbehalten. Die o.g. Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende Stellplatzzahl. Durch die Festsetzungen sollen einerseits „grüne Bereiche“ gesichert und andererseits ein ausreichendes Stellplatzangebot ermöglicht werden.

3.4. Erschließung

3.4.1. Verkehrsplanerischer Fachbeitrag

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens und der 1. Ergänzung (2020) wird die Erschließung des Plangebietes als ausreichend bewertet. Hingewiesen wird auf Defizite im Bereich des Fahrbahn- / Fußwegzustandes, sowie abschnittsweise fehlende Anlagen für den Fuß- und Radverkehr. Ebenfalls kritisch bewertet wurde die Zufahrt zum Gebiet SO1 im Bereich des Knotenpunktes Adlergestell / Godbersenstraße. Ein- und Ausfahrmanöver werden hier durch den Rückstau der Lichtsignalanlage erschwert (Sichtbehinderungen).

Für die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-64 im Prognosefall wurden die zusätzlich erzeugten Verkehrsmengen abgeschätzt und auf das Verkehrsnetz umgelegt. Es wurde die Einschränkung gemacht, dass die Zufahrt zum Sondergebiet SO 1 am Adlergestell nur in der Art genutzt werden kann, dass nur von Süden kommend rechts eingebogen werden kann und die Ausfahrt nur nach Norden erfolgen kann. Dadurch ändern sich die Verkehrsströme für das Sondergebiet SO 1. In der Endbetrachtung ändern sich aber die Verkehrsmengen in den untersuchten Spitzenstunden (am Morgen und am Abend) am Knotenpunkt Adlergestell / Godbersenstraße nur sehr gering. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit erbrachte keine signifikanten Veränderungen gegenüber dem Analysezustand für beide Sondergebiete SO 1 und SO 2. Die geplanten Nutzungen werden daher keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse im Untersuchungsgebiet haben. Voraussetzung hierfür ist allerdings die veränderte Zuwegung für Kfz zum Sondergebiet SO 1. Eine deutliche Beschilderung der Zuwegungen ist anzuraten.

3.4.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden Bestandstraßen Adlergestell, Nuscheweg und Weiselpfad. Nach den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung weisen diese Straßen sowie das sonstige umliegenden Straßennetz eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit auf, um die zukünftigen möglichen Verkehre aufzunehmen.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A B und C D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Straßenbegrenzungslinie der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straße Adlergestell sowie der im Norden befindliche Nuscheweg sind mit der Geltungsbereichsgrenze in diesen Abschnitten identisch und somit zeichnerisch nicht darstellbar. Daher wird die Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mittel der textlichen Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Weiselpfad 20 und 22 wird im Geltungsbereich entsprechend ihres Bestandes zeichnerisch als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, wurde im Zusammenhang mit der Anbindung an die Straße Adlergestell seitens der Verkehrlenkung Berlin (VLB) klargestellt, dass diese in Form einer Grundstückzufahrt zu gestalten sei. In der Realisierungsphase ist die VLB einzubeziehen.

3.4.3. Technische Erschließung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wesentlichen Kanäle und Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen Adlergestell, Nuscheweg und Weiselpfad vorhanden. Die innere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen auf den privaten Grundstücken kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitung erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem **Trinkwasserbedarf**.

Eine ausreichende **Löschwasserversorgung** kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Bei baulichen Änderungen oder Erweiterungen des Bestandes ist innerhalb von zukünftigen Ausführungsplanungen sowie Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu gewährleisten, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, sind für die bestehenden **Gasleitungsanlagen** folgende Punkte zu berücksichtigen. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich von Leitungen ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Bei den Regelanlagen, an die Gasleitungen mit Betriebsdruck größer als 4 bar angebunden sind, ist das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.) bei Baumaßnahmen zu beachten.

Bei zukünftigen Änderungen oder Ergänzungen der **Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen** und -anlagen sind die *Richtlinie zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH*, die *Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH* und die *Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben* zu beachten.

Aussagen zum Umgang mit dem **Niederschlagswasser** sind im Kapitel III.3.7. enthalten.

3.5. Immissionsschutz/Klimaschutz

3.5.1. Lärmschutz

Ausgehend von den vorgesehenen wesentlichen Planinhalten wurde eine schalltechnische Untersuchung (Kötter Consulting Engineers Berlin – Februar 2019) erarbeitet. Aufgrund der im weiteren Verfahren geänderten Planung, wurde die Untersuchung im September 2020 überarbeitet und an den aktuellen Planungsstand angepasst (Kötter Consulting Engineers Berlin – Anpassung an den Planungsstand im September 2020). Die vorliegende Untersuchung hat zum einen die Geräuscheinwirkungen zum Gegenstand, denen schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet aus dem Kfz-, Straßenbahn-, Wasser- und Flugverkehr sowie aus dem genehmigten Betrieb gewerblicher Anlagen ausgesetzt sind. Zum anderen verursacht die Hafennutzung Anlagengeräuschemissionen in der Nachbarschaft und ein zusätzliches Kfz-Fahrtenaufkommen, das an der Randbebauung der umliegenden Straßen möglicherweise wesentliche Änderungen der Verkehrsgeräuschsituation verursacht. Schallreflexionen an neuen Gebäuden können vom Grundsatz her ebenfalls zur höheren Lärmbelastung bestehender Wohnhäuser führen.

Die Vorgehensweise bei der Bearbeitung orientiert sich am „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ und an der „Handreichung zur verstärkten Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung“, die den Schallschutz in der Bauleitplanung mit der Lärmaktionsplanung gemäß Richtlinie 2002/49/EG verknüpft. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Untersuchung (September 2020) lagen keine Informationen vor, ob und in welcher Weise die anstehende Überarbeitung des Berliner Leitfadens zu relevanten Änderungen der Herangehensweise und der Bewertungskriterien bei der Beurteilung der Geräuschsituation führt. Die nachfolgende Darstellung bezieht sich deshalb ausschließlich auf die Inhalte des öffentlich zugänglichen Berliner Leitfadens Stand 2017.

Der Fokus der Betrachtungen liegt auf der Ebene der Bauleitplanung mit dem Beurteilungsverfahren der DIN 18005-1 und den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblatts 1. Bei den Ermittlungen zu den Auswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf die Verkehrslärmsituation außerhalb des Plangebiets kommen hilfsweise die Wesentlichkeitskriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur Anwendung. Diese entfalten zwar keine formale Wirksamkeit, weil die Grundvoraussetzung für die Anwendung der 16. BImSchV, der Neubau von Verkehrswegen oder ein erheblicher baulicher Eingriff in bestehende Verkehrswege fehlt, sind jedoch als Instrument bei der Abwägung hilfreich. Die in Bezug auf den vorhabenbezogenen Verkehr über die Anforderungen der 16. BImSchV hinausgehenden Abwägungserfordernisse des Berliner Leitfadens 2017 werden in die Bewertung einbezogen. Die Belange der Lärmaktionsplanung finden Berücksichtigung, sofern sich daraus zusätzlicher Abwägungsbedarf ergibt.

Die Zuordnung der vielfältigen Hafenaktivitäten zu einschlägigen Verordnungen und Richtlinien, z. B. der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), der Freizeitlärmrichtlinie (Anlage 2 zu den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln)), der Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVO) und der TA Lärm gestaltet sich schwierig. Gegen die Einstufung als Sportanlage sprechen die nicht gegebene Dominanz der Segelboote gegenüber Motorbooten (derzeitige Verteilung an den vermieteten Liegeplätzen nach Betreiberangabe 1/3 zu 2/3) und das Fehlen von Anlagen zur Sportausübung, beispielsweise einer dem Hafen zugeordneten Regattastrecke. In der Liste der Freizeitanlagen in Nr. 6 Abs. 1 der AV LImSchG Bln finden sich Sportboothäfen ebenfalls nicht. Bei nicht störenden Gewerbebetrieben, Hotels und Einzelhandelsgeschäften handelt es sich in der Regel um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne von § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Die von ihnen in der Nachbarschaft hervorgerufenen Geräuschemissionen (z. B. aus Fahrzeugverkehr, Anlieferung, haustechnischen Anlagen) unterliegen der Anforderungen der TA Lärm.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-64 wird ein akzeptorbezogener Ansatz gewählt, der den Hafenbetrieb als Ganzes als nicht genehmigungsbedürftige Anlage gemäß § 22 BImSchG ansieht und die Anlagengeräusche nach TA Lärm beurteilt. Die Aufgliederung in verschiedene Lärmkategorien mit unterschiedlichen Immissionsrichtwerten und Beurteilungsverfahren ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht zielführend.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung der das Plangebiet umgebenden Straßen im Nullfall und im Planfall wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt und im Juli 2020 an den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Planungsstand angepasst, die alle für schalltechnische Berechnungen erforderlichen Eingangsdaten enthält.

Der im Nullfall und im Planfall identische Straßenbahnverkehr wird auf Grundlage des aktuellen Fahrplans in die Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation einbezogen.

Zum Umfang des Berufs- und Freizeitschiffsverkehrs auf der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW, Langer See ↔ Seddinsee ↔ Oder-Spree-Kanal), der Dahme-Wasserstraße (DaW, Schmöckwitzer Brücke ↔ Zeuthener See), der Zufahrt zum Yachthafen Berlin Schmöckwitz sowie der Fährlinie Schmöckwitz „Zum Seeblick“ ↔ Krampenburger See (F21) wurden plausible Annahmen getroffen und mit Sicherheitszuschlägen versehen. Das zusätzliche Fahrtenaufkommen durch 20 neue Liegeplätze im Yachthafen Berlin Schmöckwitz ist im Planfall berücksichtigt.

Die Ergebnisse der nach RLS-90 (Straßenverkehr), Schall 03 (2014) (Anlage 2 zur 18. BImSchV, Schienenverkehr) sowie ABSAW und DIN ISO 9613-2 (Wasserverkehr) durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen ergaben am Südwestrand des Plangebiets am Adlergestell Beurteilungspegel von 72 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. An der 15 m vom Rand des Plangebietes entfernten Baugrenze betragen die Beurteilungspegel 67/61 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht, die aus fachgutachterlicher Sicht ein für schutzbedürftige Nutzungen im Hafen angemessenes Schutzniveau beschreiben, werden ca. 50 m (Tag) bzw. rund 75 m (Nacht) nordöstlich der Plangebietsgrenze eingehalten. Die Abschirmwirkung der Bestandsbebauung im Yachthafen Berlin Schmöckwitz wurde bei der Berechnung der Schallausbreitung vernachlässigt. Pegelbestimmend sind der Kfz- und der

Straßenbahnverkehr, der Einfluss des Schiffsverkehrs ist mit Beurteilungspegeln von höchstens 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts am Dahmeufer nahe der Hafenzufahrt praktisch vernachlässigbar.

Gemessen an den nur hilfsweise heranziehbaren Kriterien der 16. BImSchV verursacht der vorhabenbezogene Verkehr lediglich an der straßenzugewandten Südwestfassade des Hauses Adlergestell 773 und beschränkt auf das Erdgeschoss (Ladengeschäft) eine wesentliche Änderung der Verkehrsgeräuschsituation. Dort erhöht sich der Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche bei Werten im Planfall von ≥ 60 dB(A) nachts um 0,1 dB. Die Nutzung ist nicht schutzbedürftig im Sinne der 24. BImSchV.

An allen übrigen betrachteten Immissionsorten werden die Wesentlichkeitskriterien der 16. BImSchV nicht erfüllt (Pegelzunahme 0,0 dB bei Beurteilungspegeln im Planfall $\geq 70/60$ dB(A) tags/nachts, Pegelerhöhung $< 2,1$ dB bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte oder Immissionsgrenzwerte eingehalten). Die maximale Pegelzunahme beträgt 1,3 dB am Tage und in der Nacht (0,1/0,3 dB an Immissionsorten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags/nachts im Planfall).

Nach den im Vergleich zur 16. BImSchV wesentlich strengeren Kriterien des Berliner Leitfadens 2017, die bei jeder vorhabenbedingten Zunahme der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche insgesamt (hier unter Einbeziehung des Schienen- und des Wasserverkehrs) ein erhöhtes Abwägungserfordernis unterstellen, unabhängig von der Höhe der Beurteilungspegel, ergibt sich folgende Bewertung: Ein besonderes Abwägungserfordernis (Beurteilungspegel im Planfall $> 70/60$ dB(A) tags/nachts, Pegelerhöhung 0,1 dB) besteht für das Haus Adlergestell 773 (Ladengeschäft, kein Schutzanspruch nachts). Immissionsorte mit hohem Abwägungserfordernis gibt es nicht. Erhöhte Abwägungserfordernisse in den Pegelklassen $66 \dots \leq 70$ dB(A) tags und $56 \dots \leq 60$ dB(A) nachts bei Zunahmen um nicht mehr als 0,5 dB treten hauptsächlich um die Einmündungen der Straße Zum Seeblick und des Imkerwegs in das Adlergestell auf. Die rechnerischen Pegeldifferenzen zwischen Planfall und Nullfall erreichen hier höchstens 0,1 dB. Bezogen auf alle untersuchten Immissionsorte ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche insgesamt um nicht mehr als 1,2 dB sowohl tagsüber als auch in der Nacht.

Der vorhabenbezogene Verkehr verändert die Emissionspegel der Godbersenstraße und in Fortführung der Zeuthener Straße auf dem Gemeindegebiet von Eichwalde nicht.

Aus fachgutachterlicher Sicht leitet sich weder aus den Wesentlichkeitskriterien des Berliner Leitfadens 2017 noch aus denen der hilfsweise heranziehbaren 16. BImSchV Handlungsbedarf für Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz von Wohnnutzung außerhalb des Plangeltungsbereichs gegenüber vorhabenbedingten Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen ab.

Sowohl die Bebauung des Hafengeländes als auch die Art der Nutzung werden sich absehbar in den nächsten Jahren wandeln und fortentwickeln. Die Planungsüberlegungen sind jedoch noch nicht so konkret, dass die künftige Anlagengeräuschsituation in einer detaillierten Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm zu beschreiben und zu beurteilen wäre. Für derartige Situationen hat sich das Instrument der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 als geeignet erwiesen, die Belange des Schallimmissionsschutzes durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich zu regeln, ohne Entwicklungsmöglichkeiten über Gebühr einzuschränken.

Die aus gutachterlicher Sicht ursprünglich empfohlene Geräuschkontingentierung stellte sich bei näherer Prüfung als im konkreten Fall nicht rechtssicher anwendbar heraus. Die Geräuschkontingentierung einer Wasserfläche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Die Regelung im Rahmen einer Zweckbestimmung bezieht sich hier nur auf § 11 BauNVO und demzufolge auf das Sondergebiet. Zudem wurde die Geräuschkontingentierung für die private Wasserfläche an Nutzungen geknüpft. Auch das ist unzulässig. Die DIN 45691 bezieht sich auf Vorhaben (Betriebe und Anlagen) und diese beziehen sich in Baugebieten auf § 29 BauGB. Weiterhin fand eine unzulässige Regelung bei der Gliederung in Teilflächen statt. Da § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die anlagen- und gebietsbezogene Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt, fortsetzt, ist eine Emissionskontingentierung nur zulässig, wenn diese das Emissionsverhalten jedes von der Festsetzung betroffenen Betriebes und jeder einzelnen Anlage verbindlich regelt. Deshalb ist auch im Sondergebiet eine Gliederung der Teilflächen vorzunehmen, damit Betriebe und Anlagen im Genehmigungsverfahren hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens beurteilt werden können. Dies setzt jedoch voraus, dass das Baugebiet in mehrere Teilflächen gegliedert wird. Da eine weitergehende sinnvolle Gliederung der Teilflächen nicht möglich war, wurde auf die Geräuschkontingentierung verzichtet und stattdessen wird eine Einschränkung der Nutzungen über den Störungsgrad vorgenommen.

TF Nr. 17

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO

In den Sondergebieten müssen zum Schutz der den Geltungsbereich umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen, die zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt werden. Hier sollen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig sein, die ihrem Störungsgrad gemäß auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig wären. Von diesen Anlagen dürfen keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Geräusche emittiert werden, die Nutzungen in den angrenzenden Gebieten gefährden oder die erheblich belästigen können.

Mit der Festsetzung von Sondergebieten, in welchen auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind, wird das Heranrücken von gewerblichen Nutzungen an schutzwürdige Nutzungen vorbereitet. Ein Sondergebiet mit gewerblichen Nutzungen kann ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz neben faktischen allgemeinen Wohngebieten (gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) festgesetzt werden, wenn auf die Gliederungs- bzw. Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zurückgegriffen wird. Grundsätzlich ist dazu eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen erforderlich. Um im vorliegenden Planungsfall ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten, werden die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Es werden nur solche gewerblichen Betriebe und Anlagen zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen zu befürchten sind. Die textliche Festsetzung Nr. 17 dient der planungsrechtlichen Absicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit gewerblicher Nutzungen im Plangebiet.

Der Nachweis nach TA Lärm für beantragte Vorhaben ist im Rahmen der jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringen. Damit wird die Verträglichkeit der Gewerbenutzungen mit dem benachbarten Wohnen sichergestellt.

Auf Grundlage der prognostizierten Geräuschbelastungen durch den Verkehrslärm, ergibt sich die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen für mögliche schutzbedürftige Nutzungen im SO 1. In diesem Zusammenhang stellt das Adlergestell die dominante Lärmquelle dar. Die Beurteilungspegel im Geltungsbereich Tags liegen zwischen 70 dB(A) unmittelbar am Adlergestell und weniger als 50 dB(A) im Bereich des SO 2.

Daraus resultieren Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen, die nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht werden und entsprechend festgesetzt werden müssen. Nach dem in der Musterfestsetzung (Muster-TF) 5.13 definierten Verfahren bestimmt der Beurteilungspegel tags die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Bedingt durch die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-64 in der Planungszone Siedlungsbeschränkung nach LEP FS ist im Plangebiet dauerhaftes Wohnen vom Grundsatz her ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden, ähnlich wie in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8, 9 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Vor diesem Hintergrund wird aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen, die Muster-TF 5.11 (Grundrissgestaltung bei Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum), 5.12 (besondere Fensterkonstruktionen zur Einhaltung eines Beurteilungspegels von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster für Wohnungen mit nur einem – lärmexponierten – Aufenthaltsraum) und 5.14 (Schutz von Außenwohnbereichen) nicht anzuwenden. Für Hotelzimmer und ausnahmsweise zulässige Wohnungen in einem Hafengebiet gewährleisten die Festsetzungen bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile, erforderlichenfalls in Kombination mit fensterunabhängigen Lüftungen, ein angemessenes Schutzniveau.

TF Nr. 18

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ die Außenbauteile, die zum Adlergestell orientiert sind, bis zu einer Tiefe von 65 m ab der Straßenbegrenzungslinie, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie*
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen*

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997. Für den

Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Diese Festsetzung bezieht sich ausdrücklich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen; Schallschutzansprüche dem Grunde nach entsprechend der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen leiten sich aus der Anwendung dieser Berechnungsvorschrift nicht ab. Erforderlich wird die textliche Festsetzung, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. der Beurteilungspegel Lr,Tag ≥ 58 dB(A) und für Büroräume u. ä., der Beurteilungspegel Lr,Tag ≥ 63 dB(A) ist. Ein Beurteilungspegel von Lr,Tag ≥ 58 dB(A) wird im SO 1 bis zu einer Tiefe von 65 m ab der Straßenbegrenzungslinie des Adlergestells erreicht. Prinzipiell wird das Rechenverfahren der 24. BImSchV angewendet. Allerdings werden andere Korrektursummanden angewendet, die mit dieser Regelung vorgegeben werden. Abweichend von der 24. BImSchV werden für die tags genutzten Räume Schalldämmmaße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Entgegen der 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist und nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicherstellt, soll im Bebauungsplan 9-64 ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden, da an einem bereits stark lärmbelasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen hinzukommen können, sollen damit einhergehende Lärmkonflikte vorsorglich vermieden werden. Durch die Vorgabe der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der Anlage zur 24. BImSchV (zuzüglich des vorgegebenen Korrektursummanden) können die Außenbauteile entsprechend den jeweiligen zulässigen Vorhaben bestimmt werden. Wenn der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB trifft, sind die Anforderungen in den bauaufsichtlichen Verfahren bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung im Schallschutznachweis gemäß § 66 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin nachzuweisen. Der Schallschutznachweis muss der Bauaufsichtsbehörde nur im Beschwerdefall vorgelegt werden.

3.5.2. Klimaschutz

Klimaschutzaspekte wurde durch die grünordnerischen Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen sowie zur extensiven Dachbegrünung in beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 berücksichtigt. Diese tragen zu einer Durchgrünung des Plangebiets und damit zu positiven lokalklimatischen Wohlfahrtswirkungen bei. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet SO 1 (Aufteilung in drei Baufenster) die Freihaltung einer wichtigen Kaltluftabflussbahn (vgl.

Kapitel III.3.3 und Umweltbericht II.2.2.5 sowie II.2.4.6). Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden im Umweltbericht erläutert.

3.6. Grünfestsetzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung eines ökologischen Mindeststandards innerhalb des Plangebietes werden unter anderem Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB festgesetzt. Während durch Erhaltungsbindungen die Beseitigung vorhandener, besonders schützenswerter Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen verhindert werden kann, können durch Pflanzbindungen neben der freiraumgestalterischen Aufwertung auch Maßnahmen gesichert werden, die als Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild angerechnet werden können.

Aufgrund der herausragenden Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und des sich daraus ableitenden städtebaulichen Erfordernisses sowie zur Erhaltung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird für den Erhalt der schützenswerten Eichen-Reihe im Eingangsbereich des Yachthafens Berlin Schmöckwitz entlang des Adlergestells folgende grünordnerische Festsetzung getroffen:

TF Nr. 10

*Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer durchgehenden, straßenbegleitenden, städtebaulich prägenden Baumreihe erhalten bleibt. Bei der Nachpflanzung sind großkronige Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu verwenden. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung 150 m² Hecken aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestbreite von 2 m sowie einer Mindestpflanzgröße von 60 cm und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1 m² als zusammenhängende Gehölzfläche anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die vorhandenen Hecken können angerechnet werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.*

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

Um den Erhalt der stadtbildprägenden Stieleichen-Reihe entlang des Adlergestells zu sichern, wird der entsprechende Bereich von Bebauung freigehalten und in einer durchgehenden Breite von 15 Metern als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung festgesetzt. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs durch eine zukünftig mögliche, sich östlich daran anschließende Bebauung orientiert sich der gewählte Flächenzuschnitt an der Kronentraufe (Ausmaße der Baumkrone) der Bäume.

Ergänzend regelt die textliche Festsetzung Nr. 10, dass die vorhandenen Eichen bei Abgang in der Weise nachzupflanzen sind, dass der Eindruck einer durchgehenden, straßenbegleitenden, städtebaulich prägenden Baumreihe erhalten bleibt. Dies wird durch die Festsetzung der zu pflanzenden Baumart (Stiel-Eichen) und der zu verwendenden Pflanzqualität unterstützt. Bei Abgang der Eichen sind artenschutzfachliche und -rechtliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, z.B. der Erhalt als

Hochstubben. Die künftigen Baumstandorte sind im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Die Ausnahme von der Verpflichtung zum Anpflanzen für Wege und Zufahrten ermöglicht die Erschließung des Sondergebiets SO 1 vom Adlergestell aus.

Die Festsetzung bedeutet eine Einschränkung der Bebaubarkeit des Baufelds, da der Bereich der Baumreihe von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart bleibt. Wegen der besonderen Ausprägung des Baumbestands und seiner gebietsprägenden Wirkung – hier spielen Größe, Alter und Vitalität eine Rolle – sowie wegen der erheblichen Aufwendungen, verbunden mit hohen Kosten und sehr langen Wiederherstellungszeiträumen, die bei einem Eingriff in diesen Bestand erforderlich würden, wird der Belang des Naturschutzes schwerer gewichtet als der Belang der privaten Baufreiheit. Ungeachtet dessen verbleibt in dem betreffenden Baufeld des Sondergebiets SO 1 noch eine ausreichende überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Festsetzung können erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Gleichzeitig ist die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung Teil des Ausgleichskonzepts des Artenschutzfachbeitrags (Ökoplan 2019). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 werden die in der CEF-Maßnahme A_{CEF6} – Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für den Girlitz im Bereich der Pflanzbindungen genannten Pflanzmaßnahmen flächenmäßig gesichert. Diese sind notwendig, um die ökologische Funktionalität des Girlitz-Brutreviers, das sich innerhalb der Fläche des Sondergebiets SO 1 befindet, kontinuierlich zu sichern. Hierfür ist die Ausgestaltung der Fläche mit entsprechenden Heckenpflanzungen notwendig.

Da die Flächengröße der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung nicht für die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des innerhalb des Sondergebiets SO 1 gelegenen Girlitz-Brutreviers ausreicht, wird zusätzlich im Süden des Geltungsbereichs eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

TF Nr. 11

Auf der privaten Grünfläche sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwei, jeweils 125 m² große Gehölzinseln aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestbreite von 5 m sowie einer Mindestpflanzgröße von 60 cm und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1 m² als zusammenhängende Gehölzflächen anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Innerhalb der beiden Gehölzinseln sind jeweils drei gebietstypische, standortgerechte, großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auch die private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Teil des Ausgleichskonzepts des Artenschutzfachbeitrags. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 werden die in der CEF-Maßnahme A_{CEF5} – Entwicklung

von Brut- und Nahrungshabitaten für den Girlitz am südlichen Rand des B-Plan-Geländes genannten Pflanzmaßnahmen flächenmäßig gesichert. Diese sind ebenfalls notwendig, um die ökologische Funktionalität des sich innerhalb des Sondergebiets SO 1 befindlichen Girlitz-Brutreviers kontinuierlich zu sichern. Hierfür ist die Ausgestaltung der Fläche mit entsprechenden Gehölzinseln mit Überhältern sowie naturnahen Wiesenflächen notwendig.

Um auf den Grundstücken eine angemessene, über die Regelung des § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO Bln hinausgehende Mindestbegrünung mit Bäumen zu gewährleisten, die bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine im Ortsbild wahrnehmbare Größe und Funktionalität für den Naturhaushalt aufweisen, wird folgende grünordnerische Festsetzung getroffen:

TF Nr. 12

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 13 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

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

Mit der textlichen Festsetzung soll ein ökologischer Mindeststandard auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 gesichert werden, der positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat. Neben der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Biotopentwicklung wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden.

Da die Festsetzung auf eine Belebung des Ortsbildes durch eine Mindestbegrünung mittels prägender Gehölzpflanzungen der Grundstücke abzielt, sind die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume und die aufgrund sonstiger Verpflichtungen zu pflanzenden Bäume (textliche Festsetzung Nr. 13) bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Durch die gewählte Größenordnung von einem Baum pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird eine Baumanzahl erreicht, die der Anzahl der heute im Plangebiet bereits vorhandenen Bäume entspricht. Diese sind nur teilweise nach der Baumschutzverordnung – BaumSchVO geschützt. Darüber hinaus müssen Bäume, die zwar nach der BaumSchVO geschützt sind, aber nicht beseitigt, geschädigt oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden, sondern auf natürliche Weise, z.B. aufgrund ihres Alters, abgängig sind, nicht ersetzt werden. Somit ist auch bei einem nach BaumSchVO geschützten Baumbestand ein Rückgang der Bäume möglich. Durch die Festsetzung kann jedoch die heute im Gebiet vorhandene Durchgrünung mit Bäumen dauerhaft erhalten werden.

Durch die bewusst gewählte Formulierung „pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche“ ist auch im Falle der Bildung von kleineren Grundstücken die Anpflanzung mindestens eines Baums gesichert.

Laubbäume sind im Umfeld des Plangebietes sowie innerhalb des gesamten Berliner Stadtgebiets vorherrschend. Nadelgehölze oder niedrig wachsende Bäume sind hingegen

mit Ausnahme der Wald-Kiefer für das Berliner Stadtgebiet untypisch und haben daher nicht die dargestellte Wirkung.

Die Pflanzbindungen ermöglichen weiterhin eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Baufreiheit liegt nicht vor. Da der Bebauungsplan weder Standort erforderlicher Anpflanzung noch Pflanzabstände vorgibt, bleibt auch der eigenständige Gestaltungsraum des künftigen Eigentümers gewahrt und wird nicht über das gebotene Maß hinaus eingeschränkt.

Die folgende textliche Festsetzung dient in erster Linie gestalterischen Zwecken. Eine Gliederung der Stellplatzanlagen mit Bäumen soll die nachteiligen Auswirkungen größerer zusammenhängender Parkplatzflächen auf das Ortsbild mildern. Des Weiteren kann durch die Baumpflanzung eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen, Reduzierung einer verstärkten Erwärmung bei Sonneneinstrahlung und Staubbildung) erreicht werden:

TF Nr. 13

Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a) BauGB

Um eine ausreichende gestalterische Qualität zu gewährleisten, ist pro vier Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm zu pflanzen. Insbesondere Laubbäume als Gestaltungselement verbessern die Integration von Stellplatzanlagen in die Umgebung. Nadelgehölze oder niedrig wachsende Bäume sind hingegen mit Ausnahme der Wald-Kiefer für das Berliner Stadtgebiet untypisch und haben daher nicht die dargestellte Wirkung.

Da die im Rahmen der textlichen Festsetzungen TF Nr. 12 und TF Nr. 13 in den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 vorgesehenen Baumpflanzungen auch als Kompensationsmaßnahmen dienen, ist zur Sicherung des erforderlichen Baumausgleichs die Festsetzung von Laubbäumen mit einer bestimmten Qualität, hier mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, erforderlich.

Um sicher zu stellen, dass die positiven Auswirkungen der Baumpflanzungen langfristig bestehen, wird die Pflicht zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt. Die Festsetzung von Baumpflanzungen dient auch dem Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand.

Um zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen auch eine Mindestbegrünung des Plangebiets mit Sträuchern zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF Nr. 14

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind auf 3 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Hecken aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestbreite von 2 m sowie einer Mindestpflanzgröße von 60 cm und einer

Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1 m² als zusammenhängende Gehölzflächen mit einer Größe von jeweils 100 bis 150 m² anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Hecken können angerechnet werden.

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

Da die Festsetzung auf eine Erhaltung des im gesamten Plangebiet vorhandenen Arten- und Biotoppotenzials durch eine Mindestbegrünung der Grundstücke mittels Strauchpflanzungen abzielt, sind die auf den Grundstücken vorhandenen Hecken bei der Ermittlung der Flächengröße der zu pflanzenden Hecken einzurechnen. Durch die gewählte Größenordnung von 3 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Flächengröße erreicht, die der Flächengröße der heute im Plangebiet bereits vorhandenen Hecken entspricht. Dadurch kann die heute im Gebiet vorhandene Durchgrünung mit Hecken erhalten werden. Dies ist vor allem auch für die auf diesen Biototyp angewiesenen, im gesamten Plangebiet vorhandenen Tierarten von Bedeutung.

Ebenfalls zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und damit zur Erhaltung eines ökologischen Mindeststandards entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dient die folgende Festsetzung:

TF Nr. 15

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens 20 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und Nr. 25 a) BauGB

Dachbegrünungen leisten durch die Möglichkeit der Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von negativen Folgen von Starkregenereignissen. Zusätzlich vermögen sie in erheblichem Umfang Staub und sonstige Verunreinigungen der Luft zu binden. Sie wirken als Luftbefeuchter / Verdunstungskühler. Die Festsetzung dient somit der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie Klima / Luft und trägt zum Klimaschutz bei. Entsprechende Planungshinweise finden sich im StEP Klima und im StEP Klima KONKRET.

Die Dachbegrünung trägt darüber hinaus zur Biotopvernetzung und zur Erhöhung der Biodiversität bei. Sie ist zur Vermeidung weiterer nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, welche aus dem im Plangebiet festgesetzten Nutzungsmaß resultieren, erforderlich. Die Festsetzung ist im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des zulässigen städtebaulich beabsichtigten baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt, angemessen und zumutbar.

Zusätzlich trägt die Festsetzung in Ergänzung der textlichen Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15 zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Girlitz-Reviers bei. Mit ihr werden die in der CEF-Maßnahme A_{CEF} 7 - Dachbegrünung zur Entwicklung von Nahrungshabitaten für den Girlitz genannten Maßnahmen festgesetzt. Um eine artenreichere

Vegetation mit Kräutern und Gräsern zu ermöglichen, die als Nahrungsquelle für den Girlitz, aber auch für andere im Plangebiet vorhandene Vogelarten und zahlreiche Insektenarten dienen kann, wird eine Substratdicke von mindestens 15 cm festgesetzt.

Versiegelung

Um negative Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden, dürfen Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

TF Nr. 16

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln

Aufgrund der Lage in der Schutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Eichwalde ist dieser Aufbau nicht für Stellplätze möglich.

Pflanzlisten

Bezugnehmend auf die beschriebenen Grünfestsetzungen wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12, 13, 14 und 15 die Verwendung von Arten der der Begründung im Anhang beigefügten Pflanzlisten vom 30. Januar 2019 empfohlen wird. Dies zielt darauf ab, den Vegetationsbestand in einer bestimmten Ausprägung (Pflanzqualität, standortgerechte Pflanzenart) zu erhalten bzw. zu ergänzen.

3.7. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich soll im Land Berlin das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) soll „Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen“. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn durch Vernässung Schäden an der Vegetation oder an Gebäuden oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können.

Der Nutzungsberechtigte von Grundstücken kann von der zuständigen Senatsverwaltung zu Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser verpflichtet werden. Diese Regelungen können auch als Festsetzungen in einem Bebauungsplan aufgenommen werden, soweit das Versickerungsgebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt. Eine Verpflichtung zur Festsetzung von Regelungen für die Grundstücksentwässerung besteht jedoch nicht.

Das Plangebiet ist unterteilt in die Sondergebiete SO 1 und SO 2, eine private Wasserfläche, eine private Grünfläche sowie eine Straßenverkehrsfläche und grenzt direkt an die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) an. Der Geltungsbereich des B-Planes befindetet

sich in der Trinkwasserschutzzone III A und unterliegt damit der Wasserschutzgebietsverordnung Eichwalde.

Aktuell wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch Fallrohre direkt in den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung gebracht oder über eine Rinne direkt in das Hafenbecken eingeleitet. Das auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert teilweise in den angrenzenden Freiflächen oder fließt direkt in das Hafenbecken. Der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt ungeregelt und zufällig.

Im Gebiet steht das Grundwasser sehr nah an. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeMHGW) wird für das Plangebiet mit NHN + 33,2 m angegeben. Der maximale Abstand zu den Geländehöhen im Plangebiet liegt damit bei ca. 80 cm. Der gemäß NWFreiV geforderte Abstand von Versickerungsanlagen zum Grundwasser kann aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes voraussichtlich nicht eingehalten werden. Wegen des hoch anstehenden Grundwassers (des Hauptgrundwasserleiters) bestehen deshalb im Plangebiet Restriktionen bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere hinsichtlich der Versickerung:

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung sowie der Auskunft der Berliner Wasserbehörde (mündl. Aussage Referat Grundwasserschutz/ Wasserschutzgebiete: 01.2019) ist eine Entwässerung des anfallenden Niederschlags aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nur über die belebte Bodenzone (breitflächige Versickerung) oder über die Einleitung in die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) möglich. Eine Entwässerung über Mulden und/oder Rigolen ist nicht zulässig. Eine breitflächige Versickerung ist laut Wasserbehörde auch bei einem Abstand von weniger als 1 m zum anstehenden Grundwasser möglich. Da die Bodenhorizonte im Plangebiet durch anthropogene Auffüllungen geprägt sind, sind bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone belastete Böden auszutauschen. Alternativ sollte in den Bereichen mit einem sehr geringen Grundwasserflurabstand das anfallende Niederschlagswasser in Kombination mit abflussreduzierenden Maßnahmen, wie z.B. einer Dachbegrünung, verzögert und gedrosselt zum Abfluss in die Spree-Oder-Wasserstraße gebracht werden.

Der Machbarkeitsbeitrag zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet 9-64 (FPB 2019) zeigt, dass eine Entwässerung der anfallenden Niederschläge durch eine Kombination aus breitflächiger Versickerung und der Einleitung in der Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) grundsätzlich möglich ist, aufgrund der vorliegenden Verhältnisse (Wasserschutzgebiet, zeMHGW) im Bauantragsverfahren aber auf Basis konkreter Vorhaben einer intensiven Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung in Abstimmung mit den Fachbehörden bedarf. Hierbei ist zu beachten, dass innerhalb des Bauantragsverfahrens, entsprechend des Hinweisblattes zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE), die max. einleitende Abflussmenge von 10 l/s*ha bezogen auf die Flächengröße des jeweiligen Baugrundstücks eingehalten werden muss.

Der Nachweis der Machbarkeit der Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend den derzeit gültigen Regelwerken (DWA-A 100, DWA-A 117, DWA-M 138 und DWA-M 159). Als Dimensionierungsgrundlage gilt der amtliche Bemessungsregen. Die Berechnungen erfolgen mittels Berechnungsverfahren gemäß DWA - Arbeits- und Merkblättern unter Verwendung der vom Deutschen Wetterdienst statistisch ermittelten

Starkniederschlagshöhen KOSTRA 2010R. Der Machbarkeitsbeitrag unterscheidet bei der Prüfung der Machbarkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet zwischen Pkw-Stellplätzen, begeh- und befahrbaren Zuwegungen, Dachflächen sowie Grünflächen.

Die Entwässerung der geplanten Pkw-Stellplätze kann aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nur über eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone oder über einen Abfluss in die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) besorgt werden. Stellplätze sind undurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Sickersteinen ist bei der Anlage von Stellplätzen nicht zulässig. Die Größe der benötigten Fläche für eine breitflächige Versickerung beträgt dabei ca. 50% der versiegelten Fläche.

Bei einem Einleiten des auf den Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers in die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) ist gemäß dem Hinweisblatt 1 zur Antragstellung: „Einleitungen in Oberflächengewässer“ der Einbau eines Kontrollschachtes oder Sandfanges mit Tauchwand ggf. mit Ölsammelraum erforderlich. Darüber hinaus ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz für das Einleitungsbauwerk erforderlich (schriftl. Aussage Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin: 03.2019).

Bei der Anlage von begehbaren Zuwegungen ist die Verwendung von Rasengittersteinen bzw. Rasenfugensteinen im Wasserschutzgebiet zulässig. Dadurch kann ebenfalls eine breitflächige Versickerung gewährleistet werden.

Die Entwässerung der befahrbaren Zuwegungen kann im Wasserschutzgebiet durch die Verwendung eines Flächenbelages mit einer Bauartzulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBT) oder durch eine breitflächige Versickerung erfolgen. Bei einer breitflächigen Versickerung wird ebenfalls eine Versickerungsfläche mit der Größe von ca. 50% der Zuwegungsfläche benötigt. Eine Einleitung des Niederschlagswassers der befahrbaren Zuwegungen ist aufgrund der notwendigen Anlagen vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit zu überprüfen.

Kernstück der Machbarkeitsstudie bilden die Niederschläge, die auf die geplanten Dachflächen fallen. Eine Entwässerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist ebenfalls nur durch ein breitflächiges Versickern bzw. durch die Einleitung in die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) möglich.

Eine Vorreinigung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist nicht notwendig.

Theoretisch ist eine breitflächige Versickerung des gesamten Niederschlagswassers von Dachflächen möglich. Je nach Flächentyp des Daches (z.B. Schräg- oder Flachdach) und der Art der Befestigung (z.B. Schieferdeckung oder intensive Dachbegrünung) werden verschieden große Versickerungsflächen benötigt. Diese Flächen betragen im Sondergebiet SO 1 zwischen 6 % – und 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. In Sondergebiet SO 2 liegt die Spannweite zwischen 9 % und 90 %.

Bei der breitflächigen Versickerung sind die Gebäude und Stellplätze in den höher liegenden Bereichen des Plangebietes anzulegen, um einen möglichst hohen Abstand zum zeMHGW sicher zu stellen.

Die Einleitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers in die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) ist unter Berücksichtigung einer Gesamt-GRZ von 0,5 im Sondergebiet SO 1 und von 0,6 im Sondergebiet SO 2 nicht möglich. Je nach Flächentyp

und Art der Ausbildung der Dachflächen können zwischen 1.430 m² und 14.400 m² Dachfläche zum Abfluss gebracht werden. Durch die Anlage von Dachbegrünungen (Gründach, Retentionsdach) kann ein Anteil des Niederschlagswassers gezielt zur Retention und somit nicht zum Abfluss gebracht werden.

Empfehlenswert zur Entwässerung der anfallenden Niederschläge im Plangebiet ist eine Kombination aus der breitflächigen Versickerung sowie dem Einleiten in die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See). Ein breitflächiges Versickern ist für Dachflächen mit einem geringen Abflussbeiwert (z.B. Gründächer oder Retentionsdächer), die in höher liegenden Geländebereichen angelegt sind, zu empfehlen, da hier die Größe der Versickerungsanlage und der damit verbundene kostenintensive Austausch des Bodenmaterials geringgehalten werden kann. Dachflächen in tieferen, hafennäheren Bereichen (bei denen der Abstand zum zeMHGW nicht eingehalten werden kann) sollten unter Berücksichtigung der maximalen Abflussspende von 10 l/(s*ha) in die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) eingeleitet werden.

Wie im Machbarkeitsbeitrag dargestellt, ergeben sich hinsichtlich der Kombination von breitflächiger Versickerung und gedrosselter Einleitung in die Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme/Langer See) in Abhängigkeit der Flächenanteile für Stellplätze, Zuwegungen, Dachflächen und Grünflächen bei konkreten Bauvorhaben zahlreiche Möglichkeiten. In der Bauleitplanung muss die Erschließung des Plangebiets, auch im Hinblick auf das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, gesichert sein. Der Machbarkeitsbeitrag legt dar, dass dies für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich der Fall ist.

Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, wie Flächen-Festsetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Bebauungsplan mit bodenrechtlichem Bezug flächenkonkret auf privaten Grundstücken festgesetzt werden können, können nach den §§ 40 und 41 BauGB Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche an das Land Berlin auslösen.

Im Bebauungsplan wird auf die Aufnahme von Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung verzichtet, da es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, in dem Baurechte nach § 34 BauGB bestehen. Bei baulichen Erweiterungen oder Änderungen der Bestandssituation kann die jeweilige Entwässerungslösung auf den Baugrundstücken flexibel geplant und in Form von detaillierten Niederschlagswasser-Entwässerungskonzepten im Zuge von Bauantrags- und wasserrechtlichen Erlaubnis- bzw. Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und von diesen geprüft werden.

Bei allen aktuellen und zukünftigen Planungen und Nutzungen im Plangebiet, insbesondere im Bereich des Hafenbeckens, ist darüber hinaus die Qualität des einzuleitenden Wassers gemäß den gesetzlichen Anforderungen, z.B. der Wasserschutzgebietsverordnung Eichwalde, sicherzustellen, d.h. es sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen und z.B. über die Hafenordnungen auch für die Nutzer des Sportboothafens verbindlich zu machen, so dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer, hier der Spree-Oder-Wasserstraße, nicht zu erwarten sind.

3.8. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Schutzzone III A des Wasserwerks Eichwalde. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde (Wasserschutzgebiets-verordnung Eichwalde) vom 16.Oktober 2001 (GVBl. S. 260).

Bei einer zeichnerischen Darstellung der Schutzgebietsgrenzen würde durch die Überlagerung diverser Signaturen die Lesbarkeit des Bebauungsplans stark eingeschränkt werden. Da das gesamte Plangebiet innerhalb der Schutzzone IIIA liegt, wird die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes textlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Eichwalde.

Gemäß § 5 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde sind bei allen Handlungen im Wasserschutzgebiet, die mit Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sind, ist wegen der besonderen Bedeutung des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder Naturhaushalte zu verhindern.

Der Katalog der verbotenen Handlungen und Maßnahmen ist in § 6 und § 7 der Wasserschutzgebietsverordnung geregelt und umfasst 34 Unterpunkte. Unzulässig ist demnach beispielsweise das Einleiten von Abwasser, ausgenommen behandeltes oder schwach belastetes Niederschlagswasser, in oberirdische Gewässer, die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellflächen, wenn diese wasserdurchlässig sind (vgl. Kapitel I.2.8) und das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Materialien, insbesondere zum Straßen-, Wasser- und Wegebau, unmittelbar auf den Untergrund. Sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, sowie bei künftigen Nutzungen zu berücksichtigen. Es ist zu berücksichtigen das es bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden, gewerblich genutzten Anlagen sowie Verkehrsflächen einer wasserbehördlichen Genehmigung bedarf, sofern dies nicht auf Grund anderer Vorschriften der Verordnung verboten ist.

3.9. Hinweise

Zur Durchführung der textlichen Grünfestsetzungen wird der folgende Hinweis zu den empfohlenen Pflanzlisten in die Planzeichnung aufgenommen. Die Pflanzlisten sind unter Punkt 3 im Anhang beigelegt (vgl. Kapitel V.2).

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste vom 30. Januar 2019 empfohlen.

3.10. Flächenbilanz

Für den Entwurf des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tabelle 11 - Flächenbilanz in m² (gebietsbezogen)

Flächen in m ² (gebietsbezogen)		
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Sportboothafen“ nach § 11 BauNVO		14.637 m²
	Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO (Hauptanlagen)	4.391 m ²
	Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO	2.927 m ²
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	1.100 m ²
Private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		500 m²
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ nach § 11 BauNVO		12.068 m²
	Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO (Hauptanlagen)	4.827 m ²
	Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO	2.314 m ²
Private Wasserfläche		20.151 m²
Straßenverkehrsfläche		363 m²
Geltungsbereich gesamt		47.719 m²

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB muss der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind Grundlage der Planung.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 9-64 sind die nach den Beteiligungen (§§ 3 und 4 BauGB) ermittelten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurden die öffentliche Belange für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, die Belange von Freizeit und Erholung, die Belange des

Naturschutzes, insbesondere des Schutzes von Boden und Grundwasser sowie die Belange des sonstigen Umweltschutzes und insbesondere des Lärmschutzes berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfolgt mit den Ausweisungen des Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“, des Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“, der Festlegung einer Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Mit der Sicherung des vorhandenen Standortes werden im Sinne einer umweltverträglichen Entwicklung bauliche Verdichtungen und Entwicklungspotenziale ressourcenschonend gesichert.

Eine Reihe von Regelungen ergeben sich aus den Erfordernissen des Immissionsschutzes, die maßgeblich die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewirken.

Durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Freihaltung von Bauflächen für die Kaltluftabfluss und die gleichzeitige Festlegung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ebenfalls entsprochen.

Es ist zu beachten, dass sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu 100 % im privaten Eigentum befinden. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans wird den privaten Belangen insofern entsprochen, dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche bzw. bauliche Weiterentwicklung geschaffen werden.

Weiterhin sind die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs zu berücksichtigen, u.a. hinsichtlich der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Nutzbarkeit dieser Grundstücke. Diese werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt, das heißt es wird unter Umständen in Eigentumsrechte eingegriffen. Da die Bedeutung der privaten Belange hochrangig einzustufen ist, muss abgewogen werden, ob das Wohl der Allgemeinheit die mit der Planung verbunden Einschränkungen erforderlich machen.

Auf Grundlage der Planungsziele sollen zulässigen Nutzungen (im wesentlichen Wassersport- und Erholungsnutzung), die überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Diese Regelungen stehen privaten sowie öffentliche Belangen nicht entgegen. Die Regelungen dienen der Schaffung von Erholungs- / Freizeitangeboten sowie der Herstellung von angegliederten privaten Freiflächen und damit der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Auch öffentliche Belange erfordern eine Vielzahl von Regelungen, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einschränken. Dies sind im Wesentlichen die Immissionsschutzregelungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Pflanzbindungen für Freiflächen, Bäume und Dachbegrünungen sowie die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung

des Vorhandenen stehen im öffentlichen als auch im privaten Interesse, da mit dem Bebauungsplan sowohl gewerbliche Nutzungen gesichert als auch touristische Nutzungen im Ortsteil Schmöckwitz neu etabliert werden sollen.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bewertung der durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (vgl. Kapitel II).

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit Festsetzung des Bebauungsplans 9-64 wird ein Bestandsgebiet überplant und seine Weiterentwicklung ermöglicht. Damit können die bestehenden Wassersportstrukturen in diesem Bereich bei Bedarf durch untergeordnete wassersportbezogene Gewerbenutzungen positiv ergänzt werden. Auch die weiteren flexiblen Nutzungsmöglichkeiten durch die vorgesehenen Ausweisungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Ferienwohnungen sowie Schank- und Speisewirtschaften kann sich insgesamt positiv auf das Ortsbild und auf die sportliche sowie kulturelle Infrastruktur auswirken.

Aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden mit dem Bebauungsplan 9-64 die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen sowie in der Umgebung des Plangebietes mögliche, zusätzliche Belastungen der Bewohner durch Immissionen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auch sichergestellt, dass umfangreiche, nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben. Dies trägt ebenso zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Die mit Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans entstehenden Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung beziehen sich auf die Flurstücke 1263/6 und 1370/6, Flur 2 Gemarkung Schmöckwitz (363 m²). Die Flurstücke 1263/6 und 1370/6 befinden sich im privaten Eigentum je eines privaten Grundstückseigentümers und sind gleichzeitig Bestandteil des öffentlichen Straßenlandes (Weiselpfad) im Sinne des § 2 Berliner Straßengesetzes (BerlStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 1999, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. S. 464). Im Bebauungsplan sollen diese nun als öffentliches Straßenland festgesetzt werden, um die öffentliche Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten. Da gemäß § 39 BauGB die beiden privaten Eigentümer mit Festsetzung des Bebauungsplans einen Übernahmeanspruch geltend machen können, wurden entsprechende Mittel zum Ankauf der derzeit noch privaten Anteile der Straßenverkehrsfläche des Weiselpfads in der Finanz- und Investitionsplanung des Bezirks in **Kapitel 3800 unter dem Titel 82164 - Ankauf von Verkehrsflächen** eingestellt.

Das Flurstück 1566/243 befindet sich als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Eigentum des Landes Berlin.

Zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans oder zur Durchführung von Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen bzw. von städtebaulichen Maßnahmen einschließlich Ausgleichs-, Entwässerungsmaßnahmen oder Folgekosten auf den privaten Flächen sind keine Aufwendungen für das Land Berlin absehbar, deren Übernahme durch vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern zu vereinbaren ist.

Auch Aufwendungen, die für eine Ertüchtigung der Regenentwässerungsanlagen bei baulichen Ergänzungen oder Änderungen auf den privaten Flächen entstehen, sind nicht im Haushalt aufzunehmen. Hierbei handelt es sich um private Baumaßnahmen, die vorhabenkonkret im Zuge des jeweiligen Bauantrags- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnis- oder Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen sind.

V. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

1.1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 13. November 2015 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm II C) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) über die beabsichtigte Einleitung des Planungsverfahrens 9-64 informiert.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 teilte mit ihrem Schreiben vom 11. Dezember 2015 mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des LEP B-B erkennen lässt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat in ihrer Stellungnahme vom 15. Dezember 2015 festgestellt, dass dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB „überbezirkliche Verkehrsplanungen“ berührt sind.

Dringendes Gesamtinteresse Berlin

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszeilen keine Bedenken. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da der Geltungsbereich an das Adlergestell grenzt (nördlich der Godbersenstraße übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II; südlich der Godbersenstraße örtliche Straßenverbindung der Stufe III). Somit werden gem. Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung kann nicht ausgeschlossen werden.

Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar. I B weist darauf hin, dass bei der weiteren Konkretisierung der Planung die öffentliche Zugänglichkeit des Gewässerufers gem. FNP –Textlicher Darstellung Nr. 3 sicherzustellen ist.

Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) werden nicht berührt.

Voraussetzung § 13a BauGB

Unter der Voraussetzung, dass die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ergibt, dass der Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird, liegen die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB hier vor.

1.2. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin beschloss in seiner Sitzung am 02. Februar 2016, für die Grundstücke Adlergestell 753/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22, sowie das Flurstück 1578/6, Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 (teilweise) und ein Abschnitt des

Weiselpfads im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-64 aufzustellen (Beschluss-Nr. 473/16).

1.3. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamts vom 02. Februar 2016 über die Aufstellung des Bebauungsplans 9-64 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 26. Februar 2016 auf Seite 436 bekannt gemacht.

Ergänzung

Die im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 26. Februar 2016 auf Seite 436 erfolgte Veröffentlichung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 vom 28. April 2017 auf Seite 1890 um folgenden Absatz ergänzt:

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Ergänzung

Die im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 26. Februar 2016 auf Seite 436 erfolgte Veröffentlichung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 02. Juni 2017 auf Seite 2641 um folgenden Absatz ergänzt:

Das Bebauungsplanverfahren 9-64 wird gemäß § 13a des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21. Juli 2016 bis einschließlich 12. August 2016 statt.

Mit Übersendung der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes 9-64 sowie der Begründung wurde den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Darüber hinaus sind ausgewählte Fachämter des Bezirksamtes Treptow-Köpenick beteiligt worden.

Insgesamt haben **8 Fachämter** des Bezirksamtes Treptow-Köpenick und **21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen abgegeben. Das Ergebnis der Abwägung ist in der nachfolgenden Abwägungstabelle dokumentiert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger äußerten sich nicht:

- Verkehrslenkung Berlin (VLB)
- Berliner Feuerwehr
- Bundesnetzagentur Referat 226 - Richtfunk
- Industrie- und Handelskammer Berlin
- Handwerkskammer Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I E
- Der regierende Bürgermeister von Berlin / Senatskanzlei / V A

Es wird daher davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht berührt sind und der Planung zu stimmen. Die Reihenfolge der Bearbeitung der Stellungnahmen hat keine Auswirkung auf die Abwägungsinhalte.

2.1. Abfrage zusätzlicher Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 27. November 2018 ist als nachträglicher Träger öffentlicher Belange die Blockheizkraftwerks- Träger und Betreibergesellschaft mbH Berlin aufgefordert worden bzgl. Ihres Zuständigkeitsbereiches Hinweise sowie Mitteilungen über eigene beabsichtigte Planungen und Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklungen bis zum 02. Januar 2019 zu geben.

Die Stellungnahme der Blockheizkraftwerks- Träger und Betreibergesellschaft mbH Berlin findet sich im Anschluss an die Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Jahr 2016.

2.2. Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 11. August 2016

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 11.12.2015.

Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten liegen uns nicht vor.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Gemäß dem Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung vom 11. August 2016 steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, 04. August 2016

Die Belange der WSV des Bundes sind von dem beabsichtigten B-Plan 9-64 nicht betroffen. Bei Einhaltung der Planungsgrenzen stimme ich dem beabsichtigten B-Plan 9-64 zu.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Zusammenhang mit der Änderung des Geltungsbereiches wurde die WSV im Rahmen der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

1. *Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn: Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5 m nur 0,5 m tief angegraben werden. Bei tieferen Angrabungen ist der Schuttkegel 45° einzuhalten.*

Vor Beginn Ihrer Baumaßnahme bitten wir Sie um Rücksprache mit unserem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter, Herrn Haese.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

2. *Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.*

Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit unseren zuständigen Mitarbeitern haben wir gegen Ihre Baumaßnahme keine Einwände und erteilen Ihnen hiermit die Zustimmung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

3. *Stellungnahme Bereich Omnibus:*

Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

4. *Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibus-betrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.*

Bitte setzen Sie sich mit unserem Herrn Piesker in Verbindung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan bezieht lediglich die überbaubaren Flurstücke entlang des Adlergestell ein. Dabei ist der Straßenraum nicht Gegenstand des Plangebietes, so dass sich keine Auswirkungen auf die verkehrenden Omnibuslinien ergeben. Durch den Bebauungsplan werden unmittelbar keine Baumaßnahmen innerhalb der Straßenräume bedingt.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan, sie sind bei künftigen Straßenausbauplanungen und -maßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu beachten.

5. *Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden.*

Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

BWB - Berliner Wasserbetriebe, 03. August 2016

1. *Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.5. eingearbeitet.

2. *Im Weiselpfad liegt eine Abwasserdruckrohrleitung DN 50 mit einem Übergabeschacht zum Schmutzwasserkanal. Die Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.5. eingearbeitet.

3. *Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.5. eingearbeitet.

4. *Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.*

Die in den umliegenden Straßen vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.5. eingearbeitet. Der Hinweis zur Leistungsfähigkeit des Löschwassers wurde in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.6. eingearbeitet.

Die Hinweise zur inneren Erschließung haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

5. *Regenwasserkanäle sind nur bis zum Adlergestell 744 und in der Straße zum Seeblick vorhanden. Laut Begründung zum Bebauungsplan ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig zur Versickerung zu bringen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben soll das Regenwasser auch künftig im Gebiet versickert oder entsprechend den geltenden Einleitbeschränkungen in die Spree-Oder-Wasserstraße eingeleitet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Machbarkeitsbeitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung erstellt, der die grundsätzliche Machbarkeit einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet nachweist.

Der Hinweis zu den Regenwasserkanälen wurde in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.4. eingearbeitet. Eine Zusammenfassung des Machbarkeitsbeitrags Niederschlagswasserbewirtschaftung ist in der Begründung in Kapitel III.3.7. enthalten.

6. *Baumaßnahmen an unseren Anlagen sind im Adlergestell für das Jahr 2017 geplant.*

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

7. *Grundsätzlich gilt:*

- *Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut.*
- *Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern.*
- *Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.*
- *Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden.*
- *Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

8. *Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

9. *Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Eichwalde. Die Wasserschutzgebietsverordnung Eichwalde vom 16. Oktober 2001 ist einzuhalten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VIII D 1 ist mit einzubeziehen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis zur Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Eichwalde wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Begründung wird um den Sachverhalt der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Eichwalde unter dem Kapitel I.2.8. ergänzt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (aktuell Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) wurde als TÖB beteiligt (vgl. Kapitel V.2.2.).

IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ – Berlin, 03. August 2016

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

LAGetSi – Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit, 11. August 2016

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 05. August 2016

- 1. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplans/Vorhaben- und Erschließungsplans bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.*

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Versorgung des Plangebietes ist über private Hausanschlüsse gegeben, die an die plangebietsübergreifenden Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Adlergestell angeschlossen sind.

Im Bebauungsplan 9-64 sind keine Festsetzungen im Bereich der Leitungen vorgesehen, die eine Umverlegung der Anlagen bedingen (beispielsweise Baukörper- oder Baulinienausweisungen). Flächen für einzutragende Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger werden daher nicht in die Planzeichnung übernommen.

2. *Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:*

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, es ist bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

3. *In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bau-ausführenden vor Ort einzuweisen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

In der zur Verfügung gestellte Karte ist keine Leitung mit einem Betriebsdruck größer als 4 bar innerhalb des Plangebietes vorhanden. Eine plangebietsübergreifende Versorgungsleitung mit Betriebsdruck größer als 4 bar befindet sich auf dem Flurstück 241/1 (Straßenverkehrsfläche – Adlergestell). Die Versorgung des Plangebietes ist über private Hausanschlüsse mit Leitungen unter 0,1 bar über das Flurstück 968/5, 1567/243

und 1717 gegeben. Der Hinweis wurde in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.3. eingearbeitet.

4. *Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich [...] zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, es ist bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

5. *Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist.*

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Bewertung eventuell weiterer, außer Betrieb befindliche Anlagen ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Im Zusammenhang mit der Änderung des Geltungsbereiches wurde die NBB im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

**Vattenfall Europe Wärme AG, Operational Steering, Customer Projects,
27. Juli 2016**

In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

**Vattenfall Europe Business Services GmbH, Real Estate Management Berlin,
10. August 2016**

1. *In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

In der zur Verfügung gestellte Karte ist erkennbar, dass innerhalb der Flurstücke 1370/6, 1263/6,7/4 und 1567/243 Niederspannungsleitungen (Hausanschlüsse) vorhanden sind. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 1263/6 eine Beleuchtungsanlage sowie dessen Beleuchtungsleitung. Innerhalb der Flurstücke 1370/6, 7/4 und 1567/243 befinden sich Kabeltrassen die außer Betrieb sind. Angrenzend zum Plangebiet wird mitgeteilt, dass sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Adlergestell) Mittelspannungsleitungen mit einem Regelquerschnitt 240 mm² sowie eine von Regelquerschnitt abweichende Leitung befinden. Die Hinweise wurden in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.1. eingearbeitet.

2. *Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.*

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin, [...] gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer [...].

Die beigegefügte „Richtlinie zum Schutz von 1-110 kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Planungen / Trassenführungen für die Versorgung künftiger Kunden, aufgeführte Richtlinien und Hinweise sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referate I A und I B,
01. August 2016**

1. *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):*

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

2. *Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen:*

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Senatsverwaltung für Finanzen, I D, 25. August 2016

1. *Auf der S. 3 Punkt 3.1 beziehen Sie sich auf den Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 2009.*

Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen den rückwirkend erneut in Kraft gesetzten LEP HR 2009 im Land Brandenburg bestand die Notwendigkeit einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten. Die entsprechende Senatsvorlage wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet. [...] Zur Vermeidung von Unstimmigkeiten empfehle ich, den vorstehenden Sachverhalt zu beachten und die Angaben in der Begründung zum o.g. B-Plan zu korrigieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zzt. im Aufstellungsverfahren. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) soll den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen. Der 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) hat gemäß der öffentlichen Bekanntmachung in den Amtsblättern des Landes Brandenburg und des Landes Berlin bis zum 5. April 2018 ausgelegen. Im 2. Entwurf des LEP HR ist für das Plangebiet keine Änderung zu den bisherigen Zielsetzungen ersichtlich. Die Lage außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung wird beibehalten. Die Begründung wurde gemäß dem aktuellen Stand der Entwurfsplanung des LEP HR sowie des LEP B-B unter den Kapiteln I.3.1.2. und I.3.1.3. angepasst.

2. *In ihrer Stellungnahme weist die BIM darauf hin, dass nördlich an den Geltungsbereich zwei Liegenschaften aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds grenzen. Diese sind vermietet und werden als Wochenend- und Erholungsgrundstücke genutzt. Die nachbarschaftlichen Belange sind daher in das Bebauungsplanverfahren einzustellen und im Rahmen der Abwägung entsprechend zu beachten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die nachbarschaftlichen Belange werden unter anderem durch Festsetzung von Baugrenzen und Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Das Ortsbild wird durch die Festsetzung von Oberkanten entsprechend der umliegenden Bebauung begrenzt.

3. *Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, inwieweit sich der B-Plan auf die Finanz- und Investitionsplanung auswirkt. Hierzu sollte eine ergänzende Aussage getroffen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Begründung wurde um das Kapitel IV.3 ergänzt.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, WBL 3,
08. August 2016**

Mit dem Bebauungsplan 9-64 soll die bisherige Wassersportnutzung unmittelbar am Rotsch-Hafen durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ planungsrechtlich gesichert werden. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen, da sich das Gebiet im Zusammenhang mit der Flughafenstandortentwicklung in der Planungszone der Siedlungsbeschränkung befindet.

Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind daher nicht berührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B, 31. August 2016

- 1. Da der Geltungsbereich des B-Plans an das Adlergestell grenzt (nördlich der Godbersenstraße übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II; südlich der Godbersenstraße örtliche Straßenverbindung der Stufe III), werden aus verkehrlicher Sicht Belange berührt, die von Gesamtinteresse Berlins sind.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise zu den bestehenden Straßenverbindungen (Gesamtinteresse Berlins) sind in der Begründung unter dem Kapitel I.2.5.1. berücksichtigt.

- 2. Die Straßenbegrenzungslinie und sämtliche Anbindungen mit ihren jeweiligen Auswirkungen sind mit SenStadtUm VII B ... abzustimmen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die gegenwärtigen Straßenbegrenzungslinien bleiben im Bestand erhalten. Der Plan ist um die Straßenbegrenzungslinie am Adlergestell und im Nuscheweg ergänzt worden. Sollten sich künftig Änderungen ergeben, werden diese mit der Abt. VII der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt.

Die Begründung und Planzeichnung sind um die Straßenbegrenzungslinien am Adlergestell A B und im Nuscheweg C D ergänzt worden (Kapitel III.3.4).

1. Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Eichwalde. Die Verbotstatbestände der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde (Wasserschutzgebietsverordnung Eichwalde) vom 16. Oktober 2001 sind zu berücksichtigen. Dieser Sachverhalt ist in den B-Plan aufzunehmen und die Planungsziele daraufhin zu überprüfen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis zur Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Eichwalde wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Begründung ist um den Sachverhalt der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Eichwalde unter dem Kapitel I.2.8. ergänzt worden.

- 2. Anhand des vorliegenden Planmaterials ist weiter unklar, ob die Abwasserentsorgung geklärt ist.**

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Eine Abwasserentsorgung ist bis zur Grundstücksgrenze gegeben. Alle weiteren Planungen sowie deren Umsetzung zur Abwasserentsorgung liegen im Aufgabengebiet des Eigentümers.

- 3. Der B-Planentwurf verfolgt das Ziel einer Ausweisung eines Sondergebietes Wassersport. Die weiteren Planungsziele, wie eine öffentliche „Zugänglichkeit von Teilen des Uferbereichs und die Nutzung der Wasserfläche für Hausboote (Ferienwohnungen) sind auf Grund der praktischen Anforderungen nur schwer mit der Ausweisung eines Sondergebietes Wassersport vereinbar.**

Die geplante öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Rotsch-Hafens mittels Wegeführung zwischen Adlergestell und Weiselpfad ist nicht ohne zusätzliche Regelungen umsetzbar, da die Uferbereiche auch für Reinigungs- und Reparaturarbeiten an den Booten, sowie für die Winterlagerung genutzt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Nutzung der Wasserflächen für Hausboote ist nicht vorgesehen. Der Passus wurde in der Begründung gestrichen.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der Eigentumsverhältnisse (private Wasserfläche) und der vorhandenen Hafennutzung (u.a. Betrieb von Slipanlagen sowie weitere technische Anlagen), die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, von einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesehen.

4. *Die Inanspruchnahme der Wasserfläche für Hausboote (Ferienwohnungen) widerspricht dem Sondergebiet Wassersport.*

Hausboote sind keine Wassersportgeräte, sondern eher Wohnungen. Die mit Hausbooten belegte Fläche würde der Wassersportnutzung faktisch entzogen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Nutzung der Wasserflächen für Hausboote ist nicht vorgesehen. Der Passus wurde in der Begründung gestrichen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, 10. August 2016

Gegen die mit dem B-Planverfahren 9-64 beabsichtigte Sicherung der Wassersportnutzung um den Rotsch-Hafen bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken. Eigene Planungen und Maßnahmen werden im Geltungsbereich nicht verfolgt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

BA Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt, Bereich Schule, SchulBau 2, 15. August 2016

In Bezug auf Vorlage des Bebauungsplanvorentwurfes 9-64 („Rotsch-Hafen“) teile ich Ihnen mit, dass die Belange des Schulamtes durch das Planvorhaben nicht berührt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

BA Treptow-Köpenick FB Naturschutz, UmNat II 3, 23. August 2016

1. *Grundsätzlich begrüßen wir die Durchführung des Planverfahrens für das Gelände des sogenannten „Rotsch-Hafens“ im Ortsteil Schmöckwitz.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Zustimmung wird positiv zur Kenntnis genommen.

2. *Ortsbildprägende Alteichen am Adlergestell:*

Hier schlagen wir die Prüfung einer Alternative zur geplanten Festsetzung als Einzelbäume dahingehend vor, ob ein min. 15 m breiter Streifen entlang des Adlergestells als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt festgesetzt werden kann.

Ausgenommen das geplante Gehrecht. Dieser Weg sollte aus Abstandsgründen im Bereich unterhalb der Eichenkronen mittig zwischen die beiden südwestlichsten Bäume gelegt werden. Da Stellplätze nicht vorgesehen sind und unter den Bäumen auch keine Boote liegen dürfen, sollte der Platz dafür vorhanden sein.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Zuwegung soll so gesichert werden, dass keine Konflikte mit dem Baumschutz auftreten. Der Hinweis zur Festsetzung des Erhalts der Bepflanzung an Stelle der Einzelbaumfestsetzung ist in die Planzeichnung aufgenommen und weiterhin textlich festgesetzt worden (vgl. Kapitel III.3.6.).

3. *Es ist zu prüfen, ob weitere wertgebende, naturräumlich prägende Altbäume (Erlen und Weiden (als Kopfweiden) am nordwestlichen Ufer als Einzelbäume festgesetzt werden können.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Weitere wertgebende, naturräumlich prägende Altbäume im Plangebiet sind aufgrund ihres Stammumfangs nach der Baumschutzverordnung – BaumSchVO geschützt, so dass ein zusätzlicher Schutz durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen, z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, aufgrund des fehlenden städtebaulichen Erfordernisses nicht geboten ist.

4. *Die Wasserflächen sind als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft. In diesem und im Kontext mit der derzeitigen Nutzungsdichte durch Sportbootstege sehen wir zusätzliche Nutzungen auf dem Wasser (Hausboote) sehr kritisch (§ 35 Abs. 3 Nr. 5).*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Nutzung der Wasserflächen für Hausboote ist nicht vorgesehen. Der Passus wurde in der Begründung gestrichen. Die genehmigungsfähigen Nutzungsarten sind in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Das Bezirksamt hat die im Geltungsbereich befindliche Wasserfläche einer erneuten Überprüfung unterzogen. Die Wasserfläche wird zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB gerechnet, da sie nicht die fast vollständig umgebende, zusammenhängende Bebauung unterbricht. Ausschlaggebend hierfür ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt (EZBK/Söfker BauGB § 34 Rn. 21-24, beck-online).

5. *In vielen Bereichen des Hafenbeckens befinden sich geschützte Röhricht-Bereiche. Die Bestimmungen des NatSchG Bln Abschnitt 2 gelten uneingeschränkt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im August 2018 eine flächenscharfe Biotoptypenkartierung inklusive der Erfassung von gefährdeten sowie von nach § 7

BNatSchG streng geschützten Pflanzenarten durchgeführt. Zudem wurden die gesetzlich geschützten Biotope sowie die im Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensraumtypen erfasst. Röhricht-Bestände wurden dabei nicht festgestellt.

6. *Die Uferbereiche der „Insel“ sollten dahingehend geprüft werden, ob eine naturnahe, flache Ausprägung möglich ist und die Insel (mit einer bestimmten Frist oder bei Pächteraufgabe) als geschütztes Habitat (ohne anthropogene Nutzung) ausgewiesen werden kann.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Mit Rückbau der Insel ist die Basis für eine naturnahe, flache Ausprägung der Uferbereiche entfallen. Auch eine Festsetzung als Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist nicht mehr möglich.

7. *Im südlichen Abschnitt des Hafenbeckens wurde die Schwanenblume – Butomus umbellatus, eine, in Berlin stark gefährdete Zielart des Biotopverbunds nachgewiesen. Mit der Weißen Seerose – Nymphaea alba und dem Pfeilkraut – Sagittaria sagittifolia kommen im Plangebiet weitere Rote-Liste-Arten vor.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im August 2018 eine flächenscharfe Biotoptypenkartierung inklusive der Erfassung von gefährdeten sowie von nach § 7 BNatSchG streng geschützten Pflanzenarten durchgeführt. Zudem wurden die gesetzlich geschützten Biotope sowie die im Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensraumtypen erfasst. Die Schwanenblume sowie das Pfeilkraut konnten dabei nicht nachgewiesen werden. Bestände der Teichrose (Nuphar lutea) wurden zusammen mit Exemplaren der Weißen Seerose sowie des Rauen Hornblatts (Ceratophyllum demersum) als Begleitbiotop des Hafenbeckens kartiert.

8. *Sollten durch den B-Plan landseitig zusätzliche bauliche Nutzungen ermöglicht werden, ist unserer fachlichen Auffassung nach, eine Umweltprüfung durchzuführen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Laufe des Verfahrens ist bei vertiefender Betrachtung der Schutzgüter festgestellt worden, dass für den Sportboothafen aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das für bestimmte Vorhaben auch bei Bebauungsplanverfahren anzuwenden ist, eine allgemeine Vorprüfung erforderlich wird. Diese allgemeine Vorprüfung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Umweltprüfung durchgeführt.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung konnte sichergestellt werden, dass eine intensivere Betrachtung der Schutzgüter sowie des Eingriffs erfolgt und alle erheblichen Umweltauswirkungen, die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen können,

erhoben und bewertet sowie durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes auch ausgeglichen werden.

**BA Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau,
01. August 2016**

1. *Seitens des Straßen- und Grünflächenamtes bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Zustimmung wird positiv zur Kenntnis genommen.

2. *Im bezirklichen Uferkonzept (derzeit Vorbereitung der Beschlussvorlage durch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung) ist für Gewässer I. Ordnung die Schaffung eines Ufergrünzuges mit einem Weg von mindestens einer Breite von 5,0 m als Grundziel benannt. Diese Zielsetzung wurde zum Teil aufgegriffen und für einen Teil des Hafenbereiches als öffentliche Durchwegung umgesetzt. Dies wird seitens des SGA begrüßt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Inzwischen hat sich der Verfahrensstand der Uferkonzeption Treptow-Köpenick geändert. Der Bezirksamts-Beschluss erfolgte am 18. Oktober 2016.

Gemäß Schreiben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Berlin (Mail) vom 04. April 2016 handelt es sich bei den Flurstücken 1714 und 1718 nicht um im Eigentum der WSV des Bundes befindliche Flächen. Bei der Wasserfläche des Yachthafens Berlin Schmöckwitz handelt es sich um einen Stichhafen. Dieser ist nicht Bestandteil der Bundeswasserstraße.

Die Schaffung eines Ufergrünzuges mit einem Weg von mindestens 5,0 m Breite, ist im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen. Eine öffentliche Durchwegung der Grundstücke, wie in der frühzeitigen Beteiligung der Träger sowie Öffentlichkeit geplant, wird nicht weiterverfolgt.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der Eigentumsverhältnisse (private Wasserfläche) und der vorhandenen Hafennutzung (u.a. Betrieb von Slipanlagen sowie weitere technische Anlagen), die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, von einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesehen.

BA Treptow-Köpenick, FB Umweltschutz UmNat I 3, 10. August 2016

1. Immissionsschutz

In der Begründung der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Vorentwurf Juli 2016) soll in Abgrenzung zum Siedlungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet Wassersport mit definierten zulässigen Nutzungen ausgewiesen werden.

Durch den Bebauungsplan 9-64 soll die vorhandene Wassersportnutzung mit den dazu gehörigen baulichen Einrichtungen und Angeboten planungsrechtlich gesichert werden.

Um die zu erwartenden Immissionen an der umliegenden Wohnbebauung, welche sich aus den geplanten Nutzungen im Hafenbereich ergeben werden, beurteilen zu können, ist ein schallschutztechnisches Gutachten nach TA Lärm zu erarbeiten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kötter durchgeführt (Kötter Consulting Engineers Berlin – Februar 2019). Im Ergebnis der Untersuchung wurden textliche Festsetzungen zum Schallschutz (textliche Festsetzung Nr. 19 und Nr. 20, jetzt textliche Festsetzung Nr. 17 und Nr. 18) aufgenommen.

2. Wasserbauliche Anlagen

In der Begründung der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Vorentwurf Juli 2016) soll in Abgrenzung zum Siedlungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet Wassersport mit definierten zulässigen Nutzungen ausgewiesen werden. Innerhalb des Sondergebiets Wassersport soll im Wesentlichen die bisherige Nutzung fortgesetzt werden können.

Die Genehmigung zu den Sportbootssteganlagen vom 25.05.2011 – welche zum 31.05.2026 ihre Gültigkeit verliert – wurde am 09.02.2016 auf die [...] umgeschrieben.

Mit Notarvertrag UR-Nr. R 172/2015 vom 17.06.2015 hat die [...] u.a. das Grundstück Adlergestell 753 / 757 einschließlich die Wasserfläche des Rotsch-Hafens erworben.

Vor Ablauf der genannten Genehmigung ist durch den Eigentümer die weitere Nutzung bzw. die Beibehaltung der Steganlagen zu beantragen.

Im Vorfeld geplante oder notwendig gewordene wesentliche Veränderungen (z.B. Erweiterung, Rückbau oder Erneuerung der Steganlagen) sind grundsätzlich antragspflichtig.

Die Errichtung, Instandhaltung oder Beibehaltung der Uferbefestigung liegt in Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gewässerschutz VIII D.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise zu den Steganlagen haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes.

1. *Hinweis:*

Bitte um Korrektur der Geltungsbereichsbeschreibung: Bebauungsplan 9-64 („Rotsch-Hafen“) für die Grundstücke Adlergestell 753 (teilweise), 755/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22, sowie das Flurstück 1578/6, Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 (teilweise) und einen Abschnitt des Weiselpfads im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Zusammenhang mit der Anpassung des Geltungsbereiches sowie der Umstellung des Planverfahrens erfolgte eine Korrektur der Geltungsbereichsbeschreibung. Die aktuelle Beschreibung lautet wie folgt:

Bebauungsplan 9-64 für die Grundstücke Adlergestell 753/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22 sowie die Flurstücke 1715, 1719 und 1720 Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 und einen Abschnitt des Weiselpfads im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz.

Die aktualisierte Geltungsbereichsbeschreibung ist in die Begründung eingearbeitet worden.

2. *Anregung zu begründen, warum das Grundstück Adlergestell 753 nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Bei der Bestimmung des Geltungsbereichs wurde insbesondere die tatsächliche und mögliche Nutzung der Grundstücke in Bezug auf den Wassersport und ergänzende Dienstleistungen geprüft.

Verwilderte und nicht direkt oder indirekt für den Wassersport genutzte Grundstücke sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden. Für die Grundstücke Adlergestell 753/757 wurde die Bestimmung des Geltungsbereichs so vorgenommen, dass der zu schützende Bereich der Bäume erfasst wird.

Im Rahmen der Umstellung des Planverfahrens erfolgte ebenfalls eine Anpassung des Geltungsbereiches. In Folge der Biotoptypenkartierung ist festgestellt worden, dass das nur tlw. im Bebauungsplan befindliche Flurstück 5/7 (Adlergestell 753) vollständig aufzunehmen ist, damit die bestehenden schützenswerten großkronigen Eichen (*Quercus spec.*) entlang des Adlergestells vollumfänglich gesichert sind.

Seitens der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde im Ordnungsamt bestehen keine Bedenken gegen den beabsichtigten B-Plan.

Verkehrliche Veränderungen sind mit der grundhaften Beibehaltung der derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten.

Ich begrüße dieses Vorhaben ausdrücklich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Zustimmung wird positiv zur Kenntnis genommen.

BA Treptow-Köpenick, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, 09. August 2016

1. *Die geplante ausnahmsweise zulässige Nutzung Bootswerkstätten kann m.E. zu Spannungen hinsichtlich der umgebenden Nachbarbebauung führen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kötter durchgeführt (Kötter Consulting Engineers Berlin – Februar 2019). Im Ergebnis der Untersuchung wurden textliche Festsetzungen zum Schallschutz (textliche Festsetzung Nr. 19 und Nr. 20 jetzt textliche Festsetzung Nr. 17 und Nr. 18) aufgenommen. Die Einschränkung des Störungsgrades der gewerblichen Nutzungen in den Sondergebieten stellt den Schutz der Nachbarschaft sicher.

2. *Zur beabsichtigten öffentlichen Erlebbarkeit Rotsch-Hafen ist im B-Planentwurf eine öffentliche Durchwegung geplant.*

Öffentliche, gastronomische Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe sind nicht vorgesehen (außer Cafeteria).

Vereinsgaststätten sind nach Bauordnungsrecht und Gewerberecht keine öffentlichen Gaststätten und dürfen auch nicht als solche betrieben werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Rahmen des Planverfahrens sind die weiterführenden Nutzungen geprüft worden. Im Sondergebiet SO 1 werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß BauNVO zugelassen. Ebenfalls sind Vereins- und Clubräume zulässig.

3. *Es sollten Einzelhandelsgeschäfte zulässig sein wie Sportbekleidung, Lebensmittel, Souvenir, Zeitung.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirksamtes Treptow-Köpenick umfasst Zentren unterschiedlicher Stufen, denen eine bedeutende Versorgungsfunktion für einen bestimmten Einzugsbereich zukommt.

Das Plangebiet befindet sich in keinem zentralen Versorgungsbereich (Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 23. Juni 2014, Kapitel 2.2.3 – Zentrale Versorgungsbereiche). Als zentrale Versorgungsbereiche gelten die Nahversorgungszentren, die der Versorgung von Wohngebieten mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und Dienstleistungen dienen. Dazu zählen unter anderem Sportartikel (Anhang I der AV Einzelhandel, 1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente) oder Nahrungsmittel (Anhang I der AV Einzelhandel, 1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung).

Die Ansiedlungen von Angeboten der Grundversorgung kommt kaum in Betracht. Gründe liegen darin, dass durch den im Umfeld befindlichen Einzelhandelsstandort (Vollsortimenter – Adlergestell 746) ein entsprechendes Nahversorgungsangebot bereits vollständig gegeben ist und auch eine räumliche Versorgungslücke hier nicht besteht. Weiterhin eignet sich der Standort durch Lage und Grundstückszuschnitt nicht für die hier erforderlichen branchentypischen Größenordnungen im Nahrungsmittelbereich. Eine verstärkte Nutzungsausrichtung zu Nahrungsmittel, Zeitschriften, Zeitungen oder Geschenkartikel bzw. Souvenirartikel würde die angestrebte Intention der Wassersportnutzung in Frage stellen.

Im Hinblick auf die Ausrichtung auf Wassersport wurde eine Ausnahmeregelung für kleinteilige Ergänzungsangebote i.S. des sog. „Handwerkerprivilegs“ geprüft, jedoch im Hinblick auf die eigentliche Ausrichtung der Sondergebiete verworfen. Mit dem hier zulässigen Nutzungsspektrum fehlen die Zulässigkeitsvoraussetzungen, da der sog. Annex-Handel ein gewerblichen Produktions-/Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb voraussetzt. Dies ist am Standort mit Schwerpunkt nicht gegeben.

Zudem handelt es sich bei Sportbekleidung um ein zentrenrelevantes Sortiment, dass gem. StEP Zentren und dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept in die Zentren der Ortslagen zu lenken ist. Hier bestehen auch noch Potentiale - räumlich als auch vom Angebotsspektrum.

4. *Es sollten Spielhalle, Sportsbar i.S.v. Wettbüro eindeutig ausgeschlossen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

In einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO sind nur solche Nutzungen zulässig, die als textliche Festsetzungen geplant sind.

5. *Es sollten hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung eindeutige Festlegungen zu möglichen wassersportlichen, öffentlichen Events bzw. Outdoor-Veranstaltungen gemacht werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

In einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO sind nur solche Nutzungen zulässig, die als textliche Festsetzungen geplant sind. Events und Outdoor-Veranstaltungen sind nicht vorgesehen.

6. *Beherbergungseinrichtungen für Betreiber oder Saisonkräfte kann man m.E. schwer definieren bzw. eine ganzjährige Dauerwohnnutzung kaum ausschließen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Rahmen des Planverfahren sind die weiterführenden Nutzungen geprüft worden. Im Sondergebiet SO 1 werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Das Sondergebiet SO 2 weist darüber hinaus Ferienwohnungen aus. In der Begründung wird festgehalten, dass eine andere Wohnmöglichkeit am Standort nicht zulässig ist.

7. *Aus der Erfahrung anderer B-Pläne an Gewässern wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Festlegung max. Gebäudehöhen im B-Plan Rotsch-Hafen der zu erwartende hohe Grundwasserstand zu beachten ist. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens geplanter Gebäude sollte gem. DIN 18195 mindestens 30 cm über dem HGW liegen. Keller sind druckwasserhaltend (z.B. weiße Wanne) auszubilden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, er ist bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

8. *Das B-Plangebiet umfasst einzelne Buchgrundstücke, deren Erschließung gem. § 4 BauO Bln ggf. durch öffentlich-rechtliche Baulasten zu sichern ist.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, er ist bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

9. *Die Grundstücke im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans liegen in der Wasserschutzzone III A gem. WasserschutzgebietsVO Eichwalde v. 16. Oktober 2001 (veröffentlicht im GVBl. für Berlin S. 567).*

In Nr. 5 der textlichen Festsetzungen sollte deshalb die Möglichkeit der ausnahmsweisen Flächenversiegelung in Bereichen der Bootswerkstätten und Außenflächen für Wartung und Reparatur von Booten enthalten sein.

Notwendige Feuerwehruzufahrten müssen ebenfalls unabhängig von den textlichen Festsetzungen Nr. 5 gem. Ausführungsvorschriften Liste der Technischen Baubestimmungen (AV LTB), aktuelle Fassung, Anlage 7.4/1 (Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) befestigt werden.

Sie müssen ggf. als öffentlich-rechtliche Baulasten auf den Grundstücken gesichert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Der Hinweis zur Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Eichwalde wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Begründung ist um den Sachverhalt der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Eichwalde unter dem Kapitel I.2.8 ergänzt worden.

Die ehemals textliche Festsetzung Nr. 18 (jetzt textliche Festsetzung Nr. 16) bezieht sich auf Wege, nicht jedoch auf Zufahrten, Stellplätze oder Abstellflächen, d.h. Flächen, die mit Fahrzeugen oder ähnlichem benutzt werden können. Feuerwehraufstellflächen werden planungsrechtlich nicht durch Baulasten gesichert.

Der Hinweis zu den notwendigen Feuerwehruzufahrten hat keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, er ist bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

**BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt,
FB Stadtplanung, Vorbereitende Bauleitplanung, 08. August 2016**

1. Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/ 2011 vom 05. April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) beschlossen. Gemäß diesem Konzept verlaufen entlang des Adlergestells der Radfernweg Dahme Radweg, die Regionalpark-Fahrradroute „Rund um Berlin“ sowie eine Hauptroute des bezirklichen Radverkehrs.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde unter dem Kapitel I.3.6.2. in die Begründung aufgenommen.

2. Auswirkungen des Lärms der Motorboote - Hinweis

Da der Hafen sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet, muss ein B-Plan, der die Hafennutzung planungsrechtlich fest schreibt, m.E. auch die Lärmauswirkungen des Hafenbetriebes auf die Umgebung bewältigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kötter durchgeführt (Kötter Consulting Engineers Berlin – Februar 2019). Im Ergebnis der Untersuchung wurden textliche Festsetzungen zum Schallschutz (textliche Festsetzung Nr. 19 und Nr. 20, jetzt textliche Festsetzung Nr. 17 und Nr. 18) aufgenommen. Die Einschränkung des Störungsgrades der gewerblichen Nutzungen in den Sondergebieten stellt den Schutz der Nachbarschaft sicher.

3. Planfeststellungsbeschlüsse Flughafen BER

Für den Ausbau des Verkehrsflughafens Schönefeld liegen der Planfeststellungsbeschluss des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg vom 13. August 2004 und der Planergänzungsbeschluss „Lärmschutzkonzept BBI“ des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 20. Oktober 2009 vor. Gemäß diesen Beschlüssen befindet sich das Plangebiet im Nachtschutzgebiet des im Bau befindlichen Flughafens BER.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kötter Consulting Engineers Berlin (Februar 2019) durchgeführt. Die Planfeststellungsbeschlüsse Flughafen BER wurden bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
Referat Infra I 3, 22. Juli 2016**

1. *Die Belange der Bundeswehr sind bei der o.a. Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt.*

Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken und Forderungen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Aus Sicht des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bestehen keine Bedenken und Forderungen.

2. *Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.*

Sollte die Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 (jetzt textliche Festsetzung Nr. 5) darf im Sondergebiet SO 1 die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 45,5 m über NHN nicht überschreiten. Im Sondergebiet SO 2 darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 45,0 m über NHN nicht überschreiten. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen 33,5 und 33 m über NHN. Damit sind im Sondergebiet SO 1 bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 12 m und im Sondergebiet SO 2 bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 12 m möglich.

Technische Aufbauten wie Lüftungs-, Solar-, Entrauchungs- oder Aufzugsanlagen dürfen ausnahmsweise geringfügig überschreiten. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die baulichen Anlagen die zulässige Oberkante nur geringfügig von bis zu 2 m überschreiten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, XC 2, 12. August 2016

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe – BSR – GE Reinigung, 04. August 2016

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Fischereiamt, FIA-C-Prak, 02. August 2016

Aus fischereilicher Sicht bestehenden keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, IX, 26. August 2016

Zum Bebauungsplan 9-64 sind weitere Hinweise auf Grundlage BImSchG § 47 entbehrlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Aus Sicht der Abt. Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz sind weitere Hinweise auf Grundlage § 47 BImSchG entbehrlich.

Landesdenkmalamt, LDA 241, 04. August 2016

Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

**BTB - Blickheizkraftwerks- Träger und Betreibergesellschaft mbH Berlin,
04. Januar 2019**

Ich möchte Ihnen hiermit mitteilen, dass wir als BTB keine Einwände für diesen Bereich haben

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

2.3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Änderungen am Bebauungsplan und der Begründung vorgenommen / eingearbeitet worden:

- Einarbeitung der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebiets Eichwalde in die Begründung (*Kapitel I.2.8 Grundwasserschutz*) sowie als Nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung (*Kapitel III.3.8 Nachrichtliche Übernahmen*)
- Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens und Einarbeitung der Ergebnisse (*Kapitel III.3.5.1 Lärmschutz*)
- Erarbeitung eines verkehrsplanerischen Fachbeitrages und Einarbeitung der Ergebnisse
(*Kapitel III.3.4.1 Verkehrsplanerischer Fachbeitrag*)
- Einarbeitung der Straßenbegrenzungslinien am Adlergestell A B und im Nuscheweg C D
(*Kapitel III.3.4.2 Verkehrliche Erschließung*)
- Aktualisierung der Geltungsbereichsbeschreibung ist in die Begründung eingearbeitet worden
(*Kapitel I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse*)
- Der Hinweis zur Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen ist in die Planzeichnung aufgenommen und weiterhin textlich festgesetzt worden
(*Kapitel III.3.6 - Grünfestsetzungen*)
- Überarbeitung und Erweiterung der zulässigen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2

Wesentliche Ergänzungen / Hinweise ohne Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans:

- Ergänzungen zu bestehenden Straßenverbindungen
(*Kapitel I.2.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)*)

- Ergänzungen zur Elektronenergie
(Kapitel I.2.7.1 Elektroenergie)
- Ergänzungen zur Gasversorgung
(Kapitel I.2.7.3 Gasversorgung)
- Ergänzungen zu Regenwasserkanälen
(Kapitel I.2.7.4 Niederschlagswasser)
- Ergänzungen zur Trinkwasser- und Abwasserversorgung im Plangebiet und Ortsteil
(Kapitel I.2.7.5 Trink- und Schmutzwasser)
- Ergänzungen zur Leistungsfähigkeit des Löschwassers
(Kapitel I.2.7.6 Löschwasser)
- Ergänzungen sowie Aktualisierung des LEP HR sowie des LEP B-B
(Kapitel I.3.1.3 LEP HR und I.3.1.2 LEP B-B)
- Ergänzungen der Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung
(Kapitel I.3.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung)
- Ergänzung des Radwegekonzept Treptow-Köpenick
(Kapitel I.3.6.2. Radwegekonzept Treptow-Köpenick)

Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet. Darüber hinaus erfolgen folgende Änderungen des Regelungsinhalts aufgrund eigener Belange des Plangebers:

- Erarbeitung eines Machbarkeitsbeitrages Niederschlagswasserbewirtschaftung und Einarbeitung der Ergebnisse
(Kapitel III.3.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung)
- Anpassung des Geltungsbereiches und gleichzeitige Umstellung des Verfahren zum Planverfahren mit Umweltbericht
(Kapitel V.4 Änderung des Planverfahrens sowie des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 9-64)
- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (private Wasserfläche) und der vorhandenen Hafennutzung (u.a. Betrieb von Slipanlagen sowie weitere technische Anlagen), die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, wurde von einem Gehrecht bzw. öffentliche Durchwegung zugunsten der Allgemeinheit abgesehen (Kapitel II.1.2.2.1 Landschaftsprogramm (LaPro) sowie Kapitel II.1.2.2.6 Planungen des Bezirks).
- Ausweisung von Baugrenzen unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange, Oberkanten und maximale Vollgeschosse entsprechend der umliegenden Bebauung
(Kapitel III.3.2 Maß der baulichen Nutzung und Kapitel III.3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche)
- Ausweisung der Flurstücke 1713, tlw. 1714, tlw. 1715, 1717, tlw. 1718, 1583/5, 1582/5, 5/7, 5/8, 5/9, 968/5, 1567/243, Flur 2, Gemarkung Schmöckwitz als sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) nach § 11 BauNVO

- Ausweisung der Flurstücke 7/1, 7/4, tlw. 1714, tlw. 1716, tlw. 1718, 1719, 1720 und 1721, Flur 2, Gemarkung Schmöckwitz als sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ nach § 11 BauNVO
- Die im Geltungsbereich befindliche Wasserfläche wird zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB gerechnet

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08. Mai 2017 bis einschließlich 19. Mai 2017 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch die Veröffentlichung in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost) am 05. Mai 2017.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes 9-64 sowie die Begründung waren über die Internetadresse des Stadtplanungsamtes einzusehen.

Insgesamt haben **18 natürliche oder juristische Personen** Stellungnahmen abgegeben. Das Ergebnis der Abwägung ist in der nachfolgenden Abwägungstabelle dokumentiert. Die Reihenfolge der Bearbeitung der Stellungnahmen hat keine Auswirkung auf die Abwägungsinhalte.

Die Reihenfolge der Bearbeitung der Stellungnahmen hat keine Auswirkung auf die Abwägungsinhalte.

Datenschutz

Alle Eigentümerangaben sind auf Grund des Datenschutzes in den folgenden Stellungnahmen durch natürliche oder juristische Person ersetzt worden.

3.1. Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Natürliche oder juristische Person 1, 15. Mai 2017

1. *Eingliederung der Grundstücke Imkerweg 9-17 in den Bebauungsplan als frei zu haltende, nicht bebaubare und gärtnerisch zu gestaltende Grünfläche.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Grundstücke Imkerweg 9/17 werden nicht für den Wassersport / den Yachthafen Berlin Schmöckwitz genutzt. Eine Eingliederung in den Bebauungsplan ist damit nicht zielführend.

Bei der Bestimmung des Geltungsbereichs wurde insbesondere die tatsächliche und mögliche Nutzung der Grundstücke in Bezug auf den Wassersport und ergänzende Dienstleistungen geprüft. Verwilderte und nicht direkt oder indirekt für den Wassersport genutzte Grundstücke sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden.

2. *Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Grundstücke Imkerweg 9-17 als frei zu haltende Grünfläche ausgewiesen. Derzeit sind diese fast nahezu beräumt.*

Durch die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird die Konsistenz zum Flächennutzungsplan hergestellt und gesichert.

Dies wird noch unterstützt durch die gegebenen Siedlungsbeschränkungen in diesem Bereich aus dem Landesentwicklungsplan FS. Vermieden werden dadurch zukünftige Auseinandersetzungen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) werden die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dargestellt. Der FNP Berlin stellt i.d.R. entlang der Gewässerufer uferbegleitende Grünzüge in symbolischer Breite dar. Die benannten Grundstücke befinden sich innerhalb dieser Darstellung.

Das Ziel ist es, die Zugänglichkeit insbes. bei wassersportgeprägten Bereichen aus der örtlichen Situation heraus zu entwickeln. Der benannte Anspruch einer frei zu haltenden Grünfläche besteht jedoch nicht.

Die Grundstücke Imkerweg 9/17 werden nicht für den Wassersport / den Yachthafen Berlin Schmöckwitz genutzt. Eine Eingliederung in den Bebauungsplan ist damit nicht zielführend. Eine darüber hinausgehende Grün-Festsetzung ist für die bestehende Nutzung auf den benannten Grundstücken ist nicht vorgesehen.

Natürliche oder juristische Person 2, 17. Mai 2017

1. *Der Hafen ist unser Erholungsort, das gilt sicher auch für die Bewohner des Blockhauses, wäre das auch noch so, wenn dort „gewerbliche Dienstleistungen“ angesiedelt werden, wie es offenbar vorgesehen ist? Wie groß ist die Gefahr, dass es laut wird und die Tage des Hafens als Erholungsort gezählt wären?*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Sondergebiet SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sind keine gewerblichen Dienstleistungen im Sinne eines Handwerkes zulässig. Im Sondergebiet SO 1 sind neben den wassersportlichen Nutzungen ebenfalls Betreibe des Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vereins- und Clubräume zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ sind nur ausnahmsweise Gewerbebetriebe zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet, mit dem Wassersport vereinbar sind und diese nicht wesentlich stören. Im Rahmen des beauftragten Schallschutzgutachtens sind die Auswirkungen auf die angrenzenden im Plangebiet bestehenden Nutzungen überprüft worden.

Im Ergebnis des Gutachtens wurden textliche Festsetzungen zum Schallschutz (textliche Festsetzung Nr. 19 und Nr. 20, jetzt textliche Festsetzung Nr. 17 und Nr. 18) aufgenommen. Die Einschränkung des Störungsgrades der gewerblichen Nutzungen in den Sondergebieten stellt den Schutz der Nachbarschaft sicher.

2. *Was bedeutet es für unseren Hafen, wenn unser Hafen Teil eines „touristischen Schwerpunktraums“ wird?*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Für einen wirtschaftlichen und ganzjährigen Betrieb der Anlage reicht das gegenwärtige Angebot am Standort nicht aus. Hierzu sind zusätzliche Freizeit- und Erholungsangebote erforderlich. Im Hinblick auf den Erhalt der bestehenden Wassersportstruktur sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Ortsteils und zur Absicherung des vorhandenen ergibt sich ein Planungserfordernis.

Der langfristige Erhalt des Yachthafens Berlin Schmöckwitz ist nur im Rahmen weiterer festzusetzender Nutzungen möglich. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Darüber hinaus können Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zugelassen werden. Im Sondergebiet SO 2 sind neben der Wassersportnutzung darüber hinaus Ferienwohnungen zulässig.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Schaffung der o.g. Voraussetzungen eine Aufwertung bzw. langfristige Sicherung des Standortes angestoßen und so eine nachhaltige Perspektive für den Tourismus geschaffen werden kann.

3. *Das Schöne unseres Hafens war bisher, dass er mitten in einem Wohngebiet lag, man konnte auf dem Boot noch zusammensitzen, aber gerade wenn das Wetter mal nicht so gut war, gab es immer einen, der auch noch Zugang zu einer der Kojen hatte. Das fällt jetzt weg. Wäre es nicht besser, wenn dort Wohnungen entstehen und die Besitzer dann auch ihre Boote bei uns liegen hätten? Vielleicht würden sich da neue Gemeinschaften ergeben. Wenn das plötzlich leer bliebe oder abends niemand mehr da wäre, dann wären wir eher wie andere Häfen, die uns nicht so gefallen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Mit der Planungszone Siedlungsbeschränkung wird festgelegt, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen grundsätzlich nicht dargestellt oder festgesetzt werden dürfen. Grundlage ist hier § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Damit können innerhalb der in den Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) nachrichtlich übernommenen

Planungszone Siedlungsbeschränkung Flächen für Wohnnutzungen weder aus dem FNP Berlin entwickelt noch über einen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Sondergebiet SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sind neben der wassersportlichen Hauptnutzung ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Weiterhin werden im Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ Ferienwohnungen zugelassen.

Natürliche oder juristische Person 3, 17. Mai 2017

1. Ich habe nun Kenntnis erhalten von den Plänen rund um den Yachthafen.

Wir hatten uns alle darauf eingestellt, dass nun endlich etwas passiert, die Spundwände sind schon teilweise gemacht worden und wir hatten auch gehört, dass es mit der Entwicklung weitergehen soll. Das ist auch dringend nötig nach so vielen Jahren, wo immer mehr verfallen ist.

Wir hatten auch gehört, dass neue Häuser gebaut werden sollen rund um den Hafen.

Nun soll das nicht mehr sein? Was soll denn dann entstehen? Eine Werft oder ähnliches Gewerbe? Ist dafür unser Hafen nicht zu klein? Es wäre doch nicht schön, wenn nach und nach sich einzelne Unternehmungen hier ansiedeln, die dann nach kurzer Zeit wieder Insolvenz anmelden müssen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Eine Erweiterung von Wohnraum innerhalb eines Bebauungsplanes ist somit unzulässig.

Die Zielstellung des Bezirks Treptow-Köpenick ist es, die Erhaltung der Wassersport- und Freizeitnutzung im Ortsteil Schmöckwitz zu sichern. Gleichzeitig soll städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch in klarer Abgrenzung zum vorhandenen Siedlungsgebiet der bestehende Wassersport mit darüber hinausgehenden Entwicklungspotenzial gestärkt werden.

Für einen wirtschaftlichen und ganzjährigen Betrieb des Yachthafens reicht das gegenwärtige Angebot am Standort nicht aus. Hierzu sind zusätzliche Freizeit- und Erholungsangebote erforderlich. Im Hinblick auf den Erhalt der bestehenden Wassersportstruktur sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Ortsteils und zur Absicherung des vorhandenen ergibt sich ein Planungserfordernis.

Der langfristige Erhalt des Yachthafens Berlin Schmöckwitz ist nur im Rahmen weiterer festzusetzender Nutzungen möglich. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Hafen“ (jetzt („Sportboothafen“) sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Wassersportnutzungen, ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie

Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Darüber hinaus ist es angedacht Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zu zulassen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Schaffung der o.g. Voraussetzungen eine Aufwertung bzw. langfristige Sicherung des Standortes angestoßen und so eine nachhaltige Perspektive für den Tourismus geschaffen werden kann.

Im Sondergebiet SO 2 wird neben der Wassersportnutzung ebenfalls Ferienwohnungen zugelassen. Ausnahmsweise sind Gewerbebetriebe zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet, mit dem Wassersport vereinbar sind und diese nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung einer Werft sowie lärmintensive Gewerbebetriebe sind mit der umgebenden Wohnbebauung nicht vereinbar. Die dargestellten Nutzungen erzeugen Emissionen, die negative Auswirkungen auf die schutzbedürftige Wohnnutzung erzeugen.

2. *Ich habe schon lange ein Boot. Wir als Bootsbesitzer fahren für die Wartung usw. in eine nahe gelegene Werft. Ich weiß nicht, warum andere Firmen sich hier niederlassen sollen? Es wäre schön, wenn es hier vielleicht noch ein Restaurant gäbe und vielleicht eine Station für kleine Servicearbeiten. Aber ansonsten könnten hier gerne auch Menschen weiter wohnen. Für uns ist es gleich, ob es hier Kojen gibt oder richtige Wohnungen. Hauptsache, die Anlage wird ordentlich in Schuss gehalten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Darüber hinaus ist es angedacht Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zu zulassen.

Im Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen) ebenfalls Ferienwohnungen zugelassen werden. Gewerbebetriebe für kleine Servicearbeiten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet, mit dem Wassersport vereinbar sind und diese nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung einer Werft sowie lärmintensive Gewerbebetriebe sind mit der umgebenden Wohnbebauung nicht vereinbar. Die dargestellten Nutzungen erzeugen Emissionen, die negative Auswirkungen auf die schutzbedürftige Wohnnutzung erzeugen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Mit der Planungszone Siedlungsbeschränkung wird festgelegt, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen grundsätzlich nicht dargestellt oder festgesetzt werden dürfen. Grundlage ist hier § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Damit können innerhalb der in den Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) nachrichtlich übernommen Planungszone Siedlungsbeschränkung Flächen für Wohnnutzungen weder aus dem FNP Berlin entwickelt noch über einen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Natürliche oder juristische Person 4, 18. Mai 2017

1. *Durch Zufall habe ich mitbekommen, dass es diese Bürgerbeteiligung für unseren Hafen gibt. Wenn ich es richtig verstehe geht es darum, dass keine Wohngebäude rund um den Hafen errichtet werden sollen. Da ich nicht sicher bin, was stattdessen kommen soll oder ob überhaupt etwas entstehen soll, möchte Ihnen mitteilen, dass mir das große Sorgen bereitet.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Anlass der Planaufstellung ist die städtebauliche Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen wassersportlichen Nutzung. Das Plangebiet besitzt einen eigenständigen Gebietscharakter, der sich deutlich von der umgebenden siedlungstypischen Bebauung unterscheidet.

Zur städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Erhaltung der Wassersport- und Freizeitnutzung sollen Sondergebiete für Wassersport in klarer Abgrenzung zum vorhandenen Siedlungsgebiet entwickelt werden. Innerhalb der Sondergebiete ist im Wesentlichen die bisherige Nutzung zu sichern.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Darüber hinaus ist es angedacht Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zu zulassen.

Im Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen) ebenfalls Ferienwohnungen zugelassen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bereits vorhandenen Nutzungen als Wassersport, planungsrechtlich gesichert und zum anderen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Flächen geschaffen werden.

2. *Wir sind es bisher im Hafen gewohnt, dass rundherum Leute wohnen oder ihre Freizeit verbringen. Das ist für uns Alltag. Warum soll sich das ändern? Vor allem wäre es*

wahrscheinlich auch unsicherer für uns alle, wenn nur noch wenige Anwohner da wären. Ich würde mir jedenfalls Sorgen um unsere Boote machen, wenn weniger Menschen rund um den Hafen wohnen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Zielstellung des Bezirks Treptow-Köpenick ist es, die Erhaltung der Wassersport- und Freizeitnutzung im Ortsteil Schmöckwitz zu sichern. Gleichzeitig soll städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch in klarer Abgrenzung zum vorhandenen Siedlungsgebiet der bestehende Wassersport mit darüber hinaus-gehenden Entwicklungspotenzial gestärkt werden.

Für einen wirtschaftlichen und ganzjährigen Betrieb des Yachthafens reicht das gegenwärtige Angebot am Standort nicht aus. Hierzu sind zusätzliche Freizeit- und Erholungsangebote erforderlich. Im Hinblick auf den Erhalt der bestehenden Wassersportstruktur sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Ortsteils und zur Absicherung des vorhandenen ergibt sich ein Planungserfordernis.

Die angrenzende Wohnbebauung wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Eine Verdrängung der bestehenden Anwohner ist nicht vorgesehen.

3. *Das Wichtigste für mich ist, dass der Hafen erhalten bleibt und die Liegekosten nicht immer teurer werden. Gegen Wohnhäuser, die nicht zu hoch wären, also höchstens zwei- oder dreistöckig, rund um den Hafen hätte ich nichts einzuwenden. Es wäre wahrscheinlich sogar besser für unseren Hafen, weil er belebter wäre. Vielleicht können Sie dies noch berücksichtigen. Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Eine Beeinflussung der Liegekosten ist im Bauleitplanverfahren nicht möglich.

Natürliche oder juristische Person 5, 18. Mai 2017

1. *Ich bin Eigentümer des Grundstückes [...] in 12527 Berlin-Schmöckwitz.*

Nachdem ich Einsicht in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB des o.g. Bebauungsplans genommen habe, möchte und muss ich mich zu diesem äußern und meine Bedenken schriftlich anzeigen.

Ich habe diesen B-Plan (Vorentwurf) einmal in Kopie als Anlage 3 angefügt und dort meine Nummerierungen vorgenommen, so dass ich mich Punkt für Punkt dazu äußern werde.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

2. *Punkt 1*

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) / Seite 7

Wenn es hier eine Siedlungsbeschränkung geben soll, dann stellt sich doch hier die Frage, warum es im Jahr 2014 eine Baugenehmigung für 100% Wohnen auf einer 7.548 m² großen Fläche, wo

GRZ gepl. erreicht $2215/7548 = 0,29$ und einer

GFZ gepl. erreicht $5730/7548 = 0,75$

entstehen soll. Hier sprechen wir vom Grundstück des ehemaligen Restaurants „Die Palme“. Kann man hier nicht davon ausgehen, dass „gleiches Recht für alle“ gilt?

Anlage 1 Baugenehmigung

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Mit der Planungszone Siedlungsbeschränkung wird festgelegt, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen grundsätzlich nicht dargestellt oder festgesetzt werden dürfen. Grundlage ist hier § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Damit können innerhalb der in den Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) nachrichtlich übernommen Planungszone Siedlungsbeschränkung Flächen für Wohnnutzungen weder aus dem FNP Berlin entwickelt noch über einen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Restriktionen der Planungszone Siedlungsbeschränkung beziehen sich nicht auf Wohnbauvorhaben, welche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB errichtet werden. Eine Einschätzung zur Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht Gegenstand des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 9-64.

3. *Auf allen Grundstücken im Rotsch-Hafen (30.000 m² Land) soll nunmehr lediglich eine Bebauungsdichte errichtet werden auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes laut Anlage 2 und nicht eine Bebauungsdichte wie auf dem vergleichbaren Wassergrundstück „die Palme“, wobei die viel zu großen Verdichtungen*

des angesprochenen Grundstückes gar nicht zu verstehen sind. Aber hier wurden vom Bauamt Sachen genehmigt, die selbst wir nicht verstehen. Gerne kann die Baugenehmigung von uns zur Verfügung gestellt werden. Wir haben dieses Grundstück nicht gekauft, weil uns die Bebauung zu dicht war.

Ich als Eigentümer und Teileigentümer der verschiedenen Grundstücke sehe eine Bebauung, wie im Flächennutzungsplan von Berlin Stand 2014 als vollkommen ausreichend an, dass die GRZ von 0,20 und die GFZ von 0,40 das richtige Maß der Bebauung ist.

Die Baugenehmigung Nr. 2012/2944 gemäß § 64 BauO Bln die hier erteilt wurde, obwohl der Bereich auch in der Sonderzone des LEP FS vom 30.05.2006 liegt genau wie meine Grundstücksflächen am Rotsch-Hafen.

Nicht nur das Umfeld auch die Landflächen des Hafens. Warum kann man hier nicht Erholung und Wohnen in Einklang bringen und mit einem städtebaulichen Vertrag vereinbaren?

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Anlass der Planaufstellung ist die städtebauliche Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen wassersportlichen Nutzung. Das Plangebiet besitzt einen eigenständigen Gebietscharakter, der sich deutlich von der umgebenden siedlungstypischen Bebauung unterscheidet.

Zur städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Erhaltung der Wassersport- und Freizeitnutzung sollen Sondergebiete für Wassersport in klarer Abgrenzung zum vorhandenen Siedlungsgebiet entwickelt werden. Innerhalb der Sondergebiete ist im Wesentlichen die bisherige Nutzung zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Mit der Planungszone Siedlungsbeschränkung wird festgelegt, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen grundsätzlich nicht dargestellt oder festgesetzt werden dürfen. Grundlage ist hier § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Damit können innerhalb der in den Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) nachrichtlich übernommen Planungszone Siedlungsbeschränkung Flächen für Wohnnutzungen weder aus dem FNP Berlin entwickelt noch über einen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Restriktionen der Planungszone Siedlungsbeschränkung beziehen sich nicht auf Wohnbauvorhaben, welche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB errichtet werden. Eine Einschätzung zur Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht Gegenstand des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 9-64.

Die vorgesehene Ausweisung als eine Sonderbaufläche für den Wassersport ist aus der bestehenden Darstellung entwickelbar (AV-FNP, Entwicklungsgrundsatz 5 Satz 3). Dort heißt es:

„Untergeordnete Standorte (Einzelstandorte) für Wassersport [...] können im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.“

Das Umfeld des Plangebietes ist Bestandteil der Darstellung einer Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung. Demnach liegt die Zielstellung hinsichtlich einer baulichen Dichte bei einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von bis zu 0,4 sowie bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,2.

Im Bebauungsplan wird im Sondergebiet SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Weiterhin erfolgt für das Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ abweichend zum FNP eine Ausweisung von 0,4 für GRZ.

4. Punkt 2

Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Seite 6 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007)

Das ist richtig so, aber es geht nur mit Investitionen in Mio.-Höhe und das kann eine wirtschaftliche Hafennutzung nicht erwirtschaften, so das eine Rückzahlung der Investitionen nicht möglich ist und somit die Investitionen in Mio.-Höhe nicht erfolgen wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Überprüfung zur Wirtschaftlichkeit der bestehenden Hafennutzung ist weder Gegenstand des LEPro noch Bestandteil des Bebauungsplanverfahren.

5. Punkt 3

Geltendes Planungsrecht / Seite 5 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) Seite 7

Der Flächennutzungsplan für Berlin sagt gerade aus, dass sich diese Fläche im Gestaltungsraum der Siedlung befindet, oder?

Gerade diese Grundstücke eignen sich für Wohnen und Erholung. Was kann es schöneres geben, gerade am Wasser beides zu verbinden da doch diese Flächen so begehrt sind und es eine positive Entwicklung für Schmöckwitz bringen würde, oder?

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Gemäß des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) befindet sich das Plangebiet außerhalb des Gestaltraums Siedlung und ist demnach gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B für eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sein sollen, nicht geeignet.

Zudem befindet sich das Plangebiet sowohl innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung als auch außerhalb einer Baugebietsdarstellung des FNP Berlin, daher ist hier die Festsetzung von Wohnen aufgrund der landesplanerischen Zielsetzung auszuschließen.

Eine Perspektive bietet sich in der vorgesehenen Ausweisung als Sonderbaufläche für den Wassersport, da an bestehende Nutzungen und Traditionen angeknüpft wird. Unter Beachtung der Lagegunst kann diese zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

6. Punkt 4

Naturhaushalt/Umweltschutz / Seite 8

In Berlin-Brandenburg ist festgesetzt wie jeder Grundstückseigentümer sich gegenüber der Problematik Regenwasser zu verhalten hat, oder? Es muss auf seinem Grundstück versickern. Die kompletten Grundstücke sind an die Kanalisierung angeschlossen, es gibt keine Sammelgruben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Das Landschaftsprogramm Berlin und der STEP Klima stellen das Plangebiet als Fläche dar, in der die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auszuweiten ist.

Die erarbeitete Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des Niederschlagswassers beschreibt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-64 eine Entwässerung der anfallenden Niederschläge im Plangebiet grundsätzlich möglich ist.

Im Plangebiet steht das Grundwasser hoch an. Laut Wasserbehörde ist eine breitflächige Versickerung auch bei einem Abstand von weniger als 1 m zum anstehenden Grundwasser möglich. Alternativ sollten in den Bereichen mit einem geringen Grundwasserflurabstand die anfallenden Niederschlagswasser zum Abfluss in die Spree-Oder-Wasserstraße gebracht werden.

Eine Versickerung durch eine Mulde und / oder Rigole ist im Wasserschutzgebiet Eichwalde nicht zulässig.

7. Punkt 5

Biotop- und Artenschutz / Seite 8

Die Uferzone von der Sie hier reden betreffen die Grundstücke die an Öffentliche Gewässer angrenzen und nicht Privatgrundstücke im inneren Bereich eines Gesamtgrundstücks. Der Flächennutzungsplan muss auch nicht geändert werden, weil diese für das Gebiet eindeutig Wohnbebauung vorsieht und die Hafennutzung. Eventuell kann man, wenn man das unbedingt möchte, über ein B-Planverfahren das Wasser für die Hafennutzung damit sichern. Aber man kann nicht die Bewirtschaftung eines privaten Hafens sichern. Anlage 2

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Aussagen des Landschaftsprogramms Berlin einschließlich Artenschutzprogramm beziehen sich allgemein auf alle Gewässer und deren Ufer. Es wird keine eigentümerbezogene Unterscheidung getroffen. Der Bebauungsplan als nächste Planungsebene, konkretisiert diese Aussagen und muss in dem Zusammenhang Eigentümerinteressen beachten.

Neben dem FNP Berlin, aus dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden müssen, spielt in diesem Fall ebenfalls der LEP FS eine Rolle, da eine Ausweisung zur Wohnbaufläche im Bebauungsplanverfahren nicht zulässig ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. Damit können innerhalb der in den FNP Berlin überführten Planungszone Siedlungsbeschränkung Flächen für Wohnnutzungen weder aus dem FNP Berlin entwickelt noch in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Die vorgesehene Ausweisung als eine Sonderbaufläche für den Wassersport ist aus der bestehenden Darstellung entwickelbar (AV-FNP, Entwicklungsgrundsatz 5 Satz 3). Dort heißt es:

„Untergeordnete Standorte (Einzelstandorte) für Wassersport [...] können im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.“

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 ist durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm IB) mitgeteilt worden, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist.

8. Punkt 6

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) / Seite 9

Das sehen die Grundstückseigentümer auch so, so dass der Hafen unbedingt modernisiert werden muss um weiter Erholung und Wohnen zu gewährleisten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es bestehen keine Einwände.

Eine Entwicklung zugunsten von Wohnen ist jedoch mit dem Bebauungsplan nicht verbunden.

9. Punkt 7

Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung betreiben / Seite 9

Was hierzu geschrieben ist, trifft doch auf das Grundstück gar nicht zu. Hier ist es doch bereits so. Soll das Regenwasser von den umliegenden Grundstücken auf das

Hafengrundstück geleitet werden? Das ist doch mit der Gesetzgebung in Berlin-Brandenburg gar nicht vereinbar.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der STEP Klima stellt das Plangebiet als Fläche dar, in der die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auszuweiten ist.

Die erarbeitete Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des Niederschlagswassers beschreibt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-64 eine Entwässerung der anfallenden Niederschläge im Plangebiet grundsätzlich möglich ist.

10. *Punkt 8*

Uferkonzept / Seite 9

Die Grundstücke gehören nicht zur Gewässerklasse I, das Konzept meint hier die Ufer die an öffentliche Gewässer der Klasse I anliegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die Uferkonzeption ist durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss Nr. 496/16 vom 18. Oktober 2016) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss Nr. 0066/06/17 vom 30. März 2017) als Teilplan der BEP beschlossen worden. Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick stellt die strategischen Ziele und Visionen für die Uferlagen des Stadtbezirkes dar.

Es formuliert Leitbilder und gibt generalisierend Auskunft über Handlungsperspektiven und Handlungserfordernisse für vergleichbare Abschnitte. Die Uferkonzeption weist nicht auf die Gewässerklasse, sondern auf die Gewässer I. Ordnung gemäß Berliner Wassergesetz § 2 BWG.

Der Abschnitt der Uferkonzeption (Kapitel I.3.6.3.) wurde überarbeitet und angepasst.

11. *Punkt 9*

Lokale Agenda 21

Die Eigentümer sehen das mit dem Wassertourismus genau so, dazu brauchen sie aber technisch einwandfreie Bootsstege, Toiletten und Sanitäranlagen, passende Gastronomie und einen Hafenmeister. Das alles ist ohne eine Investition von mehreren Millionen nicht vorhanden. Will der Stadtbezirk hier Gelder zur Verfügung stellen und investieren?

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner Sitzung am 27. April 2004 die "Lokale Agenda 21 Treptow-Köpenick" als fortzuschreibende Konzeption für eine nachhaltige Entwicklung des Bezirkes beschlossen.

Ziel der lokalen Agenda 21 Treptow-Köpenick ist es ethische Prinzipien der Nachhaltigkeit sowie Leitbilder zur zukunftsfähigen Entwicklung des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin zu definieren, an der sich der Bezirk orientiert.

Das zur Verfügung stellen von Geldern für private Investitionen ist weder Gegenstand noch Bestandteil des Bebauungsplanverfahren.

12. Punkt 10

Wesentlicher Planinhalt / Seite 10

Im Hafen sind bereits Hausboote als Liegeplatzmieter vorhanden, genauso wie Ferienwohnungen, was will man da noch prüfen? Die Winterlagerung von Booten in solch einem Hafen auf dem Landbereich ist gar nicht mehr zeitgemäß, da es einfach zu teuer ist und die Bootseigentümer mehr Möglichkeiten haben, wo ein Winterlager weniger als die Hälfte kostet. Wenn der Bedarf aber trotzdem 70% der Hafenkapazitäten erreichen sollte für die Überwinterung, dann könnte eine Eisfreianlage installiert werden, so dass die Boote 12 Monate im Jahr im Wasser bleiben könnten. Diese Anlagen gibt es bereits in Köpenick, man muss sich nur einmal dafür interessieren oder nachfragen.

Aber dafür wurde ja nun, nach langem hin und her, vom Bauamt ein Gutachter beauftragt, der im Juni sein Ergebnis aufzeigen wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Hausboote die der Unterbringung von Personen dienen, werden nach gängiger Rechtsprechung als bauliche Anlage gem. § 29 BauGB gewertet. Derzeit sind keine Hausboote innerhalb der Hafenfläche genehmigt.

Im Bebauungsplanverfahren wurde geprüft welche Nutzungen innerhalb der Sondergebiete auf Grundlage von Abstimmungen mit den Eigentümern sowie von weiterführenden Betrachtungen möglich sind.

Nach aktuellen Luftbildern und Fotodokumentationen werden in den Wintermonaten bereits diverse Sportboote auf dem Grundstück gelagert.

Natürliche oder juristische Person 6, 18. Mai 2017

1. *Ich bin Eigentümer der Grundstücke [...] und somit unmittelbar Betroffener des B-Planverfahrens 9-64. Mir sind in Ihrer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erhebliche Fehler aufgefallen, auf die ich Sie hiermit aufmerksam machen möchte.*

Seite 3 Abs. 1 Vergleich auch Seite 4 Abs. 2.1 Diese Aussage trifft zu: „Eine klare Abgrenzung des Siedlungsgebietes zum Hafenareal ist nicht gegeben.“ Folgende Häuser stehen bereits am Hafen (12 WE) Nuscheweg 2 und das Capitäns-Haus Weiselpfad 22, Weiselpfad 18-20, Windwallstr. 23, Imkerweg 7, Adlergestell 751. Aber richtig wäre folgende Schlussfolgerung hieraus: Der Hafen und die unmittelbare Nachbarschaft wurde somit schon immer für Wohnzwecke genutzt. Bodenrechtliche Spannungen sind daher eben nicht zu erwarten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

In der Begründung ist dargestellt, dass keine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Hafenareal besteht. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine klare Trennung zwischen den Nutzungen festgesetzt werden. Der Hinweis bzgl. der bodenrechtlichen Spannungen wird berücksichtigt. Die Aussagen werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst. Eine klare Abgrenzung zwischen Wohnen und Hafengelände ist vorhanden.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des Hafengeländes. Eine Wohnbebauung auf dem Hafengelände würde die Hafennutzung verdrängen und damit den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Bei dem Gebäude des Nuscheweg 2 handelt es sich um genehmigte Ferienunterkünfte. Eine anderweitige Nutzung ist nicht bekannt. Das Kapitäns-Haus (Weisepfad 22) auf dem Grundstück des Sportboothafens ist als Betriebswohnung für die Sportbootnutzung genehmigt. Der Weisepfad 18-20 befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches und ist als Bootshaus für Wassersport in Benutzung. Die von der natürlichen oder juristischen Person 6 angezeigten Gebäude auf den Grundstücken Windwallstr. 23, Imkerweg 7 sowie Adlergestell 751 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind nicht Gegenstand der Planung

2. *Seite 3 Abs. 1 Im Gegenteil: Bodenrechtliche Spannungen sind zwischen einer gewerblichen und touristischen Nutzung und der anliegenden Wohnnutzung zu erwarten. Nicht jedoch wenn weiterer Wohnraum neben den vorgenannten bestehenden Wohnhäusern am Hafengebiet entsteht.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan 9-64 ist mit einer heranrückenden Wohnbebauung (Erweiterung von Wohnraum), Einschränkungen in der Nutzungsintensivität des Hafens zu erwarten. Damit der Hafen in seiner derzeitigen Ausformulierung gesichert wird, besteht die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. Damit können innerhalb der in den FNP Berlin überführten Planungszone Siedlungsbeschränkung Flächen für Wohnnutzungen weder aus dem FNP Berlin entwickelt noch in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Der Hinweis bzgl. der bodenrechtlichen Spannungen wird berücksichtigt. Die Aussagen werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst.

Eine klare Abgrenzung zwischen Wohnen und Hafengelände ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des Hafengeländes. Eine Wohnbebauung auf dem Hafengelände würde die Hafennutzung verdrängen und damit den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

3. *Seite 4 Abs. 2.2 Wie kann ohne das Vorliegen der Marktanalyse von Mediamare schon die tatsächliche Nutzung für Wassersport und ergänzender Dienstleistung geprüft worden sein?*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Untersuchung ist im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Auftrag gegeben worden. Das Ergebnis der durch das Bezirksamt beauftragten *Machbarkeitsuntersuchung „Rotsch-Hafen“* ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet geprüft worden. Im Ergebnis zeigt sich, dass in Zusammenspiel von verschiedenen wassersportlichen sowie touristischen Strukturen ein betreiben des Areals möglich sein kann.

4. *Seite 4 Abs. 2.2 Hafenkauf und der damit verbundene Nutzen- und Lastenwechsel war am 01.07.2016.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 02. Februar 2016 beschlossen, für die Grundstücke Adlergestell 7543 (teilweise), 755/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22 sowie das Flurstück 1578/6, Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 (teilweise) und einen Abschnitt des Weiselpfads im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-64 aufzustellen.

Eine Überprüfung der Eigentümerverhältnisse erfolgte bei Beginn der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Die Angaben zu den neuen Eigentümerverhältnissen sowie Flurstücken wird in der Planzeichnung sowie Begründung unter Kapitel I.2.2. angepasst.

5. *Seite 4 Abs. 2.1 In der näheren Umgebung sind auch 3- und 4-geschossige Gründerzeithäuser. Insbesondere stehen diese Wohnhäuser im Weiselpfad 14, 16, Zum Seeblick 2-4c, Adlergestell 758, Godbersenstr. 26, 27, Nuscheweg 6 Siehe hierzu Anlage 1*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Nach einer erneuten Prüfung sind die Angaben von überwiegend 1-2-geschossigen Wohnhäusern auf „[...] größtenteils um Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser

verschiedener Epochen. Darunter fallen Stadtvillen aus den 20iger Jahren bis hin zu Wohngebäuden aus dem 21. Jahrhundert.“ geändert worden.

Die Angaben der *natürlichen oder juristischen Person* 6 weichen jedoch von der bestehenden Bebauung ab. Teilweise bestehen Gründerzeithäuser mit 3-Geschossen. Eine überwiegende 3-4-geschossige Bebauung ist nicht vorhanden.

6. *Seite 5 Abs. 2.3 Trotz hoher Auslastung der Liegeplätze, von 200 vorhandenen Liegeplätzen sind 155 vermietet, werden 194.000,00 EUR p.a. Verluste erwirtschaftet. Siehe hierzu Jahresabschluss 2016 Anlage 2*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

7. *Seite 6 Abs. 2.6 Die bisherige Technische Infrastruktur ist eben nicht vorhanden, da diese extrem marode und in einem desolaten Zustand ist. Wenn die Bootsstege, der Uferweg und die Sanitärhäuser nicht saniert werden ist die Unfallgefahr so hoch, dass aus Versicherungsgründen der Hafen geschlossen wird.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Eine Wertung der baulichen Anlagen ist nicht Teil der Bestandsanalyse zur technischen Infrastruktur. Im Kapitel I.2.7. wird die Versorgung des Plangebiets mit Medien (Wasser, Strom, Gas etc.) dargestellt.

In der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die Versorgungsträger angebunden worden. Die Stellungnahmen sind in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7. eingearbeitet.

Sanierungs- sowie Sicherungsmaßnahmen sind Aufgaben des Eigentümers und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

8. *Seite 7 Abs. 3.1 LEP FS Wohnnutzung im geringfügigen Umfang zulässig, wenn die Entwicklung des Bezirks möglich ist. Die Entwicklung des Hafens ist aber nur möglich mit einer Refinanzierung durch diese geringfügige Wohnnutzung.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Laut LEP FS ist „die Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung ausnahmsweise und nur dann in geringfügigen Umfang und nur zur Abrundung vorhandener Wohngebiete zulässig, wenn die weitere bauliche Entwicklung des Bezirks nur innerhalb dieser Planungszone möglich ist.“

Dieser Ausnahmetatbestand ist für das Bezirksamt nicht gegeben.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandort-entwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund

des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. Damit können innerhalb der in den FNP Berlin überführten Planungszone Siedlungsbeschränkung Flächen für Wohnnutzungen weder aus dem FNP Berlin entwickelt noch in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

9. *Seite 7 Abs. 3.2 Der Hafen unterliegt mit 54.000 m² im FNP keiner untergeordneten Bedeutung, daher muss die im FNP vorgegebene WA4 (Wohnbebauung GFZ 0,4) eingehalten werden und kann nicht entgegen des FNP dem Wassersportaffinen Gewerbe zugeführt werden. Die im B-Plan vorgesehene Nutzung ist in diesem Umfang nicht aus dem FNP entwickelt und der B-Plan würde gegen den FNP verstoßen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die vorgesehene Ausweisung als ein Sondergebiet Wassersport ist aus der bestehenden Darstellung entwickelbar (AV-FNP, Entwicklungsgrundsatz 5 Satz 3). Dort heißt es: *"Untergeordnete Standorte (Einzelstandorte) für Wassersport [...] können im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist."*

Das Plangebiet ist im wesentlichen Bestandteil der Darstellung des uferbegleitenden Grünzuges und bereits durch Wassersportnutzung geprägt.

Zudem entsteht mit der Planung einer Sonderbaufläche für den Wassersport und Tourismus kein Konflikt mit der Zielsetzung des LEP FS.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 ist durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm IB) mitgeteilt worden, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist.

10. *Seite 11 II Abs. 2 Wenn eine dauerhafte Wohnnutzung gänzlich ausgeschlossen wird ist der Hafen nicht wirtschaftlich betreibbar, da der Hafen in der „kalten Jahreshälfte“ (Herbst-, Winter-, Frühjahrsmonate) nicht oder nur kaum frequentiert ist und damit keine wirtschaftliche Basis für Gewerbebetriebe gegeben ist.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es soll in Abgrenzung zum Siedlungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sondergebiete mit den Nutzungen Wassersport und Erholung sowie weiteren definierten Nutzungen und Dienstleistungsmöglichkeiten ausgewiesen werden.

11. *Seite 12 IV. Im FNP ist Rotsch-Hafen als WA 4 angegeben und auch keine Sonderbaufläche Wassersport, somit verstößt dieser B-Plan gegen den FNP.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Sportboothafen ist derzeit im FNP überwiegend Bestandteil der Darstellung eines gewässerbegleitenden Grünzuges.

Die vorgesehene Ausweisung als eine Sonderbaufläche für den Wassersport ist aus der bestehenden Darstellung entwickelbar (AV-FNP, Entwicklungsgrundsatz 5 Satz 3). Dort heißt es: *„Untergeordnete Standorte (Einzelstandorte) für Wassersport [...] können im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.“*

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 ist durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm IB) mitgeteilt worden, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist.

12. *Die 4 Eichen sind nicht richtig eingezeichnet. Die korrekte Lage können Sie der Anlage 3 (Feldriss vom Vermesser Kersten) entnehmen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Zuge der Vermessung vom 12. Juni 2018 sind alle Bäume gemäß Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung- BaumSchVO) in die Plangrundlage aufgenommen worden.

13. *Ich fordere Sie hiermit auf die vorgenannten Fehler zu berücksichtigen und insbesondere zu beachten, dass der Hafen im Moment trotz seiner großen Auslastung sehr hohe Verluste erwirtschaftet. Man wird das nur ändern, wenn man diesen Hafen mit einer sinnvollen, neuen Bebauung aus dem „Dornröschen-Schaf“ erweckt. Das kann jedoch nur gemeinsam durch Sie, dem Bezirksamt Treptow-Köpenick, und den Grundstückseigentümern erfolgen.*

Daher bitte ich Sie, folgende Vorschläge zu berücksichtigen:

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die Überprüfung der derzeitigen Wirtschaftlichkeit ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Eigentümer*Innen sind über die Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet worden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden Abstimmungstermine zu städtebaulichen Konzepten für die Entwicklung des Hafengeländes.

14. *Enge und frühzeitige Abstimmung in jeder Planungsphase mit den Grundstückseigentümern.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Eigentümer*Innen sind über die Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet worden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden Abstimmungstermine zu städtebaulichen Konzepten für die Entwicklung des Hafengeländes.

15. *Verkleinerung des Geltungsbereiches des B-Planes entsprechend der beigefügten Anlage 4, so dass auf den aus dem B-Plan herausgenommenen Flächen eine sich in die Umgebung einfügende Bebauung errichtet werden kann.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Bei der Bestimmung des Geltungsbereichs wurde insbesondere die tatsächliche und mögliche Nutzung der Grundstücke in Bezug auf den Wassersport und ergänzende Dienstleistungen geprüft. Verwilderte und nicht direkt oder indirekt für den Wassersport genutzte Grundstücke sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Der von der natürlichen oder juristischen Person 6 als Anlage beigefügte Geltungsbereich entspricht nicht der Zielstellung des Bebauungsplanes.

16. *Nicht mehr der Hafenbetrieb allein muss sich tragen, sondern die Gesamtanlage mit Hafen, Wohnen und touristischen Einrichtungen wäre dauerhaft wirtschaftlich tragfähig, der Weiterbetrieb des Hafens wäre für Jahrzehnte gesichert.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Erweiterungen mit über den Wassersport hinausgehenden touristischen Nutzungen wird im Bebauungsplanentwurf textlich festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. Damit können innerhalb der in den FNP Berlin überführten Planungszone Siedlungsbeschränkung Flächen für Wohnnutzungen weder aus dem FNP Berlin entwickelt noch in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Eine Ausweisung von Wohnraum innerhalb eines Bebauungsplanes ist unzulässig. Darüber hinaus würden Einschränkungen in der Nutzungsintensivität für den Wassersport entstehen.

17. *Der Yachthafen wird vollständig und nach modernstem ökologischem Standard modernisiert, die Anlage insgesamt wird attraktiver, die Freizeit- und Erholungsqualität*

für alle, Bootsbesitzer, Anwohner und Erholungssuchende steigt deutlich. Niemand verliert seinen Liegeplatz.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Eine Modernisierung des Sportboothafens nach modernstem ökologischem Standard wird durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick begrüßt.

18. *Durch weitere Wohnhäuser, die die bisherigen baufälligen „Kojen“ ersetzen, ist wieder die gesamte Anlage belebt, soziale Kontrolle der Anwohner und damit sicherer für alle.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. Damit können innerhalb der in den FNP Berlin überführten Planungszone Siedlungsbeschränkung Flächen für Wohnnutzungen weder aus dem FNP Berlin entwickelt noch in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Sicherungsmaßnahmen und Aspekte der sozialen Kontrolle sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahren. Sicherungsmaßnahmen des Grundstücks obliegen dem Eigentümer.

19. *Der Hafen wird durch die Öffnung für die Bevölkerung ein neuer Anziehungspunkt in Schmöckwitz, die neu entstehenden touristischen Einrichtungen und die Gastronomie profitieren, dies ist aber nur sicher tagsüber in den Sommermonaten in den Zeiten von z.B. 07.00-22.00 Uhr möglich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Eine öffentliche Durchwegung der Grundstücke, wie in der frühzeitigen Beteiligung der Träger sowie Öffentlichkeit geplant, wird nach Abstimmungsgesprächen nicht weiterverfolgt.

Der langfristige Erhalt des Yachthafens Berlin Schmöckwitz ist nur im Rahmen weiterer festzusetzender Nutzungen möglich. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Darüber hinaus können Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zugelassen werden. Im Sondergebiet SO 2 sind neben der Wassersportnutzung darüber hinaus Ferienwohnungen zulässig.

20. *Abschließend ist festzuhalten: Wenn der B-Plan weiterhin so wie er jetzt im Entwurf vorliegt vom Bauamt aufgestellt wird, ist davon auszugehen, dass der Hafen wegen seiner Unwirtschaftlichkeit geschlossen wird.*

Wenn aber der Geltungsbereich verkleinert wird, an diesen Stellen eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB zugelassen wird, der Hafen sich somit über diese Wohnmiete refinanzieren kann, werde ich als Eigentümer dieses B-Planverfahren unterstützen, mit umsetzen und der Hafen hätte somit eine Chance zu einem neuen Vorzeigeobjekt zu erblühen. Das kann jedoch nur durch eine einvernehmliche Entwicklung des Hafenareals durch das Bezirksamt und den Eigentümern realisiert werden.

Meine Mitwirkung biete ich ausdrücklich an.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende wassersportliche Nutzung zu sichern und mit entsprechend verträglichen Angeboten weiterzuentwickeln. Eine Veränderung der Nutzung ist nicht vorgesehen.

Es besteht derzeit keine Grundlage zur Veränderung des Geltungsbereiches in dem von der natürlichen oder juristischen Person angedachten Maße.

Natürliche oder juristische Person 7, 18. Mai 2017

1. *Das beschriebene, ausgewiesene Sondergebiet als Sporthafen soll auf jeden Fall wie in der Bauleitplanung/ Bebauungsplan 9-64 beschrieben erhalten bleiben und in einem Bebauungsplan festgeschrieben und planungsrechtlich gesichert werden. Eine Bebauung mit Stadtvillen würde den Charakter und die bisherige Nutzung des Hafens völlig verändern und ist Siedlungsuntypisch. Deshalb ist es hier zum Erhalt der bisherigen Nutzung des Hafens für den Wassersport und Freizeit wichtig eine Bebauung für Wohnzwecke auszuschließen und nur Bauten die in direkten Zusammenhang mit dem Hafen stehen zu genehmigen. Boote liegen hier aus ganz Berlin und Umgebung.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Zustimmung wird positiv zur Kenntnis genommen.

Eine Bebauung mit Stadtvillen entspricht nicht der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens.

2. *Erläuterungen:*

Weiterhin wäre es hilfreich für uns als Anwohner am Nuscheweg wenn auf der Fläche Nuscheweg 3 keine 2 1/2 geschossene Stadtvilla gebaut wird sondern maximal 1 1/2 geschossig genehmigt wird. In dieser Größe würde das sonst wie ein großer Betonriegel wirken und die auf dieser Seite bestehenden 1 1/2 geschossige Einfamilienhäuser mit

Walmdach vom Hafen völlig abriegeln. Ein organisches Einfügen einer solchen Stadtvilla in die vorhandene Bebauung, zu den direkten Nachbarn, insbesondere Nuscheweg 5, wäre nicht gegeben und würde den Wohnwert erheblich einschränken. Zumal hier vorbereitend bereits eine große, alte Eiche (ca. 60 -70 Jahre) auf der Grenze des ausgewiesenen Sondergebietes Hafen 9-64/ zum Grundstück Nuscheweg 3, gefällt wurde.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Flächen des Nuscheweg 3 befinden sich außerhalb des befindlichen Bebauungsplanes 9-64. Einen Einfluss auf dieses Grundstück kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht genommen werden.

Das Grundstück Nuscheweg 3 befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den rechtsverbindliche Bebauungsregelungen nach § 30 BauGB nicht vorhanden sind. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt für diesen Bereich nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB, welcher auf die vorhandene Umgebungsbebauung abstellt.

Die Fällungen von Bäumen, die aufgrund ihrer Größe (Stammumfang > 80 cm) unter die Baumschutz-verordnung Berlin fallen, ist nur im Zusammenhang mit einer Baumfällgenehmigung zulässig.

Natürliche oder juristische Person 8, 19. Mai 2017

Es ist uns wichtig das im Bereich weiterhin touristischer Wassersport mit Gastronomie, Hotellerie, Bootsliegendeplätzen möglich bleibt.

Da drüber hinaus muss auch Stellplatz für die Boote im Winter vorhanden sein und ausreichend Parkplätze.

Eine extreme Überbauung ist zu vermeiden weil das ortsteilentsprechend wirken würde.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende wassersportliche Nutzung zu sichern und mit entsprechend verträglichen Angeboten weiterzuentwickeln.

Der langfristige Erhalt des Yachthafens Berlin Schmöckwitz ist nur im Rahmen weiterer festzusetzender Nutzungen möglich. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Darüber hinaus können Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zugelassen werden. Im Sondergebiet SO 2 sind neben der Wassersportnutzung darüber hinaus Ferienwohnungen zulässig.

Im Plangebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch eine flächenbezogene Verhältniszahl, d.h. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), und jeweils in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, bestimmt. Gemäß der Umgebungsstruktur sollen die Oberkanten von 45,5 m

(Sondergebiet SO 1) über NHN bzw. 45,0 über NHN (Sondergebiet SO 2) der zukünftigen baulichen Anlagen nur drei Geschosse bei einer Gebäudehöhe von 12 m erhalten.

Natürliche oder juristische Person 9, 22. Mai 2017

1. *Im Zuge der ausgeschriebenen Bürgerbeteiligung möchte ich gern teilhaben und einige Aspekte im Zusammenhang mit der Neuordnung des Hafengeländes beleuchten. Unsere Familie hat seit ca. 4 Jahren auf dem Gelände einen Bootsliegeplatz angemietet. Bisher war die Hafenanlage ein wenig unordentlich und eher auf dem Niveau eines DDR Campingplatzes. Mit dem Eigentümerwechsel war natürlich zuerst auch die Befürchtung verbunden möglicherweise den Liegeplatz zu Gunsten „Neuer Eigentümer“ verlieren zu können.*

Nachdem nun alle Nutzer vom neuen Erwerber über den Umstand der Fortführung der bisherigen Verträge informiert worden waren, legte sich die Aufregung und man stellte fest, dass niemand hier alte Nutzer verdrängen wollte. Durch diverse Arbeiten an meinem Boot konnte ich im Laufe der Zeit beobachten, dass die Hafenanlage zu großen Teilen saniert wurde, und man die maroden Bretterbauten aus alten Zeiten nach und nach entfernte.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan kann kein Einfluss auf die Sanierung des Hafens genommen werden. Erneuerungen bzw. Änderungen von baulichen Anlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahren, sondern Sache der Eigentümer.

2. *Nach einigen Gesprächen mit anderen Nutzern im Hafen kam das Gerücht einer möglichen Wohnbebauung auf und man überlegte sich, was dieser Umstand denn nun für die Anlieger bedeuten würde. Nach langem Für und Wider bin ich der Auffassung, dass für den Hafen eine Wohnanlage wohl sicher die sinnvollste Lösung wäre, da eine Ansiedlung von wassersportbegeisterten Mietern oder Käufern das eigentlich Ziel, nämlich die Erhaltung des Hafengeländes zum eigentlichen Zweck, am ehesten bedienen würde. Anderenfalls würde man hier möglicherweise aufgrund einer gegenteiligen Entscheidung eine weitere Brache schaffen, welche durch die alleinige Betreibung eines Hafens sicherlich keiner wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnte. Letztendlich wäre die Bebauung ein Zugewinn für alle, zum Einen wäre die Infrastruktur durch zusätzliche Verbraucher gestützt, bedenke man beispielsweise den Wegzug von ärztlicher Versorgung aus schwächer besiedelten Gebieten o.ä., zum Anderen würde die Belebung des Hafens sicherlich auch touristisch einen Anreiz bieten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Der langfristige Erhalt des Yachthafens Berlin Schmöckwitz ist nur im Rahmen weiterer festzusetzender Nutzungen möglich. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Darüber

hinaus können Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zugelassen werden. Im Sondergebiet SO 2 sind neben der Wassersportnutzung darüber hinaus Ferienwohnungen zulässig.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung des Yachthafens eine Aufwertung bzw. langfristige Sicherung des Standortes angestoßen und so eine nachhaltige Perspektive auch für den Tourismus geschaffen werden kann.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

3. *Da wir im Sommer einen Großteil unserer Zeit auf dem Boot verbringen, haben wir einige Anlieger und Bewohner der näheren Umgebung kennenlernen dürfen, welche sich im Großen und Ganzen mehrheitlich für die Belebung des Geländes aussprechen. Ich habe einige von ihnen auf die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung hingewiesen, und denke das die moderate Besiedlung des Gebietes einen Mehrwert für alle im Umfeld lebenden Menschen darstellen würde.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine *moderate Besiedlung* von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Die angrenzenden Grundstücke des Bebauungsplanes werden gem. § 34 BauGB gewertet.

Natürliche oder juristische Person 10, 22. Mai 2017

Es gibt zurzeit eine Diskussion zur Bebauung des Hafens mit einer kleinen Wohnanlage für interessierte Nutzer. Wir haben auch schon seit einigen Jahren einen Liegeplatz im Hafen.

Ich würde es gut finden, wenn man auf dem Hafengelände wohnen könnte. Für uns wäre es eine Bereicherung des Hafens. Dadurch denke ich mal, dass auch die Sicherheit besser gewährleistet wäre. In diesem Zusammenhang wäre auch ein öffentlicher Uferweg nicht so sinnvoll, da sich anderenorts die Diebstähle an und von Booten vermehrt haben. Außerdem war das Gelände bisher ja auch nicht öffentlich zugänglich. In vielen anderen Häfen der

Umgebung und Deutschlandweit sind Wohnkonzepte schon seit Jahren so umgesetzt. Ich schlage daher vor auch Wohnungen auf dem Hafen Areal im Bebauungsplan zuzulassen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Die Restriktionen der Planungszone Siedlungsbeschränkung beziehen sich jedoch nicht auf einzelne Wohnbauvorhaben, welche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB errichtet werden. Die angrenzenden Grundstücke des Bebauungsplanes werden gem. § 34 BauGB gewertet.

Eine Öffentliche Durchwegung der Grundstücke, wie in der frühzeitigen Beteiligung der Träger sowie Öffentlichkeit geplant, wird nach Abstimmungsgesprächen nicht weiterverfolgt.

Natürliche oder juristische Person 11, 17. Mai 2017

Für mich als Besucher des Hafens Schmöckwitz, den ich als Gastlieger aufgrund seiner windgeschützten und idyllischen Lage schätzen gelernt habe, wäre es eine fantastische Perspektive für mich meinen Wohnort in unmittelbare Nähe zu meinem Bootsliegeplatz zu verlegen. In den meisten Marinas und kleinen Häfen gibt es ein Angebot an Wohnungen und Ferienzimmern. Es wäre nämlich auch schön, wenn man dort in Ruhe am Wasser den Lebensabend verbringen könnte. Für meine Familie und mich wäre es ein Plus an Wohnqualität am Wasser wohnen zu können, da hier trotz Ruhiglage alle Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe fußläufig erreichbar sind. Ich würde mich über eine positive Entscheidung zu Gunsten des Erhalt des Hafens sowie der Wohnnutzung freuen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Im Bebauungsplanes sind die bestehenden wassersportlichen Nutzungen zu sichern und das dauerhafte Wohnen auszuschließen.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Darüber hinaus ist es angedacht Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zu zulassen.

Im Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen) ebenfalls Ferienwohnungen zugelassen werden.

Natürliche oder juristische Person 12, 18. Mai 2017

Ich bin Nutzer eines Stellplatzes für mein Boot im Rotsch-Hafen Schmöckwitz. Ich würde es begrüßen, wenn wir auf dem Gelände des Bootshafens oder angrenzend eine Wohnungsbebauung erhalten könnten. Das würde uns als alte Stellplatzmieter die Möglichkeit geben unsere Wohnung in Berlin aufzugeben und ganz zu unserem Hobby zu ziehen.

Außerdem würde es den Hafen beleben und auch mehr Sicherheit auf das Gelände bringen. Ich fände es nicht störend, dauerhaft wohnende Bootsliebhaber oder Wassersportler in der Nachbarschaft zu haben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende wassersportliche Nutzung zu sichern und mit entsprechend vertraglichen Angeboten weiterzuentwickeln. Dabei sind Aufwertungen und Entwicklungen zu ermöglichen und das dauerhafte Wohnen auszuschließen.

Natürliche oder juristische Person 13, 18. Mai 2017

Wir sind nun schon Rentner und würden gerne eine Erdgeschosswohnung mit breiten Türen am Hafen und nah bei unserem Hobby dem Bootfahren und Segeln haben wollen. Seit vielen Jahren sind wir Wassersportler im Bereich Berlin. Warum will man auf dem Gelände eine Wohnanlage verhindern? Eine Wohnanlage wäre eine Bereicherung des Hafens und einige

unserer Bekannten und Freunde würden sicher auch gerne dort wohnen wollen. Im Übrigen ist die Schaffung eines Uferweges unzumutbar für die Stegplatzmieter, da dieser unmittelbar und direkt an den mitunter teuren Booten vorbeiführen würde. Eine Fortführung unseres Mietvertrages wäre unter diesen Umständen für mich und einige andere Mieter nicht mehr zuzumuten, da wir explizit einen befriedeten Stellplatz für unsere Boote angemietet hatten. Bitte bedenken Sie, dass nach den neuerlichen erheblichen Neuinvestitionen in die Hafenanlage der Wegzug vieler Mieter durch mögliche öffentliche Zuwegungen dem Hafencharakter sicherlich wenig zuträglich sein dürfte.

Ich hoffe inständig, dass wir nach der langen Suche nach einem geeigneten Hafenplatz nicht erneut auf die beschwerliche Suche gehen müssen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende wassersportliche Nutzung zu sichern und mit entsprechend vertraglichen Angeboten weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Eine öffentliche Durchwegung der Grundstücke, wie in der frühzeitigen Beteiligung der Träger sowie Öffentlichkeit geplant, wird nach Abstimmungsgesprächen nicht weiterverfolgt.

Natürliche oder juristische Person 14, 15. Mai 2017

Wir sind schon seit DDR Zeiten Nutzer des Hafens Schmöckwitz. Zu damaligen Zeiten haben wir den Sommer über in einem Campingwagen auf dem Gelände des Hafens gewohnt. Deshalb kann ich nicht verstehen warum eine Wohnbebauung auf dem Hafengelände für die Wassersportbegeisterten nicht möglich sein sollte. Ich würde es begrüßen, wenn wir auf dem Gelände des Bootshafens oder angrenzend eine Wohnungsbebauung erhalten könnten.

Die angrenzenden Grundstücke sind doch auch mit Wohnhäusern bebaut.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt

dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Die Restriktionen der Planungszone Siedlungsbeschränkung beziehen sich nicht auf einzelne Wohnbauvorhaben, welche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB errichtet werden. Die angrenzenden Grundstücke des Bebauungsplanes werden gem. § 34 BauGB gewertet.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Darüber hinaus ist es angedacht Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zu zulassen.

Darüber hinaus sollen im Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen) ebenfalls Ferienwohnungen zugelassen werden.

Natürliche oder juristische Person 15, 14. Mai 2017

1. *Hiermit möchte ich mich bedanken, dass sie mir die Möglichkeit geben, mich zum Bebauungsplan 9-64 zu beteiligen. Leider wurde ich nur durch einen Zufall auf diese Möglichkeit aufmerksam gemacht. Ich hätte mich gefreut, wenn sie versucht hätten, mit den Anwohnern und Nutzern des Objektes der Yachthafen Schmöckwitz in Kontakt zu treten, um den Entwurf mit den Betroffenen gemeinsam zu diskutieren. Das scheinen sie sich aber nicht zu trauen. Weiterhin ich den Zeitraum sehr knapp bemessen für eine öffentliche Diskussion. Vielleicht verlängern sie diese Zeit noch einmal, um mehr Betroffenen die Möglichkeit zu geben, sich zu diesem Sachverhalt zu äußern.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Das Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes 9-64 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung erfolgte am 05. Mai 2017 über die ortsübliche Bekanntmachung in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost).

Weiterhin ist auf der Internetplattform des Bezirks sowie beim Landespressedienst eine Bekanntmachung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist ein Instrument welche gewählt wurde, um die Öffentlichkeit frühzeitig am Bauleitplanverfahren teilhaben zu lassen.

„[...] Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.[...]“ (§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit Absatz 1 Baugesetzbuch)

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung im Zeitraum vom 08. Mai 2017 bis einschließlich 19. Mai 2017 erfolgte im Planverfahren eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplan 9-64 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch konnten vom 25. Februar bis einschließlich 27. März 2019 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, Flurbereich zwischen Zimmer 131 und 132 eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 15. Februar 2019 (ABl. S. 1200/1201) öffentlich bekanntgemacht sowie am 27. Februar 2019 über das Portal des Landespressedienstes und am 22. Februar 2019 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost veröffentlicht.

Die Beteiligungsunterlagen konnten vom 25. Februar 2019 bis einschließlich dem 27. März 2019 auf den Internetseiten

www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/bebauungsplan.772395.php

und über die Beteiligungsplattform unter:

www.mein.berlin.de

eingesehen werden.

2. *Im Vorentwurf steht weder eine Kontaktperson, noch ein zuständiges Amt der/das den Vorentwurf verfasst hat.*

Weiterhin verstehe ich ihr wirres Vorgehen nicht. Zuerst schreiben sie eine Studie aus, die von einem Ingenieurbüro zur Nutzung des Biela Sportboothafens angefertigt werden soll. Da frage ich mich, ist diese Studie schon abgeschlossen und zu welchem Ergebnis ist dieses Büro gekommen? Ist dieses Ergebnis in die Bebauungsplanung eingeflossen?

Ich möchte, dass sie mir das Ergebnis dieser Studie zukommen lassen, weil sie mit Steuergeldern bezahlt wurde und ich gerne wissen möchte, was dieses unabhängige Ingenieurbüro herausgefunden hat. Damit ihr Bebauungsplan dann nicht im Widerspruch zur Studie steht.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.05.2017 bis einschließlich 19.05.2017 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, statt.

Die Machbarkeitsuntersuchung wurde Ende 2017 fertiggestellt. Die Untersuchung ist ein verwaltungsinternes Arbeitsdokument. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen.

3. *Mir ist beim Lesen aufgefallen, dass sie über den Eigentumswechsel schlecht informiert sind. Wir als Anlieger und Nutzer haben seit dem 1. Juli 2016 einen neuen Vertragspartner (Eigentümer). Sie schreiben in ihrem Entwurf immer von einem Eignerwechsel im Jahre 2015. Weiterhin ist es nicht der Rotschhafen, sondern der Biela Yachthafen Schmöckwitz. Ich bitte darum es auch so anzuführen, damit Nutzer des Hafens auch bemerken, dass sie betroffen sind.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die Begründung wird in Bezug auf den Eigentümerwechsel und den damit verbundenen Nutzen- und Lastenwechsel unter Kapitel I.2.2. angepasst.

Der unter dem derzeitigen Namen „Biela Yachthafen Schmöckwitz“ betriebene Sportboothafen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als „Yachthafen Berlin Schmöckwitz“ bezeichnet.

Im weiteren Verfahren wird noch einmal deutlich daraufhin gewiesen, dass es sich um den ehemaligen „*Biela Yachthafen Schmöckwitz*“ (Seite 13 - Kapitel I.2.3.1.) handelt. Ungeachtet der Hafen-Bezeichnung ist anhand der Geltungsbereichsbeschreibung mittels der Grundstücke eine Betroffenheit erkennbar (Kapitel I.2.2.2).

4. *Wenn man ihren Bebauungsplan liest bekommt man den Eindruck, dass es ihnen vorrangig um die 4 Eichen am Adlergestell geht. Ich unterstelle ihnen nicht, dass es ihnen um die symbolträchtige „Deutsche Eiche“ geht, sondern um den schützenswerten Baum. Leider sind diese täglich den Abgasen ausgesetzt. Schalten sie bitte zuerst die Ampel von 20 – 6 Uhr und an Sonn- und Feiertagen ab, damit der Verkehr ungebremsst fließen kann. Sorgen sie dafür, dass ab den Eichen die grüne Welle beginnt, die dann sich entlang des Adlergestells und der B96a vollstreckt. Dann setzen sie für mich ein Zeichen, das es ihnen wirklich ernst ist mit dem Umweltschutz.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Schaltung der Lichtanlage am Adlergestell ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Adlergestell ist nördlich der Godbersenstraße eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II; südlich der Godbersenstraße örtliche Straßenverbindung der Stufe III. Für die Verkehrsregelung ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zu ständig.

Bei den Eichen, handelt es sich um ortsbildprägende Alteichen am Adlergestell. Diese sind nach Abstimmung mit den Fachbehörden von Naturschutz des Amtes für Umwelt und Naturschutz zu sichern. Im Weiteren Verfahren wird geprüft, ob an Stelle der Einzelbaumfestsetzung eine Bepflanzung für den Erhalt festgesetzt wird.

5. *Weiterhin unterstellen sie dem neuen Eigentümer, dass er die wassersportliche und touristische Nutzung des Yachthafens einschränken will. Allein in diesem Winter wurde ein maroder Steg saniert und beschädigte Uferbereiche repariert und Teile des Weges um das Hafenbecken samt Beleuchtung wieder ordnungsgemäß hergerichtet. Allein*

diese Maßnahme hat mehr Geld verschluckt als die Einnahmen durch Vermietung einbringen können. Wer erlaubt ihnen den Zeigefinger zu erheben und den Menschen zu suggerieren, dass der Yachthafen in seiner Bedeutung eingeschränkt werden soll. Waren sie seit dem Eigentumswechsel schon mal im Hafen? Ich bezweifle das, sonst hätten sie Gewissensbisse beim Schreiben solcher Sätze in Ihrem Bebauungsplan.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bereits vorhandenen Nutzungen als Wassersport, planungsrechtlich gesichert und zum anderen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Flächen geschaffen werden. Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes ist die Aufstellung des Bebauungsplans 9-64 erforderlich.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, die die bestehende Nutzung sichern. Dem stehen Sanierungen des Hafens nicht entgegen, sondern unterstützen im Gegenteil die Erhaltung der bereits bestehenden Hafennutzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke schafft.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind jeweils mehrere Vororttermine zur Begutachtung des Plangebietes notwendig.

6. Nun zur Bebauung des Hafens.

Wohnen und erholen können sehr gut Hand in Hand gehen. Der Biela Sportboothafen hat einen sehr guten Ruf als sicherer Yachthafen. In diesem Hafen wurde vergleichsweise zu anderen Häfen in Berlin fast nie eingebrochen oder Motoren gestohlen. Das wurde erreicht, weil das Gelände immer verschlossen ist und rings um den Hafen Menschen wohnen. Eine Bebauung am Imkerweg und im Bereich des Adlergestells und dem Nuscheweg würden das weiter fördern und es wäre auch im Interesse der Nutzer des Hafens.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Im LEP FS ist gem. beachtenspflichtigen Ziel (Z 5) zur Gewährleistung der Standortsicherung Flughafen Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Die Restriktionen der Planungszone Siedlungsbeschränkung beziehen sich nicht auf einzelne Wohnbauvorhaben, welche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB errichtet werden.

Bei der Bestimmung des Geltungsbereichs wurde insbesondere die tatsächliche und mögliche Nutzung der Grundstücke in Bezug auf den Wassersport und ergänzende Dienstleistungen geprüft.

Verwilderte und nicht direkt oder indirekt für den Wassersport genutzte Grundstücke sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden. Für die Grundstücke Adlergestell 753/757 wurde die Bestimmung des Geltungsbereichs so vorgenommen, dass der zu schützende Bereich der Bäume erfasst wird.

Die Straßenseitigen Flächen des *Imkerweges* befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-64. Dazu zählen des Weiteren die Flächen zwischen dem *Café Winkel* sowie der Straße *Zum Seeblick*. Teilweise werden ebenfalls Flächen zwischen dem *Café Winkel* und dem *Imkerweg* nach § 34 BauGB gewertet. Somit ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

7. *Komisch finde ich die Formulierung, das die Siedlungsbeschränkung durch den Flughafen Schönefeld eine Bebauung nicht zulässt. Wie konnten Häuser zum Beispiel im Zum Seeblick 3, 2-4c und an der Wernsdorfer Str. 22 neu entstehen. Wird hier etwa mit zweierlei Maß gemessen? Ein Lückenschluss im Bereich des Adlergestells und des Imkerwegs würde der Siedlung gut zu Gesicht stehen, als die hingeklecksten Häuser zwischen der Alten Drogerie über Winkels Kaffee bis zum Anschluss an die Straße zum Seeblick.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Damit können innerhalb der in den FNP Berlin überführten Planungszone Siedlungsbeschränkung Flächen für Wohnnutzungen weder aus dem FNP Berlin entwickelt noch in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Die Restriktionen der Planungszone Siedlungsbeschränkung beziehen sich nicht auf einzelne Wohnbauvorhaben, welche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB errichtet werden.

Die Straßenseitigen Flächen des *Imkerweges* befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-64. Dazu zählen des Weiteren die Flächen zwischen dem *Café Winkel* sowie der Straße *Zum Seeblick*. Teilweise werden ebenfalls Flächen zwischen

dem *Café Winkel* und dem *Imkerweg* nach § 34 BauGB gewertet. Somit ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei der Bestimmung des Geltungsbereichs wurde insbesondere die tatsächliche und mögliche Nutzung der Grundstücke in Bezug auf den Wassersport und ergänzende Dienstleistungen geprüft.

Verwilderte und nicht direkt oder indirekt für den Wassersport genutzte Grundstücke sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden. Für die Grundstücke Adlergestell 753/757 wurde die Bestimmung des Geltungsbereichs so vorgenommen, dass der zu schützende Bereich der Bäume erfasst wird.

8. *Zum Schluss sei noch diese Frage erlaubt. Ist das Wohnungsproblem in Berlin schon gelöst? Brauchen wir keine Mitwohnungen mehr? Ist es nicht leichter Wohnungen neu zu erreichen, als im Zentrum Häuser aufzustocken?*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Eine Bewertung des Berliner Wohnungsmarktes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

9. *Schaffen sie einen Bebauungsplan der das berücksichtigt, suchen sie Argumente, die eine sinnvolle Bebauung ermöglicht. Ich habe den Eindruck, dass es einzig und allein darum geht, dem jetzigen Eigentümer ein Bauen zu verwehren. Das ist wirklich schade, weil sie damit die Wirtschaftlichkeit des Hafens gefährden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende wassersportliche Nutzung zu sichern und mit entsprechend verträglichen Angeboten weiterzuentwickeln. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden Abstimmungstermine zu städtebaulichen Konzepten für die Entwicklung des Hafengeländes.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Darüber hinaus ist es angedacht Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zu zulassen.

Darüber hinaus sollen im Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen) ebenfalls Ferienwohnungen zugelassen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet neben den Eigentümer des Yachthafens Berlin Schmöckwitz weitere Eigentümer. Auf Grund der Überprüfung und Festsetzung zusätzlicher Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes eingeschränkt werden.

10. *Alle Betreiber von Häfen und Liegeplätze in der Umgebung können nicht von der Vermietung von Liegeplätzen leben, haben sich mehrere Standbeine geschaffen, um weitere Einnahmequellen sich erschließen. Die meisten vermieten Zimmer und Wohnungen. Dem Betreiber des Yachthafens Schmöckwitz erlauben sie aber nicht diese zusätzlichen Einnahmequellen, sondern werfen ihm lieber Knüppel zwischen die Beine.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende wassersportliche Nutzung zu sichern und mit entsprechend verträglichen Angeboten weiterzuentwickeln.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Darüber hinaus ist es angedacht Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zu zulassen.

Darüber hinaus sollen im Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen) ebenfalls Ferienwohnungen zugelassen werden.

Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

11. *Nun zur öffentlichen Zugänglichkeit von Teilen des Uferbereiches.*

Wer hat das Recht eine Durchwegung auf einem privaten Gelände zu fordern? Ist ihnen bekannt, das Eigentümer am Groß Glienicker See und Koppelbetreiber im Bereich Rudow/Schönefeld, um nur zwei Bereiche zu nennen, den öffentlichen, historisch wertvollen Mauerweg einfach geschlossen haben. Warum soll nun gerade im Yachthafen Schmöckwitz so ein Weg entstehen?

Wenn es ihnen gelingt, einen Uferweg mit 6m Abstand zum Wasser von der Wernsdorfer Brücke bis zur Wendenschloßfähre und darüber hinaus zu installieren, werde ich meine Bedenken noch einmal überprüfen. Alle Objekte in diesem Bereich sind verschlossen. Selbst die Vereine entlang der Dame halten ihre Gelände verschlossen. Sie wollen ihr Eigentum dadurch schützen. Warum gibt es die Initiative

der Polizei zum Schutze des Eigentums? Warum haben die Bürger in Karolinenhof Streifenfahrten organisiert, um den Wohnungseinbrüchen entgegenzuwirken?

Diesen Schutz wollen sie den Anliegern und Nutzern des Yachthafens Schmöckwitz verwehren. Wie wollen sie selbst zur Sicherheit des Eigentums und der Sicherheit von Passanten beitragen? Was ist, wenn ein Kind ins Wasser fällt und ertrinkt? Wer haftet dann dafür, der Eigentümer?

Sie kennen doch hoffentlich die Auflagen, die staatlicherseits gefordert werden? Sind sie überhaupt berechtigt solche Forderungen zu stellen? Muss ich befürchten, dass sie mich demnächst beauftragen, meine Toilette der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. (Kleiner Scherz, der auffordern soll, mal etwas intensiver nachzudenken!)

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Eine öffentliche Durchwegung der Grundstücke, wie in der frühzeitigen Beteiligung der Träger sowie Öffentlichkeit geplant, wird nach Abstimmungsgesprächen nicht weiterverfolgt.

Die von der *natürlichen oder juristischen Person* 15 weiteren angezeigten Uferwege befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Die zusätzlichen Anmerkungen beziehen sich nicht auf das Planverfahren.

12. *Sie schlagen vor, das Angebot an wassersportlichen Dienstleistungen auf dem Gelände des Biela Sportboothafens zu erhöhen. Haben sie sich jemals mit der Notwendigkeit der Schaffung von wassersportlichen Gewerbe auseinandergesetzt, haben sie sich schon mal mit Vertretern der IHK, der Handwerkskammer und Wirtschafts- und Tourismusverbänden ausgetauscht? Ich glaube nicht, sonst würden sie nicht solche Forderungen in den Bebauungsplan schreiben.*

Motoren: FA Dross und Fa Bessmer decken den Bedarf im Hafen größtenteils ab. Es ergeben sich Stoßzeiten im Frühjahr und Herbst. Beide Betriebe sind nicht an der Grenze ihrer Auslastung. Hätten sie den Mut zwischen beiden etablierten Firmen eine neue Motorenwerkstatt zu eröffnen? Wenn ja- viel Erfolg. Ich sage ihnen schon jetzt ein Insolvenzverfahren spätestens in einem Jahr voraus, wenn sie nicht schon vorher durch ihre Hausbank ausgebremst werden.

Bootsbau: Um heute in Berlin eine Bootswerft erfolgreich zu betreiben bedarf es eine Warmhalle von mindestens 100m Länge, 25m Breite und 15m Höhe mit entsprechender Krananlage. So eine Halle passt bestens in das von ihnen beschriebene Umfeld. Das wollen sie wirklich?

Bootsverkauf: Der Markt ist in Berlin vergeben und viele Bootshändler sind in verschwunden. Wir haben die gleichen Bedingungen wie bei den Autohäusern. Der Dinnebier bei den Autos, ist Keser bei den Booten

Handel: Jeder Baumarkt in Berlin vertreibt Bootszubehör. Wie soll da ein Einzelhändler existieren.

So ließe sich die Liste weiter fortsetzen. Waren diese Fakten ihnen bisher bekannt? Ich denke nicht!

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 S.1 Hs. 1 BauGB zu unterrichten. Dies beinhaltet ebenfalls die Beteiligung der genannten Träger öffentlicher Belange.

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bestimmte Arten von Nutzungen festgesetzt werden. Darunter fallen ebenfalls Flächen für besondere Nutzungszwecke. Es ist die Möglichkeit gegeben, Flächen für Wassersport und weiteren besondere Nutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen.

In Abhängigkeit mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ soll der Raum für weiteren mögliche Arten von Nutzungen geschaffen sowie festgesetzt werden. Ein Ausschluss von wassersportlichen Nutzungen die bereits von Anbietern im weiteren Umfeld Angeboten werden, ist nicht Ziel des Bebauungsplanverfahrens.

13. *Sie schreiben im Punkt 2.6 das die notwendige technische Infrastruktur ist vorhanden. Ist es ihnen entgangen, dass der Hafen beim Wechseln der Eigentümer in einem desolaten Zustand war und heute teilweise auch noch ist. Die Holzstege sind verfault und morsch. Die südliche Uferseite war abgesackt und die Betonplatten hatten sich verschoben. Die Sanitärräume entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. In den letzten Jahren wurde kein Geld mehr in die Werterhaltung durch den Alteigentümer gesteckt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

In der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Kapitel 2.6 lediglich der Bestand aufgezeigt:

„Die für die bisherige Wassersportnutzung notwendige technische Infrastruktur ist vorhanden. Für die Unterkünfte der Wassersportler gibt es sanitäre Gemeinschaftsanlagen. Die Abwasserbeseitigung ist im Verfahren zu klären.“

Eine Wertung der baulichen Anlagen ist nicht Teil der Bestandsanalyse zur technischen Infrastruktur.

Im Rahmen der Stellungnahme der Medienträger sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sind die Daten der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas etc.) aktualisiert dargestellt.

Die Sanierung der Steganlagen sowie die Erneuerung der Sanitäreinrichtungen durch den Eigentümers wird als positive Entwicklung angesehen.

14. *Im Punkt 3.1 betonen sie die Entwicklung der Erholungsnutzung und genau darauf bauen die Nutzer des Biela Sportboothafens und die Anwohner am Nuscheweg 2. Das Wohnen zur Miete am Wasser wollen sie anderen Menschen verwehren. Stehen sie sich mit ihrem Bebauungsplan nicht selbst im Wege.*

Damit ist der Satz falsch: „Diesem Planungsziel trägt die Planungsabsicht der Erhaltung der bisherigen Wassersportnutzung und Sicherung deren Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Rechnung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Bei dem Gebäude des Nuscheweg 2 handelt es sich um genehmigte Ferienunterkünfte. Eine anderweitige Nutzung ist nicht bekannt.

Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen für den Sportboothafen ist die städtebauliche Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen wassersportlichen Nutzung. Das Plangebiet, ebenfalls als Rotsch-Hafen bzw. Biela Yachthafen Schmöckwitz benannt, besitzt einen eigenständigen Gebietscharakter, der sich deutlich von der umgebenden siedlungstypischen Bebauung unterscheidet.

Zur städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Erhaltung der Wassersport- und Freizeitnutzung ist ein Sondergebiet *Wassersport* in klarer Abgrenzung zum vorhandenen Siedlungsgebiet zu entwickeln. Innerhalb des Sondergebiets *Wassersport* ist im Wesentlichen die bisherige Nutzung zu sichern, jedoch ebenfalls die Möglichkeit zu geben weitere Strukturen anzusiedeln.

15. *Ich würde mich freuen, wenn sie mir mitteilen würden, wie sie diese Entwicklungsmöglichkeiten sehen und wie sie diese finanzieren wollen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Entwicklung und Sicherung des Sportboothafens geschaffen. Die Umsetzung der festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

16. *Die bisherige Wohnnutzung am Hafen im Nuscheweg 2 und am Weiselpfad 22 verschweigen Sie.*

Nun fragen sie sich, woher weiß dieser Bürger das alles. Ich war von 1990 bis 1998 Revierobmann des Müritz- Elbe- Wasserstraßenverbandes, der sich um die Erschließung dieser Wasserstraße gekümmert hat. Innerhalb kürzester Zeit wurde der Wasserweg zwischen Hamburg und der Müritz erschlossen. Hier ging es darum, initiativen zu unterstützen und zu fördern.

Weiterhin war ich Mitglied der Vollversammlung der IHK zu Neubrandenburg und Vorsitzender Handelsausschusses.

In einem Projekt mit arbeitslosen Jugendlichen habe ich den Stadthafen von Halle an der Saale konzipiert, der nun zum Stadtbild von Halle gehört.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Bei dem Gebäude des Nuscheweg 2 handelt es sich um genehmigte Ferienunterkünfte. Eine anderweitige Nutzung ist nicht bekannt.

Das Kapitäns-Haus (Weisepfad 22) auf dem Grundstück des Sportboothafens ist als Betriebswohnung für die Sportbootnutzung genehmigt. Eine anderweitige Nutzung ist nicht genehmigt.

Weitere Anmerkungen der *natürlichen oder juristischen Person*¹⁵ beziehen sich nicht auf das Planverfahren.

17. *Ich schlage vor, dass sich die verantwortlichen aus dem Bezirksamt Treptow- Köpenick mit dem Eigentümer, den Nutzern des Jachthafens und den Anliegern der Nachbargrundstücke an einen Tisch setzen und eine von allen Seiten akzeptierte Lösung finden. Nur so kann endlich wieder Ruhe und Sicherheit im Hafenbereich einziehen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 08. Mai 2017 bis einschließlich 19. Mai 2017 wird im Planverfahren eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Über den entsprechenden Auslegungszeitraum werden die *natürlichen und juristischen Personen* durch die Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin sowie einer zusätzlichen Mitteilung in der Tagespresse informiert. Die Information bzgl. der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt von Berlin).

Weiterhin sind die Eigentümer*Innen über die Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet worden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen Abstimmungstermine zu städtebaulichen Konzepten für die Entwicklung des Hafengeländes.

Natürliche oder juristische Person 16, 19. Mai 2017

Da wir Mieter eines Bootslegeplatzes im Hafen sind, ist uns die Sicherung des Privateigentums wichtig, da bisher das Hafengebiet durch ein Tor verschlossen war, so dass kein Unbefugter Zugang zum Gelände hatte.

Bei einer öffentlichen Durchwegung besteht direkter Zugang zu den Booten an den Liegeplätzen, was zu Diebstahl und Beschädigung durch Unbekannt führen kann. Hier ist eine Auflage der Sicherung des Privateigentums notwendig.

Es erschließt sich nicht die Festlegung der Durchwegung mit einem Abstand von 6 Metern zum Ufer, da dieser Weg direkt durch das Hafengelände verläuft. Hier sollten noch einmal eine alternative Wegführung geprüft werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Eine öffentliche Durchwegung der Grundstücke, wie in der frühzeitigen Beteiligung der Träger sowie Öffentlichkeit geplant, wird nach Abstimmungsgesprächen nicht weiterverfolgt.

Natürliche oder juristische Person 17, 17. Mai 2017

1. *Ich bin seit langem hier im Hafen in Berlin Schmöckwitz. Hier ändert sich in letzter Zeit sehr viel, leider sind wir nicht gut informiert auch, dass es jetzt eine Bürgerbeteiligung gibt, habe ich eher nebenbei erfahren.*

Es wäre sehr nett, wenn Sie dafür Sorge tragen können, dass diejenigen, die hier Liegeplätze haben, künftig besser informiert werden. Das Schöne an unserem Hafen ist bisher, dass diejenigen, die hier Ihre Boote liegen haben, hier unter sich sein können.

Soll das jetzt alles nicht mehr sein?

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Das Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes 9-64 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 05. Mai 2017 über die Bekanntmachung in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost).

Weiterhin ist auf der Internetplattform des Bezirks sowie beim Landespressedienst eine Bekanntmachung zu Unterrichtung Öffentlichkeit eingerichtet worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist ein Instrument welche gewählt wurde, um die Öffentlichkeit frühzeitig am Bauleitplanverfahren teilhaben zulassen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 08. Mai 2017 bis einschließlich 19. Mai 2017 wird im Planverfahren eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit dessen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Über den entsprechenden Auslegungszeitraum werden die *natürlichen und juristischen Personen* durch die Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin sowie einer zusätzlichen Mitteilung in der Tagespresse informiert. Die Information bzgl. der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt von Berlin).

Die wassersportliche Nutzung soll weiterhin gesichert und mit entsprechend vertraglichen Angeboten weiterentwickelt werden.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Darüber hinaus ist es angedacht Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zu zulassen.

Im Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen) ebenfalls Ferienwohnungen zugelassen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung des Yachthafens eine Aufwertung bzw. langfristige Sicherung des Standortes angestoßen werden kann.

2. *Wohin führt denn ihre Planung?*

Warum gibt es dazu nicht mal eine Informationsveranstaltung! Wird das jetzt hier ein richtiges Hafengebiet, wo Schiffsmotoren repariert werden?

Und kommen jetzt die Busse vom Alexanderplatz mit Touristen? Warum wird das keinem von uns erklärt?

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende wassersportliche Nutzung zu sichern und mit entsprechend verträglichen Angeboten weiterzuentwickeln.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 9-64 ist ein Lärmschutzgutachten erarbeitet worden. Lärmintensive Nutzungen sind auf Grund der umgebenden Wohnbebauung nicht festgesetzt.

Innerhalb der Sondergebiete sollen neben den bereits jetzt am Standort befindlichen Nutzungen (Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten, Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Darüber hinaus ist es angedacht Bootsverleih und Bootscharter ausnahmsweise zu zulassen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung des Yachthafens eine Aufwertung bzw. langfristige Sicherung des Standortes angestoßen werden kann.

3. *Bisher war doch geplant, dass hier Wohnungen entstehen sollen. Meinetwegen hätten auch die Kojen bleiben können, aber die waren ja wirklich nicht mehr in einem ansehnlichen Zustand. Aber wenn schon alles neu kommt, dann lieber Wohnungen als viele Werkstätten.*

Wohnungen, das passt doch besser zu dem, was hier immer war! Sonst werden wir noch ein Hafen - wie jeder andere. Ich glaube nicht, dass das die Leute hier wollen!

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die bestehende wassersportliche Nutzung zu sichern und mit entsprechend verträglichen Angeboten weiterzuentwickeln. Dabei sind Aufwertungen und Entwicklungen zu ermöglichen und das dauerhafte Wohnen auszuschließen.

Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung stellt dar, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

4. Wie werden wir Bürger denn jetzt im weiteren Verfahren einbezogen?

Bekommen wir nochmal eine Information oder entscheiden Sie das jetzt über unsere Köpfe hinweg am grünen Tisch?

In der Kürze der Zeit konnte ich jetzt nicht mit den anderen Bootsbesitzern hier sprechen, die Saison beginnt ja gerade erst. Die hätten bestimmt auch noch Anmerkungen. Ich wüsste daher gern, wann es noch einmal Gelegenheit gäbe, Eingaben zu machen, dann würde ich noch einige ansprechen.

Es wäre sehr nett von Ihnen, wenn Sie mich und alles anderen Bootsbesitzer das nächste Mal etwas frühzeitiger informieren könnten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung im Zeitraum vom 08. Mai 2017 bis einschließlich 19. Mai 2017 erfolgte im Planverfahren eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit dessen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplan 9-64 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch konnten vom 25. Februar bis einschließlich 27. März 2019 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, Flurbereich zwischen Zimmer 131 und 132 eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 15. Februar 2019 (ABl. S. 1200/1201) öffentlich bekanntgemacht sowie am 27. Februar 2019 über das Portal des Landespressedienstes und am 22. Februar 2019 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost veröffentlicht.

Die Beteiligungsunterlagen konnten vom 25. Februar 2019 bis einschließlich dem 27. März 2019 auf den Internetseiten

www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/bebauungsplan.772395.php

und über die Beteiligungsplattform unter:

www.mein.berlin.de

eingesehen werden.

Natürliche oder juristische Person 18, 18. Mai 2017

1. *Als Betroffene und generell Interessierte beteiligen wir uns hiermit an der o.g. Bauleitplanung.*

Unsere Stellungnahme und Vorschläge beziehen sich auf den Geltungsbereich des o.g. B-Planes.

Wir schlagen vor, die Grundstücke Imkerweg 9-17 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einzubeziehen und sie als frei zu haltende, nicht bebaubare und gärtnerisch gestaltete Grünfläche auszuweisen und zu sichern.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Grundstücke Imkerweg 9/17 werden nicht für den Wassersport / den Yachthafen Berlin Schmöckwitz genutzt. Eine Eingliederung in den Bebauungsplan ist damit nicht zielführend.

Bei der Bestimmung des Geltungsbereichs wurde insbesondere die tatsächliche und mögliche Nutzung der Grundstücke in Bezug auf den Wassersport und ergänzende Dienstleistungen geprüft. Verwilderte und nicht direkt oder indirekt für den Wassersport genutzte Grundstücke sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden.

2. *Die Bungalows auf diesen Grundstücken wurden in diesem Jahr abgerissen, so dass die Grundstücke jetzt weitestgehend geräumt sind. Das Katasterblatt mit dem Ausweis des Geltungsbereiches suggeriert die Bebaubarkeit der Grundstücke.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Eine Einschätzung zur Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht Gegenstand des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 9-64.

3. *Die Fläche dieser Grundstücke ist im Flächennutzungsplan als Freifläche und Grünfläche ausgewiesen.*

Der Landesentwicklungsplan FS weist auf Siedlungsbeschränkungen in diesem Bereich hin.

Somit wäre die Eingliederung der Grundstücke in den B-Plan entsprechend unserem Vorschlag ein Beitrag zur Herstellung von eindeutigen Aussagen und zur Vermeidung zukünftiger Auseinandersetzungen über die Nutzung der Grundstücke Imkerweg 9-17.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) werden die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dargestellt. Der FNP Berlin stellt i.d.R. entlang der Gewässerufer uferbegleitende Grünzüge in symbolischer Breite dar. Die benannten Grundstücke befinden sich innerhalb dieser Darstellung.

Das Ziel ist es, die Zugänglichkeit insbes. bei wassersportgeprägten Bereichen aus der örtlichen Situation heraus zu entwickeln. Der benannte Anspruch einer frei zu haltenden Grünfläche besteht jedoch nicht.

Die Grundstücke Imkerweg 9/17 werden nicht für den Wassersport / den Yachthafen Berlin Schmöckwitz genutzt. Eine Eingliederung in den Bebauungsplan ist damit nicht zielführend. Eine darüber hinausgehende Grün-Festsetzung ist für die bestehende Nutzung auf den benannten Grundstücken ist nicht vorgesehen.

3.2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende Änderungen am Bebauungsplan und der Begründung vorgenommen / eingearbeitet worden:

- Einarbeitung der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Eichwalde in die Begründung (*Kapitel I.2.8 Grundwasserschutz*) sowie als Nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung (*Kapitel III.3.8 Nachrichtliche Übernahmen*)
- Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens und Einarbeitung der Ergebnisse
(*Kapitel III.3.5.1 Lärmschutz*)
- Erarbeitung eines verkehrsplanerischen Fachbeitrages und Einarbeitung der Ergebnisse
(*Kapitel III.3.4.1 Verkehrsplanerischer Fachbeitrag*)
- Überarbeitung und Erweiterung der zulässigen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2
- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (private Wasserfläche) und der vorhandenen Hafennutzung (u.a. Betrieb von Slipanlagen sowie weitere technische Anlagen), die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, wurde von einem Gehrecht bzw. einer öffentlichen Durchwegung zugunsten der Allgemeinheit abgesehen (*Kapitel II.1.2.2.1 Landschaftsprogramm (LaPro)* sowie *Kapitel II.1.2.2.6 Planungen des Bezirks*).

Wesentliche Ergänzungen / Hinweise ohne Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans:

- Anpassung der Beschreibung zur Abgrenzung des Plangebietes zum Siedlungsgebiet
(*Kapitel I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung und I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen*)
- Anpassung der Angaben zu Eigentümer und Besitzverhältnissen

(Kapitel I.2.2.3 Eigentumsverhältnisse / Nutzerstruktur)

- Anpassung der städtebaulichen Situation und dem Bestand

(Kapitel I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand)

Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet. Darüber hinaus erfolgen folgende Änderungen des Regelungsinhalts aufgrund eigener Belange des Plangebers:

- Erarbeitung eines Machbarkeitsbeitrages Niederschlagswasserbewirtschaftung und Einarbeitung der Ergebnisse

(Kapitel III.3.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung)

- Anpassung des Geltungsbereiches und gleichzeitige Umstellung des Verfahren zum Planverfahren mit Umweltbericht

(Kapitel V.4 Änderung des Planverfahrens sowie des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 9-64)

- Ausweisung von Baugrenzen unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange, Oberkanten und maximale Vollgeschosse entsprechend der umliegenden Bebauung

(Kapitel III.3.2 Maß der bauliche Nutzung und Kapitel III.3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche)

- Ausweisung der Flurstücke 1713, tlw. 1714, tlw. 1715, 1717, tlw. 1718, 1583/5, 1582/5, 5/7, 5/8, 5/9, 968/5, 1567/243, Flur 2, Gemarkung Schmöckwitz als sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) nach § 11 BauNVO
- Ausweisung der Flurstücke 7/1, 7/4, tlw. 1714, tlw. 1716, tlw. 1718, 1719, 1720 und 1721, Flur 2, Gemarkung Schmöckwitz als sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ nach § 11 BauNVO
- Die im Geltungsbereich befindliche Wasserfläche wird zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB gerechnet

4. Änderung des Planverfahrens sowie des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 9-64

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung, Ordnung sowie zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, aber auch für die Sicherung der Wassersportnutzung wurde das bestehende Planverfahren von einem beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in ein Planverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 9-64 wurde aufgrund überschlägiger Betrachtungen hinsichtlich der Belange von Natur und Umwelt und des zu erwartenden Eingriffs zunächst das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gewählt. Die dafür notwendigen Voraussetzungen, wie z.B. eine Einschränkung der Grundfläche, wurden geprüft und als gegeben vorausgesetzt. Beim beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung notwendig. Die Schutzgüter des Naturhaushalts sowie des Landschafts-/Ortsbids und der Erholung werden betrachtet und überschlägig bewertet.

Im Laufe des Verfahrens ist bei vertiefender Betrachtung der Schutzgüter festgestellt worden, dass für den Sportboothafen aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das für bestimmte Vorhaben auch bei

Bebauungsplanverfahren anzuwenden ist, eine allgemeine Vorprüfung erforderlich wird. Diese allgemeine Vorprüfung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine sogenannte Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Schutzgüter des Naturhaushalts sowie des Landschafts-/Ortsbids und der Erholung bezüglich des Bestandes betrachtet und bewertet. Im Weiteren werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen, ermittelt und bewertet. Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen. Die Vermeidung, die Minimierung und der Ausgleich erfolgen durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargestellt.

Mit der Verfahrensumstellung konnte sichergestellt werden, dass eine intensivere Betrachtung der Schutzgüter sowie des Eingriffs erfolgt und alle erheblichen Umweltauswirkungen, die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen können, erhoben und bewertet sowie durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes auch ausgeglichen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-64 soll im Zuge der Umstellung des Verfahrens angepasst und neu formuliert werden. Die Geltungsbereichsgrenze wird an die Flurstücksgrenze des Flurstücks 1721 angepasst. Damit kann das tlw. im Plangebiet befindliche Flurstück 1722 entlassen werden, Gleichzeitig ist in Folge der Biotoptypenkartierung festgestellt worden, dass das ebenfalls nur tlw. im Bebauungsplan befindliche Flurstück 5/7 vollständig aufzunehmen ist, damit die vorhandenen schützenswerten großkronigen Stiel-Eichen (*Quercus robur*) entlang des Adlergestells einschließlich ihrer Kronentraufen (Ausmaße der Baumkronen) vollumfänglich gesichert sind.

Der Geltungsbereich wird wie folgt lauten:

Für die Grundstücke Adlergestell 753/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22 sowie die Flurstücke 1715, 1719 und 1720 Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 und einen Abschnitt des Weiselpfads im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz.

4.1. Erneute Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit E-Mail vom 23. November 2018 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Abt. II C über die geänderten Planungsabsichten (Verfahrensänderung, Anpassung des Geltungsbereichs) informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Abt. II C hat mit seinem Antwortschreiben vom 04. Dezember 2018 die beabsichtigten Änderungen zur Kenntnis genommen.

1. Planungsabsicht

Gegen die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-64 zu ändern, bestehen keine Bedenken.

2. Textliche Festsetzungen

Darüber hinaus bitten Sie um vorläufige Prüfung der textlichen Festsetzungen. Anhand der vorgelegten Unterlagen ist hierzu anzumerken: [...]

3. Hinweise zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans

Bitte teilen Sie mir alle wesentlichen Änderungen der Planung mit, welche von der /den bisherigen Mitteilungen abweichen (siehe AV Mitteilung). Eine gegebenenfalls erforderliche Neueinstufung behalte ich mir vor. Bezogen auf die Berücksichtigung der „dringenden Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen“ ist entsprechend der AV Unterrichtsungsverpflichtung zu verfahren.

4.2. Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 15. Januar 2019 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-64 um das neugebildete Flurstück 1722 zu reduzieren und um das Flurstück 5/7 (Adlergestell 753) zu erweitern. Der Geltungsbereich lautet nunmehr wie folgt:

Für die Grundstücke Adlergestell 753/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22 sowie die Flurstücke 1715, 1719 und 1720 Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 und einen Abschnitt des Weiselpfads im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz.

Darüber hinaus wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan 9-64 als Planverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt wird.

4.3. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamts vom 15. Januar 2019 über die Änderung des Planverfahrens sowie die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 9-64 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 07 vom 15. Februar 2019 auf Seite 1199/1200 bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21. Februar 2019. Mit Übersendung der Planzeichnung des Bebauungsplanes 9-64 sowie der Begründung und den notwendigen Gutachten wurde den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wurden alle eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Seitens der **36 beteiligten** Behörden und sonstigen Träger erfolgten **21 schriftliche Stellungnahmen**. Vom Bezirksamt Treptow-Köpenick - Umwelt und Naturschutzamt erfolgten zwei separate Stellungnahmen (FB Umweltschutz - UmNat I / FB Naturschutz – UmNat II).

Seitens **15 beteiligter Stellen** erfolgte keine Rückmeldung:

- Bundesnetzagentur
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit
- Verkehrslenkung Berlin (Beteiligung über SenUVK IV B)
- SenKultEuropa

- SenUVK III B 1 u. SenUVK III B 223
- SenStadtWohn IV D WBL
- SenUVK II D 25
- SenUVK Fischereiamt Berlin
- BA TK | Wirtschaftsförderung
- BA TK | Stadtentwicklungsamt
- BA TK | Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
- BA TK | Straßen- und Grünflächenamt

Die Reihenfolge der Bearbeitung der Stellungnahmen hat keine Auswirkung auf die Abwägungsinhalte.

5.1. Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde

Berliner Feuerwehr, 28. Februar 2019

1. *Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:*

x siehe Anlage

x es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Nach den Stellungnahmen der Berliner Wasserbetriebe vom 03.08.2016 kann Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Weitere Aussagen zur Löschwasserversorgung wurden in der Begründung des Bebauungsplans unter Kapitel III.3.4.3 redaktionell ergänzt.

2. *Zusätzliche Hinweise:*

x Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

x Sonstige Bemerkungen:

Die Zuwegungen, sowie die Löschwasserversorgung sind entsprechend der vorgesehenen Bebauung (Wohnbebauung, Industriebebauung) zu planen. Zu weiteren brandschutztechnischen Anforderungen nehmen wir im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens für der Baugenehmigungsverfahren Stellung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Aussagen zur künftigen Gewährleistung der Löschwasserversorgung wurden in der Begründung des Bebauungsplans unter Kapitel III.3.4.3 redaktionell ergänzt.

Der Hinweis besitzt jedoch keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, er ist bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

BSR | Berliner Stadtreinigung, 19. März 2019

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

BVG | Berliner Verkehrsbetriebe, 12. März 2019

1. *Stellungnahme Produktplanung:*

Zum o.g. B-Planverfahren ergeben keine Hinweise seitens der Angebotsplanung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

2. *Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:*

In der Nähe Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5m nur 0,5m tief angegraben werden. Bei tieferen Angrabungen ist dann der Schuttkegel 45 einzuhalten.

Bei Näherung an technische Anlagen der Straßenbahn im Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich ist ein Mindestabstand von 1,5m von den Tragwerkskonstruktionen einzuhalten.

Vor Beginn Ihrer Baumaßnahme bitten wir Sie um Rücksprache mit unserem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter, [...].

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

3. *Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.*

Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit unseren zuständigen Mitarbeitern, haben wir gegen Ihre Baumaßnahme keine Einwände und erteilen Ihnen hiermit die Zustimmung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

4. Stellungnahme Bautechnischen Anlagen Straßenbahn:

Bei der Baumaßnahme sind die vorhandenen Gleise und der laufende Straßenbahnbetrieb unbedingt zu berücksichtigen.

In den Plänen der BVG sind die Straßenbahngleisanlagen dargestellt.

Details der Bauvorbereitung sind noch mit uns abzustimmen. Wir bitten Sie, Ihre Planung als Zustimmungersuchen (LPh 4) bei uns einzureichen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

5. Stellungnahme Bereich Omnibus

Die uns überlassenen Unterlagen für das BV Ortsteil Schmöckwitz haben wir geprüft. Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr (Nachtlinie) in Ihrem Planbereich Adlergestell hin. In unmittelbarer Nähe ist die Straßenbahnhaltstellen „Zum Seeblick“, welche durch die Nachtbuslinie bedient wird. Sollten im Laufe des Bauvorhaben Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen könnten, so ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein Ortstermin mit dem u. g. Kollegen aus unserem Haus zu vereinbaren.

Dieser Vorortstermin sollte mindestens 12 Wochen bei Umleitungen bzw. Haltestellenverlegungen 10 Tage vor realen Baubeginn anberaumt werden, um geeignete Maßnahmen für den Omnibuslinienverkehr einzuleiten. Unser [...] steht Ihnen für diese Baumaßnahme als Ansprechpartner zur Verfügung.

Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan bezieht lediglich die überbaubaren Flurstücke entlang des Adlergestells ein. Dabei ist der Straßenraum nicht Gegenstand des Plangebietes, so dass sich keine Auswirkungen auf die verkehrenden Omnibuslinien ergeben. Durch den Bebauungsplan werden unmittelbar keine Baumaßnahmen innerhalb der Straßenräume bedingt.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan, sie sind bei künftigen Straßenausbauplanungen und -maßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu beachten.

BWB | Berliner Wasserbetriebe, 19. März 2019

1. *im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB C/Pa vom 03.08.2016 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme vom 03. August 2016 wurde bereits abgewogen und im Bebauungsplanverfahren im Kapitel V.2.2. berücksichtigt.

2. *Korrigieren müssen wir unsere Aussagen zu den Regenwasserkanälen. Diese sind nicht nur im Bereich Adlergestell 744 und der Straße Zum Seeblick vorhanden, sondern auch wieder ab Adlergestell 748. Wir bitten um Korrektur in der Begründung unter Punkt 2.7.4. Niederschlagswasser.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis zu den Regenwasserkanälen wurde in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.4. eingearbeitet.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 19. März 2019

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Gemeinsame Landesplanung, 20. März 2019

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

x Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst

Erläuterungen:

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet sowohl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung als auch außerhalb des Freiraumverbundes; gemäß dem LEP FS aber vollständig in den Planungszonen „Bauhöhenbeschränkung“ und „Siedlungsbeschränkung“.

Die beabsichtigten Festsetzungen (insbesondere des bestandsorientierten sonstigen Sondergebietes „Hafen“ und auch des sonstigen Sondergebietes „Wassersport und Erholung“) sind hier grundsätzlich zulässig.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- *Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)*
- *Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II, S.186)*
- *Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30. Mai 2006 (GVBl. II S. 153)*
- *Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09 Juni 2016 (ABl. S. 1362)*

Hinweise:

Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Gemeinsame Landesplanung bestätigt, dass die Planungsabsichten an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Des Weiteren werden die beabsichtigten Festsetzungen bestandsorientierter Sondergebiete „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sowie „Wassersport und Erholung“ als grundsätzlich zulässig anerkannt.

Mit der Festsetzung von Oberkanten werden die Bauhöhenbeschränkungen eingehalten.

Darüberhinausgehende Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

ITDZ | IT - Dienstleistungszentrum Berlin, 27. Februar 2019

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass Keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht. Der Stellungnahme lagen keine weiteren Unterlagen bei.

NBB | Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co KG, 11. März 2019

1. *Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

2. *Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die Hinweise zur Lage und zu Erkundungsmaßnahmen von Leitungen sind in der Begründung unter dem Kapitel III.3.4.3. aufgenommen worden.

Die Hinweise haben jedoch keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

3. *Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.*

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die Hinweise zur Handschachtung sind in der Begründung unter dem Kapitel III.3.4.3. aufgenommen worden.

Die Hinweise haben jedoch keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

4. *Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis ist bereits in der Begründung unter dem Kapitel III.3.4.3. enthalten.

5. *Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:*

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise zur Leitungsschutzanweisung sind bereits in der Begründung unter dem Kapitel III.3.4.3. enthalten.

6. *In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.*

Kabelanfragen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer [...] zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner sind [...].

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft bei NBB vorzulegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

In der zur Verfügung gestellten Karte ist keine Leitung mit einem Betriebsdruck größer als 4 bar innerhalb des Plangebietes vorhanden. Eine plangebietsübergreifende Versorgungsleitung mit Betriebsdruck größer als 4 bar befindet sich auf dem Flurstück 241/1 (Straßenverkehrsfläche – Adlergestell).

Angrenzend an das Flurstück 753 befindet sich ein Leitungsabschnitt (MK 14H965) von 1 bis 4 bar. Die Lage wird als unsicher dargestellt. Innerhalb der Flurstücke 968/5, 1567/247 sowie 1717 befindet sich ein Leitungsabschnitt kleiner als 0,1 bar (90 PEC).

Der Hinweis wurde in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.3. eingearbeitet.

Vattenfall Business Service GmbH, 20. März 2019

1. *Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.*

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Ein Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise wurden nicht vorgebracht.

2. *Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 10.08.2016 sowie die Ihnen übergebenen sind weiterhin verbindlich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme vom 10. August 2016 wurde bereits abgewogen und im Bebauungsplanverfahren entsprechend Kapitel V.2.2. berücksichtigt.

3. *Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, [...] gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingangsnummer [...].*

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110 KV Kabelanlagen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde bereits in die Begründung unter dem Kapitel III.3.4.3. eingearbeitet.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin, 19. März 2019

1. *Die Belange der WSV des Bundes sind von dem beabsichtigten B-Plan 9-64 (Stand: Februar 2019) nicht betroffen.*

Grundstücke der WSV des Bundes werden nicht in Anspruch genommen. Wasserflächen der WSV sind nicht betroffen.

Einige Textformulierungen im Begründungsteil zur Wasserstraße sind aber zu korrigieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die genannten Textformulierungen sind in der Begründung und im Machbarkeitsbeitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung redaktionell überarbeitet worden.

2. *zum Begründungsteil:*

zu Kap. II.2.2.2.1 Bestand, S. 49f

Hier bitte ich den Text zu korrigieren:

Die Wasserfläche des Yachthafens Berlin Schmöckwitz wird als Bestandteil der Spree Oder Wasserstraße (SOW) bezeichnet. Der Yachthafen Berlin Schmöckwitz ist jedoch kein Bestandteil der Bundeswasserstraße Spree Oder Wasserstraße. Er ist durch eine Zufahrt mit der SOW verbunden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Das Kapitel II.2.2.2.1. wurde entsprechend dem Hinweis redaktionell überarbeitet.

3. *zu Kap. II.2.2.4.1 Schutzgut Wasser, Bestand, S. 65f*

Der Yachthafen Berlin Schmöckwitz wird als Gewässer I. Ordnung bezeichnet. Dies ist zu korrigieren. Der Yachthafen Berlin Schmöckwitz wird im Verzeichnis der Gewässer erster Ordnung im Wassergesetz von Berlin nicht aufgeführt. Der Yachthafen Berlin Schmöckwitz ist auch keine Bundeswasserstraße. Es ist mit SenUVK zu klären, ob der Yachthafen Berlin Schmöckwitz gern. BWG ein Gewässer II. Ordnung ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Eine Klärung mit SenUVK ist erfolgt. Das Kapitel II.2.2.4.1. ist entsprechend dem Hinweis und der mündlichen Aussage von SenUVK, Referat Gewässerschutz von 03/2019 redaktionell überarbeitet worden.

4. *zum Machbarkeitsbeitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung (Stand: 11.02.2019)*

zu Kap. 7. Fazit, S. 42ff

Hier wird auf eine geplante Niederschlagsentwässerung direkt in die Bundeswasserstraße SOW eingegangen. Hier muss ein Hinweis auf die erforderliche strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz für das geplante Einleitungsbauwerk erfolgen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Das Kapitel 7 des Machbarkeitsbeitrags Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie das Kapitel III.3.7. der Begründung sind entsprechend dem Hinweis redaktionell überarbeitet worden.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betrieb IV A, 20. März 2019

Gegen die mit dem Planverfahren beabsichtigte Sicherung und Entwicklung wassersportlicher Nutzungen bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken. Eigene Planungen / Maßnahmen werden im Bereich nicht verfolgt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B, 28. Februar 2019

1. *Ihr Schreiben Stapl 217 vom 21.02.2019, hier eingegangen am 22.02.2019*

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG} äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

x Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31}, zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wasserfläche und einen uferbegleitenden Grünzug in symbolischer Breite dar. Unter Bezugnahme auf Punkt 11.3.4 AV-FNP ist die beabsichtigte Festsetzung zweier Sondergebiete „Hafen“ und „Wassersport und Erholung“ hieraus im Einzelfall entwickelbar.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B bestätigt, dass unter Bezugnahme auf Punkt 11.3.4 AV-FNP die beabsichtigte Festsetzung zweier Sondergebiete „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) und „Wassersport und Erholung“ hieraus im Einzelfall entwickelbar ist.

- 2. Darüber hinaus ist die textliche Darstellung Nr. 3 des FNP („Ermöglichung von Zugänglichkeit“) zu beachten. Demzufolge sollen insbesondere Gewässerufer öffentlich zugänglich gemacht werden.*

Im Unterschied zu dem im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegten Vorentwurf sieht der nun vorliegende Bebauungsplan-Entwurf keine öffentliche Durchwegung mehr vor. Warum hiervon abgesehen wurde, wird nicht weiter begründet. Es erfolgt lediglich der Hinweis auf „weitere Überlegungen“.

Um der textlichen Darstellung Nr. 3 des FNP gerecht zu werden, halten wir die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung einer Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für einen geeigneten Weg. Mindestens sollte im Sinne des Punkts 11.7. AV-FNP geprüft und dokumentiert werden, ob und wie die öffentliche Zugänglichkeit ggf. alternativ ermöglicht werden kann.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

In Bezug auf den Punkt 11.7. (öffentliche Durchwegung) der AV-FNP erfolgte bereits während des Bebauungsplanverfahrens eine Überprüfung. Eine Darlegung zur Einschätzung zur Errichtung eines Uferweges befindet sich im Kapitel II.1.2.2.1. sowie im Kapitel II.1.2.2.6. der Begründung.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der Eigentumsverhältnisse (private Wasserfläche) und der vorhandenen Hafennutzung (u.a. Betrieb von Slipanlagen

sowie weitere technische Anlagen), die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, von einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesehen.

Es kann jedoch aufgrund der im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei deren Realisierung von einer beschränkten Öffnung von Teilbereichen für die Allgemeinheit ausgegangen werden.

Eine öffentliche Durchwegung, welche noch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen war, wird jedoch nicht weiterverfolgt. Zur Klarstellung der Thematik wurde das Kapitel I.3.2. sowie das Kapitel III.1.1. sowie die Kapitel V.2.3. und V.3.2 um den Aspekt der öffentlichen Durchwegung ergänzt.

3. *2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen*

x Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B, 21. März 2019

1. *Gegen den Entwurf des Bebauungsplans 9-64 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung IV einschließlich der VLB keine Bedenken, aber folgende Hinweise:*

Durch das Verfahren sind dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, da der Bebauungsplan an das Adlergestell grenzt, welches Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist. Hier ist die zukünftige Straßenbegrenzungslinie in Abhängigkeit der Straßenraumaufteilung zu Gunsten der Radfahrenden und zu Fußgehenden unter Maßgabe des Mobilitätsgesetzes zu prüfen und mit uns abzustimmen.

Gleiches gilt für geplante Anbindungen an das Adlergestell, die laut Verkehrsuntersuchung zwar in Varianten untersucht wurden, aber bisher nicht im Detail dargestellt sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Bebauungsplan bezieht lediglich die überbaubaren Flurstücke entlang des Adlergestell ein. Dabei ist der Straßenraum nicht Gegenstand des Plangebietes, so dass Aussagen über zukünftige Straßenbegrenzungslinien in Abhängigkeit der Straßenraumaufteilung zu Gunsten der Radfahrenden und zu Fußgehenden nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

2. *Hierzu hat die VLB folgende Hinweise gegeben: Die Anbindung an die Straße Adlergestell ist, wie in den Unterlagen dargestellt, in Form einer Grundstückzufahrt zu gestalten. Aufgrund der Zufahrt unmittelbar an der LZA, sollte „Rechts rein/ Rechts raus“ angeordnet werden. In die diesbezüglichen weiteren Planungsschritte ist die VLB einzubeziehen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Im Kapitel III.3.4.2. ist die Anmerkung zur Einbeziehung der Verkehrslenkung Berlin (VLB) im Rahmen der Realisierung für die Anbindung an der Lichtzeichenanlage in die Begründung eingearbeitet worden.

Die Hinweise haben jedoch keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

3. *Da der Dahme Radweg und die übergeordnete Radialroute RR 10 das B-Plangebiet tangieren bzw. queren erwarten wir auch diesbezüglich eine Einbeziehung in den weiteren Planungsprozess, um hier mögliche Verbesserungen in der Trassierung bzw. im Ausbaustandard erzielen zu können.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Bebauungsplan bezieht lediglich die überbaubaren Flurstücke entlang des Adlergestells ein. Dabei ist der Straßenraum nicht Gegenstand des Plangebietes, so dass Aussagen über mögliche Trassierungen bzw. Ausbaustandards nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

4. *Des Weiteren weisen wir auf die Uferkonzeption des Landes Berlin hin, nach der entlang der öffentlichen Wasserstraßen Uferwege vorzusehen sind, die auch für Radfahrende geeignet sein sollen. Inwieweit hier die Uferbereiche von Langer See (Dahme) durch den B-Plan betroffen sind, konnte nicht nachvollzogen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Eine Darlegung zur Einschätzung zur Errichtung eines Uferweges erfolgte bereits im Kapitel II.1.2.2.1. sowie im Kapitel II.1.2.2.6. der Begründung. Zur Klarstellung der Thematik wurde das Kapitel I.3.2. III.1.1., V.2.3. und V.3.2. um den Aspekt der öffentlichen Durchwegung angepasst.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der Eigentumsverhältnisse (private Wasserfläche) und der vorhandenen Hafennutzung (u.a. Betrieb von Slipanlagen sowie weitere technische Anlagen), die durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen und die mit Unfallrisiken für unbeteiligte Besucher verbunden sein können, von einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesehen.

Es kann jedoch aufgrund der im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei deren Realisierung von einer beschränkten Öffnung von Teilbereichen für die Allgemeinheit ausgegangen werden.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C, 22. März 2019

1. *Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.*

Grundlage der Stellungnahme sind der Bebauungsplanentwurf, der Begründungsentwurf und weitere Unterlagen wie die Schalltechnische Untersuchung von Kötter Nr. 418245-01.01 vom 17.02.2019.

Lärminderungsplanung

Der Lärmaktionsplan Berlin wird aktuell fortgeschrieben.

Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Freizeit- und Gewerbelärm zu berücksichtigen:

Zu der Schalltechnischen Untersuchung von Kötter Nr. 418245-01.01 vom 17.02.2019 ist aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingten Geräuschen zu sagen, dass der Ansatz, die vom Hafen ausgehenden Geräusche gemäß TA Lärm zu betrachten, am geeignetsten erscheint. Auch die vorgenommene Geräuschkontingentierung setzt einen geeigneten Rahmen, die den Baubehörden deutliche Handlungshinweise bei der Ansiedlung von Gewerbetreibenden gibt. Allerdings ist auch darauf hinzuweisen, dass eine Geräuschkontingentierung nicht geeignet ist, sensible Nutzungen im Plangebiet zu schützen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Auf Basis der zum gegenwärtigen Zeitpunkt (März 2019) von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) veröffentlichten Informationen sind keine wechselseitigen Beeinflussungen zwischen dem Planvorhaben und der Fortschreibung des Lärmaktionsplans erkennbar.

Die aus gutachterlicher Sicht ursprünglich empfohlene Geräuschkontingentierung stellte sich bei näherer Prüfung als im konkreten Fall nicht rechtssicher anwendbar heraus. Die Geräuschkontingentierung einer Wasserfläche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Die Regelung im Rahmen einer Zweckbestimmung bezieht sich hier nur auf § 11 BauNVO und demzufolge auf das Sondergebiet. Zudem wurde die Geräuschkontingentierung für die private Wasserfläche an Nutzungen geknüpft. Auch das ist unzulässig. Die DIN 45691 bezieht sich auf Vorhaben (Betriebe und Anlagen) und diese beziehen sich in Baugebieten auf § 29 BauGB. Weiterhin fand eine unzulässige Regelung bei der Gliederung in Teilflächen statt. Da § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die anlagen- und gebietsbezogene Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt, fortsetzt, ist eine Emissionskontingentierung nur zulässig, wenn diese das Emissionsverhalten jedes von der Festsetzung betroffenen Betriebes und jeder einzelnen Anlage verbindlich regelt.

Deshalb ist auch im Sondergebiet eine Gliederung der Teilflächen vorzunehmen, damit Betriebe und Anlagen im Genehmigungsverfahren hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens beurteilt werden können. Dies setzt jedoch voraus, dass das Baugebiet in mehrere Teilflächen gegliedert wird. Da eine weitergehende sinnvolle Gliederung der Teilflächen nicht möglich war, wurde auf die Geräuschkontingentierung verzichtet und stattdessen wird eine Einschränkung der Nutzungen über den Störungsgrad vorgenommen.

Der Schutz sensibler Nutzungen im Plangebiet vor Anlagengeräuschen, die von Aktivitäten im Geltungsbereich des B-Plans 9-64 ausgehen, kann nicht geregelt werden, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans weder die künftige Lage der schutzbedürftigen noch die der geräuschemittierenden Nutzungen bekannt ist.

Um geräuschemittierende Nutzungen zu begrenzen, sind im Sondergebiet SO 1 keine Gewerbenutzungen zulässig. Im Sondergebiet SO 2 sind nur solche Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, die der Hauptnutzung untergeordnet sind, mit dem Wassersport vereinbar sind und dieses nicht wesentlich stören. Durch diese ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit, im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nur solche geräuschemittierenden Nutzungen zuzulassen, die im Gebiet ebenfalls zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen nicht wesentlich stören.

Die für die Gewährleistung der Verträglichkeit notwendigen Maßnahmen, wie beispielsweise die Ausnutzung der Abschirmwirkung von Gebäuden bei der Anordnung schutzbedürftiger und geräuschemittierender Nutzungen, die Begrenzung der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen, lokal wirksame Lärmschutzwände und organisatorische Regelungen (z. B. Verzicht auf Lieferverkehr nachts) können in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geplant und ihre Umsetzung über entsprechende Genehmigungsaufgaben sichergestellt werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass diesbezügliche Konflikte unlösbar sein könnten und die Bauleitplanung folglich wegen eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht vollziehbar wäre.

2. *Zu ergänzen ist, dass die Platzordnung nicht nur Vorgaben zu den technisch verursachten Geräuschen machen muss, sondern auch ausdrücklich darauf hinweist, dass nachts verhaltensbedingter Lärm nur in sehr engen Grenzen zulässig ist.*

Bei Fragen zu Themen des Freizeit- und Gewerbelärms wenden Sie sich bitte an [...].

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Um diese Regelungen den Nutzern und Besuchern des Hafens nahe zu bringen, wird dem Hinweis gefolgt. Er wird an die Eigentümer weitergeleitet. In die Hafenordnung sind Regelungen aufzunehmen, die lärmintensive Aktivitäten im Freien (z. B. Abspielen von Musik, laute Unterhaltung) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ausschließen.

SenKultEuropa - Landesdenkmalamt - LDA 23, 19. März 2019

Die o.g. Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Gegen die Planung bestehen seitens des Landesdenkmalamtes keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

BA TK | Umwelt- und Naturschutzamt - UmNat I, 14. März 2019

Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan 9-64 folgende Hinweise und Bedenken geäußert:

Immissionsschutz

Schalltechnischer Bericht Nr. 418245-01.01 von Kötter Consulting Engineers vom 17.02.2019

Den Ausführungen im schalltechnischen Bericht kann gefolgt werden. Der Rotschhafen wird als Gesamtanlage betrachtet und nach TA Lärm beurteilt. Für die betroffenen Flächen im B-Plan 9-64 wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.

[Lageplan]

B-Plan 9-64 mit Kennzeichnung der Immissions-orte 1 bis 20

Als Vorbelastungen wurden betrachtet:

- REWE Markt Adlergestell 744*
- Aral Tankstelle, Adlergestell 748*
- Corner Grill, Adlergestell 752*

Die Umsetzung der damaligen Genehmigungsaufgaben wurden für die Betrachtung der Vorbelastung in Geräuschkontingente nach DIN 45691 umgerechnet.

Die von den Teilflächen im Geltungsbereich des B Plans 9-64 ausgehende Zusatzbelastung wird so begrenzt, dass sie an bestehenden Wohnhäusern ihrerseits die Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreitet.

Für die Gesamtfläche des Rotschhafens von 47.456 m² wird tags ein Emissionskontingent von 58,5 dB(A)/m² und nachts ein Emissionskontingent von 43,5 dB(A)/m² festgelegt.

Zulässige Emissions- und Immissionskontingente nach Tabelle 12 auf Seite 48 im schalltechnischen Bericht:

[Tabelle 12 / Seite 48]

Die IO 04, 05 und 16 werden als Gemengelage betrachtet, in dem ein Schutzniveau angenommen wird, dass maximal den Charakter eines Mischgebietes aufweist.

Um das festgesetzte Emissionskontingent einzuhalten, dürfen nach Tabelle 13 auf Seite 50 im schalltechnischen Bericht nachfolgende Schallleistungspegel, aufgelistet nach Tageszeit, Ruhezeit und Nachtzeit nicht überschritten werden:

[Tabelle 13 / Seite 50]

Die Berechnung der Beurteilungspegel nach TA Lärm erfolgte nach Punkt 7.2.1 + Anhang E1 des schalltechnischen Berichts nachfolgendem Betriebsszenario:

- *An Wochenenden werden Sportboot-häfen stärker frequentiert als montags bis freitags. Der Geräuschimmissions-prognose liegt deshalb das in der Verkehrsuntersuchung ausgewiesene Fahrtenaufkommen an Wochenenden zugrunde, nicht wie bei der Beurteilung des öffentlichen Verkehrs außerhalb des Plangebiets die Jahresmittelwerte. Gleiches gilt für den Bootsverkehr im Hafen.*
- *Kommunikationsgeräusche von Personen, die sich im Freien aufhalten, finden über den Emissions-ansatz der VDI 3770 für Gartenlokale und andere Freisitzflächen Berücksichtigung.*
- *Für Verladetätigkeiten (Anlieferung Hotel/ Gastronomie/Einzelhandel, Bootstransporte) wird ein Ansatz gewählt, der die üblichen Verfahren (Hubwagen, Gabelstapler, Verladekran) abdeckt.*
- *-Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Booten sind nicht ausgeschlossen. Lärmintensive, für Werften typische Tätigkeiten lässt der von Wohnen umgebene Hafenstandort allerdings nicht zu. Dies betrifft beispielsweise Richt-, Niet- und Sandstrahlarbeiten oder auch den durchgängigen Gebrauch von Trenn-schleifen und vergleichbaren hand-gehaltenen Werkzeugen über mehrere Stunden.*
- *Das Verladegeschehen und der Boots-service beschränken sich auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr.*
- *Im Nachtzeitraum müssen das Klappern der Segelboot-Wanten und ähnliche Geräusche durch entsprechende Vertäuung vermieden werden. Der Betreiber versichert, dass diesbezügliche Regelungen in der Hafenordnung durchgesetzt werden. Darüber hinaus sind vermeidbare Emissionen, z. B. der Betrieb von Bootsmotoren während der Liegezeit, zu unterbinden.*

Danach berechnen sich nach Tabelle 14 (Seite 51) im schalltechnischen Bericht folgende Beurteilungspegel:

[Tabelle 14 / Seite 51]

Die zulässigen Immissionskontingente werden eingehalten bzw. je nach Immissionsort um bis zu 4 dB(A) unterschritten.

Es ist mit keinen unzumutbaren anlagenbedingten Lärmimmissionen zu rechnen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Das Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat I) folgt den Ausführungen im schalltechnischen Bericht. Einwände werden im Rahmen der Beteiligung nicht vorgebracht.

BA TK | Umwelt- und Naturschutzamt - UmNat II, 18. März 2019

1. *Auf Grundlage unserer Zuständigkeit nehmen wir aus naturschutzfachlicher und - rechtlicher Sicht wie folgt Stellung:*

Geschützte Biotope und Pflanzen

Im Hafenbecken befinden sich nach § 29 NatSchG Bln i.V.m. § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG geschützte Bestände von Nuphar lutea sowie Nymphaea alba. Nach § 30 Abs. 1 NatSchG Bln sind Eigentümer verpflichtet, geschützte Schwimmblattvegetation zu erhalten und zu pflegen. Der Abs. 2 formuliert darüber hinaus Maßnahmen, wie Reduzierung des Wellenschlags durch motorisierte Wasserfahrzeuge, die Eingang in die textliche Begründung finden sollten, um den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen.

Zudem wurden durch die Abbaggerung der Insel im Frühjahr 2018 zugleich nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 29 NatSchG Bln geschützte Röhrichtbestände beseitigt. Die UNB fordert die Wiederherstellung auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit einer dauerhaften Sicherung der Röhrichtbestände im in Anlage 1 dargestellten unbefestigten Bereich, der infolge des vorhandenen Land-Wasser-Übergangs für die Anpflanzung geeignet ist. Wir regen an, diese Fläche durch die Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auszuweisen und damit dauerhaft zu sichern. Dieser Bereich sollte vorsorglich von anderweitigen Planungen freigehalten werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Aussagen zu Maßnahmen zur Sicherung der geschützten Schwimmblattvegetation entsprechend § 30 Abs. 1 und 2 NatSchG Bln wurden in der Begründung des Bebauungsplans unter Kapitel II.2.5.3. redaktionell ergänzt.

Die zur Wiederherstellung von nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 29 NatSchG Bln geschützten Röhrichtbeständen von Seiten der UNB vorgesehene Fläche wird nicht als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die Forderung der Wiederherstellung auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit einer dauerhaften Sicherung der Röhrichtbestände ist durch Einhaltung der Bestimmungen gem. § 3 Abs. 2 BNatSchG sicherzustellen. Eine zusätzliche Sicherung durch Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist nicht erforderlich und städtebaulich nicht begründbar. Die Festsetzung einer privaten Wasserfläche steht dem Ziel der Wiederherstellung und dauerhaften Sicherung der Röhrichtbestände nicht entgegen.

2. Baumschutz

Wir begrüßen die Sicherung der Alteichen am Adlergestell durch die Festsetzung einer 15 m breiten Fläche mit Bindung für Pflanzung und für Erhalt (TF Nr. 14) ausdrücklich.

Zudem verhindert die Anpflanzung von Hecken auf der Pflanzbindungsfläche das unerlaubte Parken im Kronentraufbereich der Altbäume und damit einer zusätzlichen Beeinträchtigung. Bei der Pflanzung der Hecken ist darauf zu achten, dass wurzelnackte Pflanzen verwendet und die Wurzeln der Alteichen nicht beeinträchtigt werden, um den Eingriff im Wurzelbereich der Eichen zu minimieren. Der Erhalt der Alteichen hat einen hohen Stellenwert nicht nur für das Landschaftsbild, sondern auch als Biotopbäume mit ihren diversen Habitatfunktionen.

Bei Abgang der Eichen sind artenschutzfachliche und -rechtliche Maßnahmen mit der UNB abzustimmen, z.B. Erhalt als Hochstubben. Die in der Baumliste aufgeführte Schwarzerle (Nr. 43) ist nicht mehr vorhanden. Die künftigen Baumstandorte sind im Benehmen mit der UNB festzulegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Aussagen zur Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Alteichen am Adlergestell wurden in der Begründung des Bebauungsplans unter Kapitel III.3.6. redaktionell ergänzt.

Die in der Baumliste aufgeführte Schwarzerle (Nr. 43) wurde aus den Listen in der Begründung entfernt bzw. mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

3. Dachbegrünung

*In der Pflanzliste für die Dachbegrünung sollte *Petrorhagia saxifraga*, welches laut Berliner Florenatlas (2012) in Köpenick nicht vorkommt, durch *Petrorhagia prolifera*, welches auch in Köpenick verbreitet ist, zu ersetzen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Pflanzliste für die Dachbegrünung ist im Anhang C unter der Nr. 2 Pflanzlisten zum Bebauungsplan 9-64 vom 30. Januar 2019 entsprechend geändert worden.

4. Strauchpflanzung

*Da *Salix viminalis* keine einheimische Strauchart ist, sollte sie aus der Pflanzliste für Strauchpflanzungen gestrichen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Pflanzliste für die Strauchpflanzung ist im Anhang C unter der Nr. 2 Pflanzlisten zum Bebauungsplan 9-64 vom 30. Januar 2019 entsprechend geändert worden.

5. Vögel

Geschützte Nist-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Bäumen sind im Zusammenhang mit der Baumfällung zu ermitteln und ggf. gem. § 67 BNatSchG zu befreien.

Der in Tabelle 7 der textlichen Begründung bzw. Tabelle 5 im Artenschutzfachbeitrag (AGEB 2) Nisthilfetyt „Sperling-Koloniekasten“ wird erfahrungsgemäß höchstens von einem Brutpaar besiedelt und kann daher nur als ein Ersatzkasten angerechnet werden.

Anstelle der vorgeschlagenen Sperlingskolonie 1 SP sollte Typ Nr. 17, Einflugloch „Sperling“ verwendet werden.

Beim vorgeschlagenen Nist- und Einbaustein Typ 23 von Schwegler handelt es sich wahrscheinlich um den Typ 24. Beim Mauersegler-Einbaukasten Nr. 165 ist wahrscheinlich 16S gemeint.

Die Mindesthöhe des Einfluglochs der Mauerseglerkästen sollte mindestens 6-7 m über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen (Rohre, Dachteile, Vorsprünge, etc.) betragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Angaben zu den Nistkästen wurde in Kapitel II.2.5.2.5. Artenschutzrechtliche Bewertung – Maßnahmen sowie im Artenschutzfachbeitrag angepasst.

6. Licht und Glas

Ergänzend wird angemerkt, dass Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag z.B. bei Lärmschutzwänden aus Glas sowie ein insektenfreundliche Beleuchtung Bestandteil der Planung sein und verbindlich festgelegt werden müssten. Aufgrund der Umgebung ist durch transparente und spiegelnde Glasscheiben oder gestalterische Elemente sowie von Lichtverschmutzung bisher kaum betroffene Bereiche von einer erhöhten Gefährdung und einem Konflikt mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Beispiele und Informationen hierzu sind unter

http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf zu finden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sowie zur tierfreundlichen Beleuchtung sind in Kapitel II.2.5.2.6 der Begründung aufgenommen worden.

Die Hinweise haben jedoch keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. künftigen Baumaßnahmen, die jeweils dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

BA TK | Fachbereich Vermessung - Verm 3, 27. März 2019

1. Hinweise zur Begründung vom 06. Februar 2019:

1. Unter Punkt 2.1. Abbildung 1- Geltungsbereich (Seite 10) fehlen innerhalb des Geltungsbereichs die Bezeichnungen der Flurstücke 7/1, 1263/6, 1721, 1718, 1714, 1713, 5/7, 1582/5 und 1715, sowie die Flurstücksbezeichnungen der angrenzenden Flurstücke 7/3, 10/1, 895/8, 8/2, 241/1, 5/6, 1202/2, 1123/2, 2/10, 1609, 1608 und weitere im Darstellungsbereich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Kapitel I.2.1. ist die Abbildung Nr. 1 entsprechend der Angaben des Fachbereiches Vermessung angepasst worden.

2. 2. Unter Punkt 2.2.3. *Abbildung 2- Eigentümerstruktur (Seite 12) fehlen, wie in Abbildung 1- Geltungsbereich, ebenso die Bezeichnungen sämtlicher Flurstücke innerhalb, sowie angrenzender Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Abbildungen Nr. 1 und Nr. 2 wurden gemäß der Angaben des Fachbereiches Vermessung angepasst.

3. 3. Unter Punkt 2.1.- *Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung (Seite 9), sowie unter Punkt 2.2.3. - Eigentumsverhältnisse (Seite 11) und unter Punkt 1.1.2 - Angaben zum Vorhabenstandort (Seite 30) muss die Bezeichnung der Flurstücksnummer „717“ in „1717“ korrigiert werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Begründung wurde im Kapitel I.2.1. sowie im Kapitel I.2.2.3. entsprechend den Angaben zur Flurstücksnummer angepasst. Im Kapitel II.1.1.2. erfolgte ebenfalls die Anpassung der Flurstücksnummern.

4. 4. Unter Punkt 2.1.- *Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung (Seite 10) „Neuzittau“ ist die richtige Bezeichnung „Neu Zittau“.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Kapitel I.2.1. erfolgte die Anpassung der Gebietsbezeichnung.

5. 5. *Hinweise zur Schreibweise von Grundstücksnummern:*

Grundstücksnummernbezeichnungen erfolgen zum Teil in unterschiedlicher Schreibweise. So werden zum Beispiel unter Punkt 2.2.2 - Bestimmung des Geltungsbereiches (Seite 11), die Grundstücke am Adlergestell mit „Adlergestell 753-757“, statt „Adlergestell 753/757“ (siehe Punkt 2.2.1. Geltungsbereich S.11) bezeichnet. Die Bezeichnung „753-757“ schließt alle fortlaufenden, also auch die geraden Grundstücksnummern mit ein, siehe Rundschreiben III Nr.21/2002 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Punkt 6 vom 12.April 2002. Korrekt im Sinne dieses Rundschreibens wäre in diesem Fall die Schreibweise „Adlergestell 753/757“. Auf jeden Fall sollte die Bezeichnung einheitlich erfolgen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

In den Kapiteln I.2.2.2., II.1.1.1., III.1.1.1. sowie V.3.2. erfolgte die Anpassung der Grundstücksnummernbezeichnungen.

6. *Analog dazu wäre zu überlegen, auch die Bezeichnungen „Imkerweg 1-7“, „Imkerweg 9-17“, „Imkerweg 1-17“ (Seite 11), sowie „Imkerweg 1-19 (Seite 30) entsprechend in „Imkerweg 1/7“, Imkerweg 9/17“, „Imkerweg 1/17“ und „Imkerweg 1/19“ zu ändern, wenn*

die geraden Grundstücksnummern nicht im beschriebenen Bereich mit eingeschlossen sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

In den Kapiteln I.2.2.2., II.1.1.2. sowie V.3.2. erfolgte die Anpassung der Grundstücksnummernbezeichnungen.

7. *Zur Planzeichnung (Bebauungsplanentwurf vom 21.02.2019) gibt es keine weiteren Hinweise.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

BA TK | Untere Denkmalschutzbehörde – UD 2, 01. März 2019

1. *Denkmalschutz*

Das o.g. Grundstück ist gemäß § 4 Abs. 1 DSchG Bln zurzeit nicht nachrichtlich in die Denkmalliste Berlin eingetragen worden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

In der Begründung wurde im Kapitel I.2.10. bereits formuliert, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-64 kein Einzeldenkmal bzw. Denkmalensemble gemäß Denkmalliste des Landesdenkmalamt Berlin dargestellt wird.

2. *Archäologie*

Das Grundstück befindet sich zwischen archäologischen Verdachtsgebieten. Die Auskunft über das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden.

Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und gegebenenfalls über notwendige Maßnahmen zu entscheiden. Es liegt im Eigeninteresse des Eigentümers und Verfügungsberechtigten, sorgfältig die Grundstücksgeschichte zu recherchieren und gegebenenfalls in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt Berlin - Archäologie und Inventarisierung – Voruntersuchungen in Form von archäologischen Sondagen oder geophysikalischen Prospektionen durchzuführen, um das Risiko, eines Zufallsfundes mit den Folgen der Sicherung, Bergung während des Bauablaufes möglichst gering halten zu können.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Aussagen zu archäologischen Verdachtsgebieten wurden in der Begründung unter Kapitel I.2.10. redaktionell ergänzt.

Die Hinweise haben jedoch keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Gemeinde Eichwalde, 04. April 2019

1. *Der B-Plan 9-64, Ortsteil Schmöckwitz grenzt unmittelbar an das Gemeinde Eichwalde, in dessen Flächennutzungsplan eine allgemeine Wohnbaufläche gemäß § 34 BauGB und § 1 Abs. 1 Pkt. BauNVO ausgewiesen wird.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

2. *Damit ergeben sich Schutzmaßnahmen, die im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans zu berücksichtigen sind. Die Gebietseinstufung ist in der B-Planbearbeitung insbesondere beim Immissionsschutz, Klimaschutz und Umweltschutz zu berücksichtigen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

In der Begründung zum Bebauungsplan 9-64 erfolgte in den Kapiteln III.3.5.1. und III.3.5.2. die Auseinandersetzung mit bzw. die Berücksichtigung der Thematiken Immissionsschutz und Klimaschutz.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Der Umweltbericht befindet sich im Kapitel II der Begründung.

3. *Eine umfangreiche und detaillierte Lärminderungsplanung zum Schutz des nachbarlichen Umfeldes des Gemeindegebiets Eichwalde wird gefordert.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Auswirkungen auf die Geräuschsituation im Gemeindegebiet Eichwalde wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 9-64 ermittelt und bewertet.

Der vorhabenbezogene Verkehr aus den Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans 9-64 erhöht die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche an der Randbebauung der

Zeuthener Straße um nicht mehr als 0,1 dB tags und nachts. Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht werden im Planfall nicht erreicht.

Aus fachgutachterlicher Sicht leitet sich weder aus den Wesentlichkeitskriterien des Berliner Leitfadens 2017 noch aus denen der hilfsweise heranziehbaren 16. BImSchV Handlungsbedarf für Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz von Wohnnutzung außerhalb des Plangeltungsbereichs gegenüber vorhabenbedingten Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen ab. Dies gilt ausdrücklich auch für das Gemeindegebiet Eichwalde.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen wird der Störungsgrad der gewerblichen Betriebe und Anlagen in den Sondergebieten eingeschränkt. Dies dient der planungsrechtlichen Absicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit gewerblicher Nutzungen im Plangebiet.

5.2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende redaktionelle Ergänzungen / Hinweise ohne Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans vorgebracht und in die nachfolgend genannten Kapitel der Begründung bzw. die entsprechenden Fachgutachten eingearbeitet worden:

- Die Begründung wurde im *Kapitel I.2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung* sowie im *Kapitel I.2.2.3. Eigentumsverhältnisse / Nutzerstruktur* entsprechend den Angaben zur Flurstücksnummerierung angepasst.
- Im *Kapitel I.2.1. Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung* erfolgte die Anpassung der Gebietsbezeichnung.
- In den *Kapiteln I.2.2.2. Bestimmung des Geltungsbereiches, II.1.1.1. Intention des Plans, III.1.1.1. Intention des Plans / Planungsziele* sowie *V.3.2. Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB* erfolgte die Anpassung der Grundstücksnummernbezeichnungen.
- Der Hinweis zu bestehenden Leitungsabschnitten wurde in der Begründung unter dem *Kapitel I.2.7.3. Gasversorgung* konkretisiert.
- Der Hinweis zu den Regenwasserkanälen wurde in die Begründung unter dem *Kapitel I.2.7.4 Niederschlagswasser* eingearbeitet.
- Aussagen zu archäologischen Verdachtsgebieten wurden in der Begründung unter *Kapitel I.2.10 Denkmalschutz* redaktionell ergänzt.
- Die Begründung wurde im *Kapitel I.3.2. Flächennutzungsplan (FNP) / Ausführungsvorschriften* sowie im *Kapitel III.1.1. Intention des Plans / Planungsziele* bezüglich des Verzichts auf eine öffentliche Durchwegung des Plangebiets vor dem Hintergrund des Punkts 11.7 (öffentliche Durchwegung) der AV-FNP redaktionell ergänzt.

- Im *Kapitel II.1.1.2. Angaben zum Vorhabenstandort* erfolgte die Anpassung der Flurstücksnummern.
- In den *Kapiteln II.2.2.2.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt – Bestand* und *Kapitel II.2.2.4.1. Schutzgut Wasser – Bestand* wurden Aussagen zur Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) sowie zur Gewässerordnung korrigiert.
- In *Kapitel II.2.5.2.5. Artenschutzrechtliche Bewertung – Maßnahmen* sowie im Artenschutzfachbeitrag wurden Angaben zu den Nistkästen angepasst.
- Im *Kapitel II.2.5.2.6 Artenschutzrechtliche Bewertung - Hinweise* wurden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sowie zur tierfreundlichen Beleuchtung aufgenommen.
- Aussagen zu Maßnahmen zur Sicherung der geschützten Schwimmblattvegetation entsprechend § 30 Abs. 1 und 2 NatSchG Bln wurden in der Begründung des Bebauungsplans unter *Kapitel II.2.5.3* redaktionell ergänzt.
- Im *Kapitel III.3.4.2 Verkehrliche Erschließung* ist die Anmerkung zur Einbeziehung der Verkehrslenkung Berlin (VLB) im Rahmen der Realisierung für die Anbindung an der Lichtzeichenanlage in die Begründung aufgenommen worden.
- Die Hinweise zur Lage und zu Erkundungsmaßnahmen von Leitungen, zur Handschachtung sowie Gewährleistung der Löschwasserversorgung sind in die Begründung unter dem *Kapitel III.3.4.3 Technische Erschließung* aufgenommen worden.
- Aussagen zur Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Alteichen am Adlergestell wurden in der Begründung des Bebauungsplans unter *Kapitel III.3.6 Grünfestsetzungen* redaktionell ergänzt.
- In *Kapitel III.3.7. Niederschlagswasserbewirtschaftung* und in Kapitel 7 des Machbarkeitsbeitrags Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden Aussagen zur erforderlichen strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz für Einleitungsbauwerke in die Spree-Oder-Wasserstraße als Bundeswasserstraße redaktionell ergänzt.
- Die Pflanzlisten für die Dachbegrünung und die Strauchpflanzungen sind im Anhang C unter der Nr. 2 Pflanzlisten zum Bebauungsplan 9-64 vom 30. Januar 2019 entsprechend geändert worden.
- Die in der Baumliste aufgeführte Schwarzerle (Nr. 43) wurde aus den Listen in der Begründung entfernt bzw. mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplan 9-64 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch konnten vom 25. Februar bis einschließlich 27. März 2019 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, Flurbereich zwischen Zimmer 131 und 132 eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 15. Februar 2019 (ABl. S. 1200/1201) öffentlich bekanntgemacht sowie am 27. Februar 2019 über das Portal des Landespressedienstes und am 22. Februar 2019 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost veröffentlicht.

Die Beteiligungsunterlagen konnten vom 25. Februar 2019 bis einschließlich dem 27. März 2019 auf den Internetseiten

www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/bebauungsplan.772395.php

und über die Beteiligungsplattform unter:

www.mein.berlin.de

eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung fand nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Insgesamt haben **8 natürliche oder juristische Personen** Stellungnahmen abgegeben. Es wurden alle eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung ist in der nachfolgenden Abwägungstabelle dokumentiert.

Datenschutz

Alle Eigentümerangaben sind auf Grund des Datenschutzes in den folgenden Stellungnahmen durch natürliche oder juristische Person ersetzt worden.

6.1. Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Natürliche oder juristische Person 1, 12. März 2019

[...] im Bebauungsplan angegebene Bauhöhe im SO1 im westlichen Teil (angrenzend an den Nuscheweg/ Flurstücke 1582/5 und 1583/5) mit 45,5m über NHN erheblich zu hoch und erdrückt die angrenzende Bestandsbebauung mit überwiegend Einfamilienhäuser mit 1,5 Geschossen am südlichen Nuscheweg.

Weiterhin würde eine so hohe Bebauung in diesem Bereich des SO1 eine erhebliche Wertminderung der Bestandsgrundstücke bedeuten (insbesondere Nuscheweg 5) die sich wie eine Abriegelung auswirken würde und in der vorhandenen, organisch gewachsenen Bebauung wie ein Fremdkörper wirkt. Wir werden bei einer solchen Bauhöhe erheblich beeinträchtigt in der Nutzung unseres Grundstücks.

Ich bitte um Reduzierung/ Begrenzung der für diesen Teilbereich (Flurstücke 1582/5 und 1583/5) zulässigen Bauhöhe auf die Höhe der angrenzenden Einfamilienhäuser mit 1,5 Geschossen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Das städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Ziel des Bebauungsplanes 9-64 ist es, den Erhalt sowie die Aufwertung der Wassersport- und Freizeitnutzung in klarer Abgrenzung zum vorhandenen Siedlungsgebiet zu entwickeln.

Um die Art und das Maß der bestehenden / zukünftigen Nutzungen zu gewährleisten, sind gesonderte Festsetzungen zur Höhe und zur Anzahl der Vollgeschosse innerhalb des ausgewiesenen sonstigen Sondergebietes festgelegt worden. Für heutige Bootshäuser und-hallen sind dabei in der Regel Höhen von 6 und 9 m notwendig. Mit der Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 12 m (textliche Festsetzung Nr. 7, jetzt textliche Festsetzung Nr. 5) werden flexible Nutzungsanpassungen ermöglicht. Neben einer reinen Bootshalle sind somit Kombinationen von Bootshalle und überlagerten Aufenthaltsräumen möglich. Gleichzeitig erfolgt mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (Drei) eine verfeinerte Höhenbeschränkung.

Insgesamt betrachtet stellt sich die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere der Gebäudehöhen differenziert dar. Entlang des Nuschewegs sowie zum Seeblick bestehen Wohngebäude mit einer Höhe von ebenfalls ca. 12 m. Entlang des Adlergestells sowie des Imkerwegs betragen die Gebäudehöhen bis zu 13 m. Grundsätzlich sind für Gebäude innerhalb des Sondergebietes die notwendigen Abstandsflächen gemäß BauO Berlin einzuhalten, so dass es zu keinen nachbarschaftlichen Konflikten bzw. Beeinträchtigungen kommen kann.

Eine erhebliche Wertminderung der Bestandsgrundstücke, insbesondere für das Grundstück Nuscheweg 5, ist auf Grund der bereits im Umfeld bestehenden größeren Gebäudehöhen, der einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß BauO Bln sowie den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht zu befürchten.

Natürliche oder juristische Person 2, 25. März 2019

1. *Für Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet des B 9-64, wird empfohlen, einen geeigneten Ort bzw. zwei geeignete Orte, zu wählen, für die Pflanzung DES BAUMES DES JAHRES 2019*

die Überlebenskünstlerin

DIE FLATTERULME (Ulmus laevis).

Sie wird 20-35 m hoch und ist auch als Parkbaum an Seen wunderschön. Sie würde sich bei guter Pflege, sicher auch im Rotsch-Hafen gut entwickeln und wohlfühlen.

Die Flatterulme (Ulmus laevis) ist für die Gesundheit von Mensch und Umwelt sehr wichtig und wird evtl. neues Zuhause für seltene Vögel. Sie ist pilzresistent.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) ist in der Pflanzliste für Baumpflanzungen enthalten, deren Arten für Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets empfohlen werden. Somit können und sollen Flatter-Ulmen innerhalb des Plangebiets gepflanzt werden.

2. *Als 2. Empfehlung, wird an mindestens 1 (Holz) Lehnbank, in der Nähe der Flatterulme/n (Ulmus laevis) gedacht. ...*

...Zustimmung...

...zum Bebauungsplan 9-64 (Entwurf), Adlergestell 753/757, Nuscheweg, Weiselpfad 20 und 22 sowie die Flurstücke 1715, 1719 und 1720 Gemarkung Schmöckwitz Flur 2 und einen Abschnitt des Weiselpfads, im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz, sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen "Hafen" und "Wassersport und Erholung"

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, er kann ggf. bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, berücksichtigt werden.

Natürliche oder juristische Person 3, 26. März 2019

1. *Im Zusammenhang mit der wassertouristischen Entwicklung im Bezirk T/K ist im Bebauungsplan dringend vorzusehen:*
 - *Technische Einrichtung zum Abpumpen der Fäkalientanks in den Sportbooten*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 sowie der textlichen Festsetzung Nr. 3 (jetzt textliche Festsetzung Nr. 2) sind *Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Anlagen* allgemein zulässig.

Eine explizite Festsetzung für technische Einrichtungen zum Abpumpen der Fäkalientanks ist somit nicht notwendig.

2. *- Gastliegeplätze für Einkäufe Schmöckwitz und Übernachtung, sowie Reparaturen an Boot und Motor, Batterieservice*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 (jetzt textliche Festsetzung Nr. 2) können im sonstigen Sondergebiet SO 2 „Wassersport und Erholung“ ausnahmsweise bauliche Anlagen und gewerbliche Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet, mit dem Wassersport vereinbar sind und diese nicht wesentlich stören.

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) sind neben den Nutzungen für Wassersport ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgebetwerbe, Schank- und Speisewirtschaften möglich. Darüber hinaus befindet sich angrenzend an das Plangebiet ein Vollsoriment-Anbieter.

3. - *Einsetzmöglichkeiten für muskel-betriebenen Wassersport*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einsetzmöglichkeiten für muskelbetriebenen Wassersport sind innerhalb des Plangebietes möglich. Slipanlagen für motor- und muskelbetriebenen Wassersport werden gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 3 (jetzt Nr. 2) allgemein zugelassen. Weitere textliche Festsetzungen für Slipanlagen sind nicht notwendig.

4. - *Wechsel von Propangasflaschen*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, er ist bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Natürliche oder juristische Person 4 26. März 2019

1. 1. *Zu BP 9-64_Umweltrelevante Stellungnahmen:*

hier wird auf Seite 15 in einer Stellungnahme geschrieben, dass es am Zum Seeblick 2-4/ Adlergestell und am Nuscheweg 6, 3 geschossene Häuser geben soll. Das ist falsch. Diese beiden Häuser haben 2 Geschosse und ein zurückgezogenes Dachgeschoss. Diese Bebauung stellt in dieser Wohngegend eine Ausnahme dar und sollte hier auch nicht dominieren! Die überwiegende Bebauung in diesem Bereich zum Seeblick und am Nuscheweg ist eine Bebauung mit EFH mit 1,5 Geschossen. Eine höhere Bebauung insbesondere für das Grundstück Nuscheweg 3 und die Flurstücke 1582/5 und 1583/5 sollten unbedingt vermieden werden, insbesondere in der Flucht zum Wasser da ansonsten hier eine abriegelnde Wirkung entstehen würde die die bisherige Wohnqualität erheblich mindern würde und bei der überwiegenden Bestandsbebauung mit EFH (1,5 geschossen) wie Fremdkörper wirken würde. Das Bestandsensemble am Nuscheweg würde hierdurch erheblich beeinträchtigt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Das städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Ziel des Bebauungsplanes 9-64 ist es, den Erhalt sowie die Aufwertung der Wassersport- und Freizeitnutzung in klarer Abgrenzung zum vorhandenen Siedlungsgebiet zu entwickeln.

Um die Art und das Maß der bestehenden / zukünftigen Nutzungen zu gewährleisten, sind gesonderte Festsetzungen zur Höhe und zur Anzahl der Vollgeschosse innerhalb

des ausgewiesenen sonstigen Sondergebietes festgelegt worden. Für heutige Bootshäuser und-hallen sind dabei in der Regel Höhen von 6 und 9 m notwendig. Mit der Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 12 m (textliche Festsetzung Nr. 7, jetzt textliche Festsetzung Nr. 5) werden flexible Nutzungsanpassungen ermöglicht. Neben einer reinen Bootshalle sind somit Kombinationen von Bootshalle und überlagerten Aufenthaltsräumen möglich. Gleichzeitig erfolgt mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (Drei) eine verfeinerte Höhenbeschränkung.

Insgesamt betrachtet stellt sich die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere der Gebäudehöhen differenziert dar. Entlang des Nuschewegs sowie zum Seeblick bestehen Wohngebäude mit einer Höhe von ebenfalls ca. 12 m. Entlang des Adlergestells sowie des Imkerwegs betragen die Gebäudehöhen bis zu 13 m. Grundsätzlich sind für Gebäude innerhalb des Sondergebietes aber auch außerhalb des Bebauungsplanes die notwendigen Abstandsflächen gemäß Bauordnung Berlin (BauO Bln) einzuhalten, so dass es zu keinen nachbarschaftlichen Konflikten kommen bzw. eine abriegelnde Wirkung entstehen kann.

Die Grundstücke Nuscheweg 6 und Zum Seeblick 2-4 sind dreigeschossig, da gemäß § 2 Abs. 6 BauO Bln oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen als Geschoss zu rechnen sind

Die Flächen des Nuschewegs 3 befinden sich außerhalb des befindlichen Bebauungsplanes 9-64. Einfluss auf dieses Grundstück kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht genommen werden.

2. *2. Weiterhin wurde eine große, sehr schöne, kerngesunde, ca. 80 Jahre alte Eiche auf dem Grundstück 1583/5 zum hinteren Teil an der Grenze zum Grundstück Nuscheweg 3 gefällt (Fällgenehmigung?). Hier sollte in jedem Fall wieder eine Nachpflanzung an der gleichen Stelle mit einem großen Starkbaum veranlasst werden. Fotos der gefällten Eiche sind noch vorhanden und können bei Bedarf nachgereicht werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Baumfällungen, deren Genehmigung sowie die Anordnung von nach BaumSchVO Berlin erforderlichen Ersatzpflanzungen liegen im Zuständigkeitsbereich des Umwelt- und Naturschutzamtes, Fachbereich Naturschutz, Gruppe Baumschutz.

Der in der Stellungnahme genannte Baum war zur Zeit der Biotoptypen- und Baumkartierung im August 2018 nicht mehr vorhanden und wurde deshalb nicht mit erfasst.

Natürliche oder juristische Person 5, 26. März 2019

Die im Hafenbecken vorhanden gewesene, aber ohne Genehmigung abgebaggerte Insel, ist wiederherzustellen. Dies ist im Plan festzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Bei der Abbaggerung der Insel handelt es sich um eine nicht genehmigte Abbaggerung, zu deren Ahndung die zuständigen Ordnungsbehörden berufen sind. Ein Bebauungsplan ist kein Instrument zur Sanktionierung von Ordnungswidrigkeiten. Außerdem kann eine Verpflichtung zur Vornahme einer Handlung grundsätzlich nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein. Daher werden zur Wiederherstellung der Insel im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen.

Natürliche oder juristische Person 6, 27. März 2019

Die abgebaggerte Insel wieder herstellen und Planfeststellung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Bei der Abbaggerung der Insel handelt es sich um eine nicht genehmigte Abbaggerung, zu deren Ahndung die zuständigen Ordnungsbehörden berufen sind. Eine Verpflichtung zur Vornahme einer Handlung kann grundsätzlich nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein. Daher werden zur Wiederherstellung der Insel im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen.

Natürliche oder juristische Person 7, 27. März 2019

1. *Nach dem großen Aufschrei über das illegale Abbaggern der Insel im Rotschhafen wird in dem vorliegenden B-Plan genau das illegale Verhalten abgesegnet.*

Dieser Prozess ist so nicht zu akzeptieren. Faktisch wird das Missachten der Gesetze so noch belohnt und wird Schule machen.

Daher muss die Insel wieder entstehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Ein Bebauungsplan ist kein Instrument zur Sanktionierung von Ordnungswidrigkeiten. In einem Bebauungsplan wird festgesetzt, welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan 9-64 um einen Angebotsbebauungsplan. Es ist in Angebotsbebauungsplänen generell nicht möglich, Handlungsverpflichtungen für Eigentümer festzusetzen. Dementsprechend kann die Verpflichtung zur Aufschüttung der in der Stellungnahme bezeichneten „Insel“ nicht festgesetzt werden.

2. *Ansonsten ist die Nutzung für den Wassersport zu fördern, dazu gehören auch dem Wassersport zugehörige Nutzungen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Innerhalb des Bebauungsplanes 9-64 sind Nutzungen definiert, die den bestehenden Wassersport langfristig sichern. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten. Gleichzeitig werden Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen (Hebeanlagen/Hebekran) sowie Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Anlagen festgesetzt.

3. *Eine Wohnbebauung ist an diesem Standort nicht gewünscht.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplan Flughafenstandort-entwicklung (LEP FS).

Eine Ausweisung von Flächen und Gebieten für Wohnbebauung ist auf Grund des im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) formulierten beachtenspflichtigen, raumordnerischen Zieles (Z 5) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig. Mit der Planungszone Siedlungsbeschränkung wird festgelegt, dass neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen grundsätzlich nicht dargestellt oder festgesetzt werden dürfen.

Natürliche oder juristische Person 8, 27. März 2019

1. *Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:*

Wir lehnen den Bebauungsplan in der uns vorliegenden Ausführung aufgrund mangelnder Unterlagen ab.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Sämtliche, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Unterlagen lagen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus bzw. standen im Internet bereit. Die allgemeine Zustimmung bzw. Ablehnung von Bebauungsplänen durch natürliche oder juristische Personen ist nicht Gegenstand der Abwägung. In die Abwägung einbezogen werden können nur diejenigen Stellungnahmen, die einen konkreten Bezug zum Bebauungsplanentwurf oder dem Bebauungsplanverfahren enthalten.

2. *Allgemein:*

Aufgrund des zunehmenden Aufwandes zur Abnahme, Kontrolle und Überwachung der Auflagen für Investoren und Bauherren schätzen wir den derzeitigen Personalbestand in den für Natur- und Artenschutz zuständigen Behörden und Ämtern als zu gering ein und fordern sowohl die Senatsverwaltung, als auch die Bezirksämter auf, sich dafür einzusetzen, dass der vorhandene Personalbestand nicht nur langfristig gesichert, sondern erhöht wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis zum Personalbestand in den für Natur- und Artenschutz zuständigen Behörden und Ämtern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

3. *Die aktuelle Arbeitskarte des FNP weist die Fläche des B-Plans noch als Grünfläche aus. Es bedarf dringend einer FNP-Änderung, welche normalerweise vorab erfolgen muss.*

[Karte FNP – Fisbroker]

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B vom 28. Februar 2019 stellt der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31}, zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8), für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wasserfläche und einen uferbegleitenden Grünzug in symbolischer Breite dar. Unter Bezugnahme auf Punkt 11.3.4 AV-FNP ist die beabsichtigte Festsetzung zweier Sondergebiete „Hafen“ und „Wassersport und Erholung“ hieraus im Einzelfall entwickelbar.

Eine gleichzeitige FNP-Änderung (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) ist dementsprechend nicht notwendig.

4. *Kartierungen / Umweltuntersuchungen:*

Die meisten Kartierungen bzw. Umweltuntersuchungen erfolgten flächendeckend. Leider ist das in Bezug auf Reptilien nicht erfolgt. Im nördlichen Areal wurde lt. Beschreibung noch nicht einmal stichprobenartig gesucht, um das Vorkommen geschützter Arten dieser Gattung zumindest ausschließen zu können. Hinzu kommt, dass statt der notwendigen 6 Begehungen nur 4 Begehungen durchgeführt wurden. 6 Begehungen sind deshalb notwendig, da selbst erfahrene Gutachter Tiere nicht erfassen, wenn diese gut versteckt leben bzw. sich im zeitigen Sommer bereits eingegraben haben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Das gesamte Plangebiet wurde auf Reptilien untersucht. Dabei wurde lediglich für den westlichen Teil aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des Bewuchses eine Habitateignung für Reptilien festgestellt, ein Nachweis von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, konnte in diesem Teilbereich während der Begehungen jedoch nicht erbracht werden. Für den östlichen Teil wurde eine Habitateignung für Reptilien nicht festgestellt. Trotzdem wurde auch dieser Teilbereich bei den Begehungen untersucht, ein Nachweis von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, konnte jedoch auch in diesem Teilbereich während der Begehungen nicht erbracht werden. Zur Klarstellung wurde die Karte 05 der faunistischen Untersuchungen ergänzt.

Zusätzlich zu den 4 Begehungen zur Erfassung von Reptilien wurde auch im Rahmen der Biotopkartierung nach der Zauneidechse gesucht. Das Plangebiet weist jedoch nur kleinflächige und suboptimale Habitatstrukturen für die Zauneidechse auf, so dass ein Vorkommen nicht zwingend zu erwarten war.

5. *Auch die Amphibienerfassung wurde mit lediglich einem Begehungstermin am 12.06. bei wolkiger Witterung zu spät durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt halten sich nur noch Teich- bzw. Wasserfrösche im Gewässer auf. Wandernde Arten sind bereits in ihren Sommerquartieren. Auch wenn das Hafenufer nahezu vollständig verbaut ist, schließt dieser Umstand nicht automatisch ein Vorkommen von Amphibien aus. Auch bleibt ungeklärt, ob die inzwischen weggebagerte Insel innerhalb des Hafengeländes ggf. Strukturen aufwies, welche für Amphibien geeignet waren und mit Entfernung der Insel vernichtet wurden. Aber auch Schwimmblattpflanzen weisen geeignete Strukturen für Frösche auf, die sich ganzjährig am Wasser aufhalten und im Winter in den Grund eingraben. Das Vorkommen von Schwimmblattpflanzen wird im Bericht zu den faunistischen Untersuchungen auf S. 6 beschrieben.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Bei der einmaligen Begehung wurde festgestellt, dass kein Potenzial für das Vorkommen von Amphibien im Plangebiet vorliegt. Daher waren Begehungen in den artspezifischen Erfassungszeiträumen nicht erforderlich. Das Hafenbecken als einziges Gewässer im Plangebiet hat aufgrund der überwiegend verspundeten, insgesamt jedoch steil abfallenden Ufer und der Wassertiefe trotz fragmentarisch ausgebildeter Schwimmblattvegetation kein Potenzial als Laichhabitat oder Ganzjahreslebensraum für Amphibien. Gerade im Frühjahr sind noch keine Schwimmblätter ausgebildet, die als Ruhe- und Sonnenplatz genutzt werden können. Landlebensräume im Plangebiet sind allenfalls fragmentarisch im Bereich von Grundstücksgrenzen vorhanden, wobei die Spundwand eine schwer überwindbare Barriere darstellt.

Das Hafenbecken wird nur als private Wasserfläche festgesetzt. Bauliche Veränderungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.

In einem Bebauungsplan wird festgesetzt, welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind. Der zum Zeitpunkt der genannten Begehung (12.06.2018) bereits erfolgte Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt auf und in der Umgebung der Insel durch deren Beseitigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Beurteilung dieses Eingriffs und sich möglicher Weise daraus ergebender Ordnungswidrigkeiten erfolgt durch die dafür zuständigen Natur- und Umweltschutzbehörden des Bezirks und der Senatsverwaltung.

6. *Die Brutvogelkartierungen wurden ebenfalls zu spät im Jahr durchgeführt. Arten, die bereits im zeitigen Frühjahr brüten, müssen nicht zwangsläufig Nachfolgebruten haben bzw. diese nicht in der unmittelbaren Umgebung der ersten Brut haben. Eine Begehung zur Brutvogelerfassung am 19.09. halten wir für ungeeignet, fachlich begründete Aussagen über die vorkommenden Brutvögel zu treffen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Begehungen dienen dem Nachweis von Brutvögeln und vor allem als Grundlage, um anhand der vorgefundenen Habitatstrukturen das Potenzial an Brutvögeln im Plangebiet einzuschätzen. Wie aus Kapitel 3.4 des Kartierberichts (S. 15, Tab. 9) ersichtlich, werden neben den nachgewiesenen Arten zahlreiche weitere Arten aufgeführt, für die ein Vorkommenspotenzial auf der Fläche besteht, die jedoch nicht zwingend auf der Fläche brüten. Dieses Vorkommenspotenzial war im Sinne eines „worst-case“ Grundlage für die artenschutzrechtliche Betrachtung. In Anbetracht der vorhandenen Habitatstrukturen (überwiegend Gebäude, versiegelte Flächen, Zierrasen, Baumgruppen) ist dieses Vorgehen der qualifizierten Potenzialanalyse geeignet, den Brutbestand im Plangebiet abzubilden.

7. *Auch bezweifeln wir, dass eine Biotoptypenerfassung im Hochsommer (03.08.) die tatsächlich vorhandenen Pflanzengesellschaften abbilden kann.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Bei der Biotoptypenkartierung geht es nur um eine Erfassung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen auf Basis der Beschreibung der Biotoptypen Berlin (Köstler et al. 2005). Hierfür ist die Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten für die jeweiligen Biotoptypen ausreichend. Dies ist für erfahrene Kartierer auch im August möglich. Vegetationskundliche Aufnahmen zur Erfassung des gesamten vorhandenen Arteninventars sind hierfür nicht erforderlich.

8. *Lt. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Protze, 2016?) wurden im Hafenbecken drei in Berlin stark gefährdete bzw. Rote Liste-Pflanzen nachgewiesen. Es handelt sich um Schwanenblume (*Butomus umbellatus*), Weiße Seerose (*Nymphaea alba*) und Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*). Leider werden zwei der Pflanzen in den Faunistischen Erfassungen (incl. Biotoptypenkartierung) bzw. im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gar nicht erwähnt. Lediglich in der Begründung zum B-Plan wird kurz auf diesen Hinweis eingegangen. Dort heißt es, dass bspw. die Schwanenblume lt. Begehung im August 2018 nicht mehr nachgewiesen werden konnte. Da diese Pflanze zwischen Juni und August blüht und das Jahr 2018 sehr zeitig, sehr warm und trocken war, besteht durchaus die Möglichkeit, dass die Pflanze im August zur Begehung die Blüh- und Samenphase bereits längst abgeschlossen hatte und dann lediglich ihre unscheinbaren grasartigen Überwasserblätter vorhanden waren. Beim Pfeilkraut verhält es sich ähnlich. Unseres Erachtens ist jedoch entscheidender, dass die ehemals vorhandene Insel innerhalb des Hafens bereits vor den Biotoptypkartierungen im Mai und Juni weg gebaggert wurde, was einen massiven Eingriff darstellt. Zum einen besteht daher die Möglichkeit, dass dabei das Vorkommen der o. g. Pflanzen je nach Lage zerstört wurde. Zum Zweiten kam es bei dem Eingriff zu Veränderungen innerhalb des Wasserkörpers durch Aufwirbelung von Sedimenten, was zur Verringerung der Sichttiefen und Ablagerungen von Sediment auf den Pflanzen führte. Das kann das Wachstum bestimmter Pflanzen nicht nur behindern, sondern*

sogar verhindern. Leider fehlt es an Festsetzungen bzw. Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der Wasserpflanzen vor Ort, incl. Röhricht.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die beiden genannten Pflanzenarten wurden im Erläuterungsbericht zur Biotopkartierung nicht erwähnt, da sie zu diesem Zeitpunkt nicht vorhanden waren. Aufgrund der vorher ergangenen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde von Seiten der Fachgutachter im Rahmen der Biotoptypenkartierung besonders auf die dort genannten Pflanzenarten geachtet. Sie wurden jedoch bis auf die Weiße Seerose nicht vorgefunden.

Bei Pflanzenarten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung eines nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhabens (in diesem Fall Bebauungsplan nach § 30 BauGB) nur für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für Arten einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Eine entsprechende Rechtsverordnung liegt nicht vor; die genannten Pflanzenarten sind auch nicht im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt. Daher sind sie nicht Gegenstand einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

In einem Bebauungsplan wird festgesetzt, welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind. Der zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung (August 2018) bereits erfolgte Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt auf und in der Umgebung der Insel durch deren Beseitigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Beurteilung dieses Eingriffs und sich möglicher Weise daraus ergebender Ordnungswidrigkeiten erfolgt durch die dafür zuständigen Natur- und Umweltschutzbehörden des Bezirks und der Senatsverwaltung.

Der im Hafenbecken stellenweise vorkommende Schwimmblattpflanzengürtel ist ebenso wie bei den Kartierungen nicht festgestellte Röhrichtbestände nach § 29 NatSchG Berlin geschützt. Eine zusätzliche Sicherung durch Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist nicht erforderlich und städtebaulich nicht begründbar. Die Festsetzung einer privaten Wasserfläche steht dem Ziel der dauerhaften Sicherung des vorhandenen Schwimmblattpflanzengürtels bzw. einer Entwicklung von Röhrichtbeständen nicht entgegen.

9. *Es gibt keine Karte oder genaue Liste darüber, welche Gebäude abgerissen werden sollen sowie welche Bäume gefällt werden müssen. Lediglich in der Begründung S. 95 gibt es eine Tabelle 8, welche die Verluste von Gebäudequartieren für Fledermäuse durch Abriss aufzählt. Wo diese Gebäude jedoch verortet sind bzw. ob es sich dabei um alle vom Abriss betroffenen Gebäude handelt, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Tabelle 9 auf S. 101 der Begründung zum B-Plan listet alle nach BaumSchVO geschützten Bäume und evtl. anfallende Ausgleichspflanzungen auf, jedoch bleibt unklar ob alle 53 Bäume der Liste gefällt werden bzw. wo diese örtlich stehen. Diese Liste zählt zudem auch die zu erhaltenden Alt-Bäume am Adlergestell (Bereich mit Pflanzbindung und Erhaltung) auf. Wir fordern daher, diese Informationen nachzureichen.*

Abwägung des Bezirksamtes:**Keine Berücksichtigung**

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, steht noch nicht fest, welche Gebäude bei zukünftigen Bauvorhaben abgerissen oder welche Bäume gefällt werden. Somit wurde bei der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände davon ausgegangen, dass außer im Bereich der Flächen mit Pflanzbindungen und der privaten Grünfläche alle für die Fauna relevanten Strukturen vollständig entfernt werden (siehe Artenschutzfachbeitrag S. 8).

Die in Tabelle 8 (S. 95 der Begründung bzw. Tabelle 6 auf S. 30 des Artenschutzfachbeitrags) genannten Gebäude sind in Karte 02 der faunistischen Untersuchungen und Biotopkartierung dargestellt und können dort eindeutig zugeordnet werden. Zur Klarstellung wird in Tabelle 08 der Begründung auf Karte 02 der faunistischen Untersuchungen und Biotopkartierung verwiesen. Bei der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird vom Abriss aller im Plangebiet vorhandenen Gebäude ausgegangen.

Ebenso bezieht sich die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und die Ableitung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf die Fällung aller im Plangebiet vorhandenen Bäume, mit Ausnahme der Bäume auf den Flächen mit Pflanzbindungen und der privaten Grünfläche. Die Fläche für Pflanzbindungen und die private Grünfläche sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Grundlage für die Ermittlung der Verbotstatbestände sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann somit nachvollzogen werden.

Die in Tabelle 9 (S. 99-101 der Begründung) aufgeführten Bäume sind in Karte 01 der faunistischen Untersuchungen und Biotopkartierung dargestellt und können dort eindeutig zugeordnet werden. Zur Klarstellung wird in Tabelle 9 der Begründung auf Karte 01 der faunistischen Untersuchungen und Biotopkartierung verwiesen.

10. *Auf Grund der fehlenden Listen bzw. Karten sind auch die Berechnungen zu Ausgleich- und Ersatz für uns nicht nachprüfbar.*

Abwägung des Bezirksamtes:**Kenntnisnahme**

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung war Bestandteil der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden bzw. im Internet einsehbaren Unterlagen. Durch sie ist die Herleitung der zusammenfassenden Darstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Tabelle 5 auf S. 82 der Begründung möglich.

11. *Bei Fällung oder Abriss muss sichergestellt werden, dass keine geschützten Tiere zu Schaden kommen. Demzufolge ist es erforderlich, dass diese Arbeiten von einem anerkannten Fachgutachter begleitet werden (Ökologische Baubegleitung). Gleichzeitig sind die gefundenen und beseitigten Niststätten sowie damit zusammenhängenden Maßnahmen zu dokumentieren und der zuständigen Behörde zeitnah vorzulegen. Eine ökologische Baubegleitung sollte im Zusammenhang mit Maßnahmen V3 und V4 festgesetzt werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung ist nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht möglich. Eine ökologische Baubegleitung ist jedoch in Kapitel II.3.3 der Begründung als Monitoring-Maßnahme enthalten. Die Vorschriften der § 44 ff BNatSchG zum Artenschutz sowie die Vorschriften der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüter-Verordnung) des Landes Berlin gelten unmittelbar.

12. CEF- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die CEF-Maßnahmen Nr. 1 und 3 beschreiben die Anbringung von Nisthilfen im Bereich der Fläche mit Pflanzbindung am Adlergestell als Ausgleich für Verluste von Nistplätzen für Baum- bzw. Gebüschbrüter sowie Baumbewohnenden Fledermäusen. Es sollen insgesamt 29 Nistkästen auf gerade mal 4 größere Bäume verteilt werden. Diese große Anzahl auf einem solch engen Raum ist nicht funktional, da die Tiere einen solch dichten Besatz an Quartieren nicht annehmen bzw. ausreichend nutzen. Hinzu kommt, dass die Alt-Bäume vor Beschädigungen geschützt werden müssen, um sie dauerhaft erhalten zu können. Da keine detaillierte Beschreibung zur Umsetzung der Maßnahme in den Unterlagen enthalten ist bzw. eine Karte der Anbringungsorte erstellt wurde, können wir diese beiden CEF-Maßnahmen aufgrund von mangelhafter Durchführbarkeit nicht anerkennen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die CEF-Maßnahmen A_{CEF} 1 (Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Bäumen) und A_{CEF} 3 (Anbringen von Quartiershilfen für Fledermäuse an Bäumen) sind nicht ausschließlich an den Bäumen im Bereich der Fläche mit Pflanzbindung (A_{CEF} 6), sondern entsprechend der Aussagen des Artenschutzfachbeitrags (S. 26 ff.) auch im Bereich der vorgezogen anzulegenden Gehölzflächen im Rahmen der CEF-Maßnahme A_{CEF} 5 sowie im Umfeld des Plangebietes vorzunehmen.

Die Ausführung der genannten CEF-Maßnahmen ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen und von diesen anzuerkennen.

13. Die Maßnahmen A_{Geb}2 und -4 beinhalten die Anbringung von Nistkästen für Gebäudebrüter bzw. Fledermäusen in Gebäuden. Diese sollen jedoch erst nach Errichtung der neuen Gebäude angebracht werden. Als CEF-Maßnahme sind diese daher nicht anerkennbar. Da wir aber davon ausgehen, dass nicht alle auf dem Gelände vorhandenen Gebäude abgerissen werden, besteht die Möglichkeit zumindest einen Teil der auszugleichenden Niststätten an den Gebäuden anzubringen, die erhalten bleiben. Eine weitere Möglichkeit bestünde, wenn nicht alle Gebäude gleichzeitig, sondern nach und nach abgerissen werden und somit Nisthilfen für bspw. 1 Saison an den Gebäuden aufgehängt werden, die erst zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werden. Ein späterer Versatz der Niststätten an neu geschaffenen Gebäuden wäre durchaus möglich. Somit würden auch in der Übergangszeit Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Der Ausgleich für den Verlust von Niststätten von Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen an Gebäuden erfolgt, wie im Artenschutzfachbeitrag dargestellt, gemäß § 3 der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Es handelt sich bei der Anbringung von Nist- und Quartiershilfen für den Gebäudeabriss nicht um CEF-Maßnahmen, sondern um Maßnahmen im Rahmen der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“, die für Gebäudeabrisse gilt. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung sind die Maßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen oder, wenn dies nicht möglich ist, unverzüglich nach deren Abschluss durchzuführen. Nach Aussagen des Artenschutzfachbeitrags (S. 27, 31) sind die Kästen sukzessive entsprechend des Baufortschritts anzubringen. Die genaue Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der Vorschlag, die Kästen zumindest teilweise zeitlich vorgezogen an den Bestandsgebäuden anzubringen, wird hierbei berücksichtigt.

14. *ACEF5 + ACEF6 beschreiben die Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für den Girlitz am südlichen Rand des Plangebiets (zukünftige private Grünfläche) sowie im Bereich der Pflanzbindungsfläche am Adlergestell.*

Für ACEF5 werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sogenannte Hochstämme, also kleinkronige Bäume, als Baumpflanzungen angegeben. Das lehnen wir ab. Da die in der Begründung zum B-Plan aufgeführte Liste der vorhandenen Bäume lediglich großkronige Bäume enthält, sehen wir keine Begründung kleinkronige Bäume als Ausgleich zu pflanzen. Im Gegenteil, da ein kleinkroniger Baum maximal 1/3 der Leistung eines großkronigen Baumes an CO²-Bindung, Feinstaubfilterung, Sauerstoffproduktion, usw. schafft, ist der Ausgleich für den Verlust großkroniger Bäume zwingend mit großkronigen Bäumen zu realisieren. Allerdings enthält die TF Nr. 15 keine Hochstämme, sondern großkronige Bäume. Das führt zu Verwirrung und bedarf einer Vereinheitlichung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Hochstämmige Bäume sind nicht mit kleinkronigen Bäumen gleichzusetzen. Die Bezeichnung Hochstamm bezieht sich auf den Kronenansatz der Bäume, der bei Hochstämmen bei ca. 175-200 cm über dem Boden liegt.

Die Bezeichnung der Kleinkronigkeit bezieht sich auf den bei natürlichem Wachstum ohne regelmäßige Schnittmaßnahmen zu erreichenden Kronendurchmesser, der bei kleinkronigen Bäumen bei 4-6 m liegt. Gerade großkronige Bäume benötigen einen Hochstamm, damit kein Missverhältnis zwischen Kronenansatz und Kronengröße entsteht. Kleinkronige Bäume hingegen können auch als Halbstamm mit einem Kronenansatz von ca. 125-150cm über dem Boden in der Baumschule herangezogen und gepflanzt werden.

Großkronige Hochstämme stellen somit keinen Widerspruch in sich dar, sondern bedingen sich vielmehr gegenseitig. Wie in der Stellungnahme dargestellt, wurden für die Pflanzliste großkronige Arten ausgewählt.

15. *Die Ansaat der Freiflächen zwischen den Gehölzen sollte mit gebietsheimischem Saatgut zertifizierter Herkunft ohne Gräser erfolgen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, er ist ggf. bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, im Rahmen der Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Die Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut in der freien Natur ist über § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geregelt. Das Plangebiet stellt sich jedoch als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB dar. Dennoch wird für die Ansaat insbesondere der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie der privaten Grünfläche die Verwendung von gebietseigenem Saatgut empfohlen.

16. *Momentan werden beide o. g. Flächen z. T. noch als Bootslegerplatz genutzt (s. Luftbilder Faunistische Erfassung). Das muss zukünftig unterbunden werden. Es muss gesichert sein, dass beide Flächen dem Ausgleich uneingeschränkt zur Verfügung stehen und nicht zweckentfremdet werden. Ggf. muss das mittels baulicher Maßnahmen gewährleistet werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Eine Nutzung der privaten Grünfläche sowie der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung als Bootslegerplatz ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig nicht zulässig.

17. *An der südlichen Grenze der Fläche der A_{CEF5} (zukünftige private Grünfläche) zum Nachbargrundstück sind im Luftbild zwei größere Bäume erkennbar, welche die Fläche sommerlich stark verschatten. Demzufolge stellen wir die Beschreibung der Fläche als zukünftig „besonnt“ in Frage und somit auch die Eignung der Fläche als Girlitz-Bruthabitat. Auch in der Fläche mit Pflanzbindung am Adlergestell sind die großen Bäume dominant und verschatten den derzeit freien, nördlich gelegenen Teil der Fläche, welcher zur Ansaat von Nahrungspflanzen für A_{CEF6} verwendet werden soll.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Flächen sind nur teilweise beschattet. Wichtig sind strukturreiche Bestände aus Gehölzinseln als Bruthabitate und Freiflächen mit lückiger Vegetation und samenreichen Staudenfluren als Nahrungshabitate. Diese werden durch die unter A_{CEF5} und A_{CEF6} beschriebenen Maßnahmen geschaffen bzw. erhalten.

18. *A_{CEF7} Dachbegrünung als Nahrungshabitat für den Girlitz kann von uns nicht als CEF-Maßnahme anerkannt werden, da diese nicht vorgezogen, also vor dem Eingriff*

realisiert wird. Da diese Maßnahme parallel zum bzw. im Nachhinein des Eingriffes realisiert werden soll und kann, handelt es sich um keine CEF-Maßnahme, sondern dient lediglich der Minderung. Eine CEF-Maßnahme muss ihre Funktionalität bereits vor dem Eingriff erreicht haben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Verlust der aktuellen Nahrungshabitate des Girlitzes wird lediglich sukzessive erfolgen. Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahmen A_{CEF5} und A_{CEF6} werden bereits zeitlich vorgezogen Brut- und Nahrungshabitate der Art optimiert, so dass mit der sukzessiven Dachbegrünung der weitere Verlust von aktuellen Nahrungshabitaten vorgezogen ausgeglichen wird. Damit erreicht die Maßnahme A_{CEF7} vor dem Eingriff (vollständiger Verlust der Nahrungshabitate) bereits ihre Funktion.

19. *Allgemein sollte die Funktionalität von Ersatzhabitaten von den zuständigen Behörden abgenommen und schriftlich niedergelegt werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die zuständigen Behörden wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Bedenken bezüglich der Funktionalität der Ersatzhabitate wurden nicht vorgebracht.

20. *Sonstiges:*

Die Wasserfledermaus nutzt, wie in der faunistischen Erfassung beschrieben, die unbeleuchteten Bereiche des Wassers zur Jagd. Demzufolge ist bei der Planung der Beleuchtung innerhalb des Geländes und der Steganlagen auf Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Licht sollte möglichst nur auf die zu beleuchtende Fläche scheinen (Lampenausrichtung, Abschirmung, etc.). Vollabgeschirmte Leuchten, die nur Licht unterhalb der Horizontalen abstrahlen und möglichst wenig blenden z. B. entsprechend einer Lichtstärkeklasse G6, bieten bisher die nachhaltigste Form für Außenraumbeleuchtungen. Vorzugsweise sollte ambientes bzw. warmweißes Licht mit möglichst geringem Blaulichtanteil für Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen verwendet werden. Wir empfehlen die Nutzung von Natriumniederdruckdampflampen. Natriumhochdrucklampen sowie LED-Leuchtmittel eignen sich zwar auch, sollten aber gut abgeschirmt und mit geringer Beleuchtungsstärke verwendet werden. Bei LED-Leuchtmitteln kann es sonst zu ungewollten Aufhellungen und Blendwirkungen kommen, welche lt. neuester Erkenntnisse (IGB) auch Auswirkungen auf Fische hat. 1 2

1 NABU Natur in Berlin 1/18, Link: https://issuu.com/cbaden/docs/natur_in_berlin_1_18_online (S. 10 ff.)

2 Möglichkeiten umweltgerechter Beleuchtung CC BY-SA 3.0 Projekt Sternenpark Schwäbische Alb. Bspw.: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten.html> ; aber auch: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten/lichtlenkung.html>

[Karte – Beleuchtung]

Dort finden sich u. a. auch eine Liste voll abgeschirmter Leuchten sowie Empfehlungen für Bauherren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Ein entsprechender Hinweis zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung wurde in *Kapitel II.2.5.2.6 Artenschutzrechtliche Bewertung - Hinweise* der Begründung aufgenommen.

Die Hinweise haben jedoch keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. künftigen Baumaßnahmen, die jeweils dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

21. *Wir möchten nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich die B-Plan-Fläche in der Trinkwasserschutzzone III A des WW Eichwalde befindet. Demzufolge sind auch während des Betriebes Kontaminationen jeglicher Art zu vermeiden. Demzufolge ist darauf zu achten, dass es durch Bootsbau oder Lagerung von Booten bzw. Abstellen von Kfz nicht zu Verunreinigungen kommt. Bodenversiegelungen so gering wie möglich zu halten, um die Grundwasserneubildung aufgrund von Versickerung so gut wie möglich zu erhalten. Dem kommt die Festlegung der wasser- und luftdurchlässigen Wegeherstellung entgegen, aber auch bei der Planung neuer Gebäude sollte möglichst flächenschonend vorgegangen werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzbereich Eichwalde gelten unmittelbar.

6.2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Nachgang zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen / Ergänzungen der Begründung bzw. der entsprechenden Fachgutachten vorgenommen / eingearbeitet worden.:

- In der Tabelle 08 – anzunehmender Verlust von Gebäudequartieren von Fledermäusen in Kapitel II.2.5.2.5. Artenschutzrechtliche Bewertung – Maßnahmen der Begründung wurde auf Karte 02 – Strukturkartierung der faunistischen Kartierungen verwiesen.
- Im Kapitel II.2.5.2.6 Artenschutzrechtliche Bewertung - Hinweise wurden Hinweise zur tierfreundlichen Beleuchtung aufgenommen.
- In der Tabelle 09 – Liste des geschützten Baumbestands nach BaumSchVO und der bei Fällung dafür benötigter Ersatzpflanzungen in Kapitel II.2.5.4. Baumschutzverordnung der Begründung wurde auf Karte 01 – Biotoptypenkartierung und Baumerfassung der faunistischen Untersuchungen und Biotopkartierung verwiesen.
- Die Legende der Karte 05 „Reptilien- und Altholzkäfer-Kartierung“ der faunistischen Untersuchungen wurde zur Klarstellung ergänzt.

- In *Kapitel II.2.5.2.5. Artenschutzrechtliche Bewertung – Maßnahmen* wurde die inzwischen erfolgte Realisierung der Maßnahme A_{CEF} 5 bzw. der textlichen Festsetzung Nr. 13 (jetzt textliche Festsetzung Nr. 11) ergänzt. Im Entwurf des Bebauungsplans sowie in *Kapitel III.3.1.1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Hafen“* (jetzt „Sportboothafen“) und in den textlichen Festsetzungen im Anhang der Begründung wurde das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche für Betriebe des Beherbergungsgewerbes zur Grundstücksfläche aufgrund spezifizierter Anforderungen an Raumgrößen bei Beherbergungsbetrieben in städtischen Randbereichen außerhalb zentraler Innenstadtlagen auf 0,45 erhöht. Gleichzeitig wurden dort jeweils auch die „Betriebe des Beherbergungsbetriebes“ in „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ korrigiert.

Die Planzeichnung und die Begründung wurden entsprechend überarbeitet.

7. Festsetzung

Der Entwurf des Bebauungsplans 9-64 nebst Begründung, der Entwurf der Rechtsverordnung und die Weiterleitung an die BVV wurden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 7. Mai 2019 (BA-Vorlage - Nr. 284/19) beschlossen.

Mit Schreiben vom 8. Mai 2019 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

7.1. Ergebnis des ersten Anzeigeverfahrens

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit Antwortschreiben vom 9. Juli 2019 den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB einer Prüfung unterzogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan aufgrund von Beanstandungen noch nicht festgesetzt werden kann.

Die Beanstandungen erforderten folgende inhaltlichen Änderungen:

- Textliche Festsetzung Nr. 21 (alt) – Geräuschkontingentierung - entfällt wegen fehlender Rechtsgrundlage für eine Geräuschkontingentierung einer Wasserfläche sowie fehlender Gliederung von Teilflächen innerhalb der beiden Sondergebiete
- Textliche Festsetzung Nr. 19 (neu) – Einführung einer Festsetzung zum Schutz des angrenzenden Wohnens vor wesentlichen Störungen durch Betriebe und Anlagen im Plangebiet
- Textliche Festsetzung Nr. 22 (alt), jetzt Nr. 20 – Schalldämmmaße für Außenbauteile – TF bezieht sich jetzt ausschließlich auf den Verkehrslärm, Betrachtung des Gesamtlärms entfällt
- Textliche Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 4 (alt), jetzt Nr. 3 – ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – Beschränkung auf je eine Wohnung entfällt
- Zeichnerische Festsetzung einer Geschossflächenzahl für die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2
- Textliche Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 5 (alt), jetzt Nr. 4 – Verhältnis der zulässigen Geschossfläche für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. der zulässigen Geschossfläche für Ferienwohnungen zur jeweiligen Grundstücksfläche – Verhältnis wird auf die neu festgesetzte zulässige Geschossfläche bezogen; die sich daraus

ergebenden Größen der zulässigen Geschossflächen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. der zulässigen Geschossfläche für Ferienwohnungen bleiben unverändert

- Textliche Festsetzung Nr. 3 (alt) – ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben – entfällt aufgrund mangelnder Begründung der Sortimentseinschränkung
- Textliche Festsetzung Nr. 9 (alt), jetzt Nr. 8 – Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – Klarstellung in Bezug auf die textlichen Festsetzungen Nr. 10 (alt), jetzt Nr. 9 und Nr. 11 (alt), jetzt Nr. 10
- Textliche Festsetzungen Nr. 14 (alt), jetzt Nr. 12 und Nr. 18 (alt), jetzt Nr. 16 – freiwachsende Hecken – Bezeichnung „freiwachsend“ entfällt wegen planungsrechtlicher Unbestimmtheit
- Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes – Korrektur und Ergänzung der Begründung hinsichtlich der in der textlichen Festsetzung Nr. 15 (alt), jetzt Nr. 13 vorgesehenen CEF-Maßnahme
- Korrektur und Ergänzung des Umweltberichts im Hinblick auf den Ausgleich der erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die daraus resultierenden grünordnerischen Festsetzungen bezogen jeweils auf die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2
- Darlegung der landseitigen Erschließung des Flurstücks 1715 im SO 1 in der Begründung zum Nachweis der gesicherten Erschließung
- Einstellung finanzieller Mittel in Form eines Haushaltstitels zum Erwerb von Straßenverkehrsflächen und Darlegung desselben in der Begründung zur Gewährleistung des Vollzugs der Planung.

Aufgrund der Hinweise, die im Sinne der Rechtssicherheit bei der weiteren Bearbeitung beachtet wurden sowie aufgrund eigener Belange des Plangebers, ergaben sich zusätzlich folgende Änderungen:

- Textliche Festsetzung Nr. 4 (alt), jetzt Nr. 3 – Ergänzung von Vereins- und Clubräumen als zulässige Nutzungen
- Textliche Festsetzung Nr. 13 (alt) – Einteilung der Straßenverkehrsfläche – entfällt wegen nicht vorhandener Einteilung der Straßenverkehrsfläche
- Textliche Festsetzung Nr. 10 (alt), jetzt Nr. 9 – Unzulässigkeit von Stellplätzen auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung K – Ergänzung um Garagen
- Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets SO 1 von „Hafen“ (alt) in jetzt „Sportboothafen“ zur Spezifizierung der vorhandenen und geplanten Hafennutzung
- Aktualisierung der Zitate verschiedener Gesetze und Verordnungen
- Aktualisierung inzwischen in Kraft getretener übergeordneter Planungen (LEP HR, StEP Wirtschaft 2030, StEP Zentren 2030) in der Begründung
- Korrektur und Ergänzung des Machbarkeitsbeitrags Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie dessen Zusammenfassung in der Begründung aufgrund der besonderen Bedingungen innerhalb des Plangebiets, wie Lage innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Eichwalde und geringer

Grundwasserflurabstand, zum Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit einer Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet.

7.2. Erneute Beteiligung im Ergebnis des ersten Anzeigeverfahrens

Aufgrund von Beanstandungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der durchgeführten Rechtsprüfung, die inhaltliche Auswirkungen haben, jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren, war im Anschluss an das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplans 9-64 sowie Ergänzungen, Klarstellungen und redaktionelle Änderungen in der Begründung erforderlich.

Nach Überarbeitung der Planunterlagen erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden auf 2 Wochen verkürzt.

Der Bebauungsplanentwurf vom 6. Februar 2019 wurde mit Begründung einschließlich Umweltbericht, den Fachgutachten und den wesentlichen Arten umweltbezogener Informationen in der Zeit vom 23. September 2019 bis einschließlich 7. Oktober 2019 im Fachbereich Stadtplanung erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt für Berlin vom 13. September 2019, Seiten 5795/5796, in der Berliner Zeitung und der Berliner Morgenpost am 20. September 2019 sowie über das Portal des Landespressedienstes öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligungsunterlagen konnten vom 23. September 2019 bis einschließlich 7. Oktober 2019 zusätzlich auf den Internetseiten www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/bebauungsplan.843706.php und über die Beteiligungsplattform unter www.mein.berlin.de eingesehen werden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die betroffenen Behörden unterrichtet.

7.3. Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19. September 2019. Mit Übersendung der Planzeichnung des Bebauungsplanes 9-64 sowie der Begründung und den notwendigen Gutachten wurde den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wurden alle eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Seitens der **31 beteiligten** Behörden und sonstigen Träger erfolgten **18 schriftliche Stellungnahmen**.

Seitens **13 beteiligter Stellen** erfolgte keine Rückmeldung:

- Handwerkskammer Berlin

- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit
- Verkehrslenkung Berlin
- SenFin I D 15
- SenKultEuropa II B Sc
- SenKultEuropa LDA 23
- SenWiEnBe IV A 11
- SenUVK III B 1
- SenStadtWohn IV D WBL
- BA TK | Straßen- und Grünflächenamt; FB Tief
- BA TK | Straßen- und Grünflächenamt; FB Grün
- Gemeinde Eichwalde

Die Reihenfolge der Bearbeitung der Stellungnahmen hat keine Auswirkung auf die Abwägun^gsinhalte.

Berliner Feuerwehr, 26. September 2019

Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:

x Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

x Sonstige Bemerkungen:

Gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden erfolgt eine Äußerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Jedoch ist im Vorfeld eine ausreichende Löschwasserversorgung und die Anbindung der zu errichtenden Gebäude an öffentliche Verkehrsflächen mit einer nutzbaren Breite von mindestens 5,50 m zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Aussagen zur künftigen Gewährleistung der Löschwasserversorgung finden sich in der Begründung des Bebauungsplans unter Kapitel III.3.4.3.

Der Hinweis besitzt jedoch keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, er ist bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

BSR - Berliner Stadtreinigung, 7 Oktober 2019

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

BVG – Berliner Verkehrsbetriebe, 24. September 2019

Stellungnahme Produktplanung:

Zum o.g. B-Planverfahren ergehen keine Hinweise seitens der Angebotsplanung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:

In der Nähe Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5 m nur 0,5 m tief angegraben werden. Bei tieferen Angrabungen ist dann der Schuttkegel 45 einzuhalten.

Bei Näherung an technische Anlagen der Straßenbahn im Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich ist ein Mindestabstand von 1,5m von den Tragwerkskonstruktionen einzuhalten.

Vor Beginn Ihrer Baumaßnahme bitten wir Sie um Rücksprache mit unserem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter, [...].

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, jedoch sind diese bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.

Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit unseren zuständigen Mitarbeitern, haben wir gegen Ihre Baumaßnahme keine Einwände und erteilen Ihnen hiermit die Zustimmung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Stellungnahme Bautechnischen Anlagen Straßenbahn:

Bei der Baumaßnahme sind die vorhandenen Gleise und der laufende Straßenbahnbetrieb unbedingt zu berücksichtigen.

In den Plänen der BVG sind die Straßenbahngleisanlagen dargestellt.

Details der Bauvorbereitung sind noch mit uns abzustimmen. Wir bitten Sie, Ihre Planung als Zustimmungersuchen (LPh 4) bei uns einzureichen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Stellungnahme Bereich Omnibus

Die uns überlassenen Unterlagen für das BV Ortsteil Schmöckwitz haben wir geprüft. Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr (Nachtlinie) in Ihrem Planbereich Adlergestell hin. In unmittelbarer Nähe ist die Straßenbahnhaltestellen „Zum Seeblick“, welche durch die Nachtbuslinie bedient wird. Sollten im Laufe des Bauvorhabens Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen könnten, so ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein Ortstermin mit dem u. g. Kollegen aus unserem Haus zu vereinbaren.

Dieser Vororttermin sollte mindestens 12 Wochen bei Umleitungen bzw. Haltestellenverlegungen 10 Tage vor realen Baubeginn anberaumt werden, um geeignete Maßnahmen für den Omnibuslinienverkehr einzuleiten. Unser [...] steht Ihnen für diese Baumaßnahme als Ansprechpartner zur Verfügung.

Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan bezieht lediglich die überbaubaren Flurstücke entlang des Adlergestells ein. Dabei ist der Straßenraum nicht Gegenstand des Plangebietes, so dass sich keine Auswirkungen auf die verkehrenden Omnibuslinien ergeben. Durch den Bebauungsplan werden unmittelbar keine Baumaßnahmen innerhalb der Straßenräume bedingt.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan, sie sind bei künftigen Straßenausbauplanungen und -maßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu beachten.

BWB – Berliner Wasserbetriebe, 17. Oktober 2019

Im Rahmen der frühzeitigen und der erneuten Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum Bebauungsplanentwurf mit den Schreiben PB-C/Pa vom 03.08.2016 sowie PB-N/M/Pa vom 18.03.2019 Stellungnahmen abgegeben. Diese haben weiterhin Bestand.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahmen vom 3. August 2016 und 18. März 2019 wurden bereits abgewogen und im Bebauungsplanverfahren im Kapitel V.2.2., bzw. Kapitel I.2.7.4. berücksichtigt.

Die Baumaßnahmen an unseren Anlagen im Adlergestell sind abgeschlossen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Unsere Aussagen zu den vorhandenen Regenwasserkanälen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.7.4. Niederschlagswasser aufgenommen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Die Bezeichnung der Wasserbehörde hat sich geändert. Einzubeziehen ist derzeit die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abt. II D 1.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 8. Oktober 2019

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 25. September 2019

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

x Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst

Erläuterungen:

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR liegt das Plangebiet sowohl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung als auch außerhalb des Freiraumverbundes; gemäß dem LEP FS aber vollständig in den Planungszonen „Bauhöhenbeschränkung“ und „Siedlungsbeschränkung“.

Die beabsichtigten Festsetzungen (insbesondere der beiden sonstigen Sondergebiete „Sportboothafen“ und „Wassersport und Erholung“) sind hier trotz der sich aus den v.g. Gesetzlichkeiten und im weiteren Planungsfortschritt möglicherweise noch ergebenden Einschränkungen grundsätzlich zulässig.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)

- *Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S.294)*
- *Landesentwicklungsplan Flughafen-standortentwicklung (LERP FS) vom 30. Mai 2006 (GVBl. II S. 153)*
- *Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8)*

Hinweise:

Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen:

gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Gemeinsame Landesplanung bestätigt, dass die Planungsabsichten an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Des Weiteren werden die beabsichtigten Festsetzungen bestandsorientierter Sondergebiete „Sportboothafen“ sowie „Wassersport und Erholung“ als grundsätzlich zulässig anerkannt.

Mit der Festsetzung von Oberkanten werden die Bauhöhenbeschränkungen eingehalten.

Darüberhinausgehende Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

ITDZ - IT – Dienstleistungszentrum Berlin, 23. September 2019

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass Keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht. Der Stellungnahme lagen keine weiteren Unterlagen bei.

NBB – Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG, 25. September 2019

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &

Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH(NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht. Der Stellungnahme lagen keine weiteren Unterlagen bei.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die Hinweise zur Lage und zu Erkundungsmaßnahmen von Leitungen sind in der Begründung unter dem Kapitel III.3.4.3. aufgenommen worden.

Die Hinweise haben jedoch keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die Hinweise zur Lage und zu Erkundungsmaßnahmen von Leitungen sind in der Begründung unter dem Kapitel III.3.4.3. aufgenommen worden.

Die Hinweise haben jedoch keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis ist bereits in der Begründung unter dem Kapitel III.3.4.3. enthalten.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise zur Leitungsschutzanweisung sind bereits in der Begründung unter dem Kapitel III.3.4.3. enthalten.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890, Fax (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner sind Herr Radan, Tel.-Nr.: (030) 8844 2325 und Hr. Zickert, Tel.-Nr.: (030) 8844 2326, Fax: (030) 8844 2300.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

In der zur Verfügung gestellten Karte ist keine Leitung mit einem Betriebsdruck größer als 4 bar innerhalb des Plangebietes vorhanden. Eine plangebietsübergreifende Versorgungsleitung mit Betriebsdruck größer als 4 bar befindet sich auf dem Flurstück 241/1 (Straßenverkehrsfläche – Adlergestell).

Angrenzend an das Flurstück 753 befindet sich ein Leitungsabschnitt (MK 14H965) von 1 bis 4 bar. Die Lage wird als unsicher dargestellt. Innerhalb der Flurstücke 968/5, 1567/247 sowie 1717 befindet sich ein Leitungsabschnitt kleiner als 0,1 bar (90 PEC).

Der Hinweis wurde in die Begründung unter dem Kapitel I.2.7.3. eingearbeitet.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft bei NBB vorzulegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Zusammenhang mit eventuellen Änderungen des Geltungsbereiches wird die NBB erneut beteiligt.

BA TK | Umwelt- und Naturschutzamt – UmNat I, 1. Oktober 2019

Bodenschutz

Als Hinweis sollten die Abbildungen 4 (S. 14) und 6 (S. 19) mit aktuellen Luftbildern ausgetauscht werden. Die jeweils angegebenen Stände mit 31.01.2019 und 06.02.2019 entsprechen nicht dem damals aktuellen Stand, da die Insel zu diesen Zeiten nicht mehr vorhanden war. Hier sollte vor dem Hintergrund der noch laufenden Verfahren auf ein aktuelles Luftbild zurückgegriffen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Abbildungen 4 und 6 wurden aktualisiert.

Auf S. 41 sollte für den vorsorgenden Bodenschutz schon auf die Beachtung der seit September 2019 geltenden DIN 19639 (Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben) verwiesen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Ein Verweis auf die DIN 19639 wurde im Kapitel II. 1.2.1.5. aufgenommen.

Lärmschutz

Zum schalltechnischen Bericht 418245-01.01 von Kötter vom 17.02.2019 wurde bereits am 14.03.2019 gearbeitet. Die Stellungnahme liegt noch einmal als Anlage bei.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme vom 14. März 2019 wurde bereits abgewogen und im Bebauungsplanverfahren im Kapitel V.2.2., bzw. Kapitel III.3.5.1. berücksichtigt.

Wasserbauliche Anlagen

Nur ein Schreibfehler: Auf S. 167 wurde im letzten Satz unsere Zuarbeit falsch zitiert. Dort steht: „Die Errichtung; Instandsetzung oder Beibehaltung liegt in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gewässerschutz VIII D.“

Richtig muss es heißen:

„Die Errichtung; Instandsetzung oder Beibehaltung der Uferbefestigung liegt in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gewässerschutz VIII D.“

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Schreibfehler auf Seite 167 wurde korrigiert.

BA TK | Umwelt- und Naturschutzamt – UmNat II, 30. September 2019

Zu den Änderungen im Entwurf der Begründung zum B-Plan 9-64 habe ich, auch nach Rücksprache mit Herrn Leupold (zuständig für den Baumschutz in dem Gebiet), keine Anmerkungen bzw. Ergänzungen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

BA TK | Untere Denkmalschutzbehörde - UD 2, 4. Oktober 2019

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht sind keine Belange betroffen. Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege beteiligen Sie das LDA ja direkt (hier befinden sich neben dem ausgewiesenen Gebiet meines Erachtens Verdachtsflächen).

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht. Seitens des LDA wurde keine erneute Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme des LDA im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde bereits abgewogen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – I B 15, 29. September 2019

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt:

1. *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)*

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 29. August 2019 (ABl. S. 6042) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wasserfläche und einen uferbegleitenden Grünzug in symbolischer

Breite dar. Unter Bezugnahme auf Punkt 11.3.4 AV-FNP ist die beabsichtigte Festsetzung zweier Sondergebiete „Sportboothafen“ und „Wassersport und Erholung“ hieraus im Einzelfall entwickelbar.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B bestätigt, dass unter Bezugnahme auf Punkt 11.3.4 AV-FNP die beabsichtigte Festsetzung zweier Sondergebiete „Hafen“ (jetzt „Sportboothafen“) und „Wassersport und Erholung“ hieraus im Einzelfall entwickelbar ist.

In der Begründung wird im Kap. I. 3.2. „Flächennutzungsplan (FNP)“ ausgeführt, dass gem. Punkt 11.7. AV FNP überprüft wurde, ob die Errichtung eines Uferweges ermöglicht werden kann. Der folgende Satz zum Ergebnis der Prüfung („Eine öffentliche Durchwegung von Sicherungspflichten sowie Eigentumsverhältnisse wird jedoch nicht weiterverfolgt.“) ergibt jedoch inhaltlich keinen Sinn und sollte daher überarbeitet werden. Außerdem sollte Kap. III. 2. „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ auf das Ergebnis dieser Prüfung Bezug genommen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Kapitel I. 3.2. und Kapitel III. 2. der Begründung wurden entsprechend angepasst.

2. *Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen*

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 ist am 20.08.2019 vom Senat beschlossen worden. Dementsprechend ist das Kapitel I.3.4.2. der Begründung anzupassen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Kapitel I.3.4.2. der Begründung wurde entsprechend angepasst.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – I C, 2. Oktober 2019

Lärminderungsplanung

Keine weiteren Hinweise.

Ich bitte Sie zu beachten, dass eine in der Regel trotz fehlender Zuständigkeit erfolgte Betrachtung des anlagenbezogenen Lärmschutzes derzeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht möglich ist. Ich bitte Sie darum, verstärkt ihr Umweltamt einzubeziehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Das bezirkliche Umweltamt wurde miteinbezogen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – V B C, 7. Oktober 2019

Der Maßnahme wird unter folgenden Auflagen zugestimmt:

- *Die Gewässerunterhaltung des Landes Berlin (SenUVK V BC) ist im ausgewiesenen Plangebiet nicht unterhaltungs- oder gewässerreinigungspflichtig. Es handelt sich um ein Privatgewässer. Die Unterhaltung sowie die Gewässerreinigung sind Pflicht des Eigentümers.*
- *Der Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass aus dem Privatgewässer (Sportboothafen) kein Unrat oder sonstige Verunreinigungen in das öffentliche Gewässer der Spree-Oder-Wasserstraße gelangt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – IV B 21, 23. Oktober 2019

Zu der am 21.03.2019 abgegebenen Stellungnahme wird folgendes ergänzt:

Die Erläuterungen zur Verkehrsaufkommensermittlung im Anhang sind in dieser Form nicht nachvollziehbar.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme vom 21.03.2019 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde bereits abgewogen (siehe Kapitel V.2.2).

Für das Verkehrsaufkommen eines Yachthafens gibt es in den zu beachtenden Richtlinien und Regelwerken keine Vorgaben. In Anhang 1 der Verkehrsuntersuchung wurde daher das Verkehrsaufkommen des Hafens auf Grundlage der Anzahl der Angestellten sowie der Pkw-Stellplätze und Bootsliegeplätze hergeleitet. Die sonst übliche Kennwertdarstellung entfällt in diesem speziellen Fall.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – II D 44, 21. November 2019

Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) und das Ref. II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Eichwalde. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Eichwalde sind zu beachten.

Die geänderten Planunterlagen sowie der überarbeitete „Machbarkeitsbeitrag Niederschlagwasserbewirtschaftung zum Bebauungsplan 9-64“ wurden fachlich geprüft.

Einwände gegen die Machbarkeitsstudie und die darin vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen nicht, allerdings ist anhand des vorliegenden Planmaterials nicht erkennbar, wie diese Verbindlichkeit erlangen sollen.

So empfiehlt die Machbarkeitsstudie beispielsweise die Anlage von Gründächern oder Retentionsdächern, die nach dem Rundschreiben 4/2018 v. 15.11.2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchaus planungsrechtlich festgesetzt werden können.

Diese Möglichkeit wurde hier nicht ergriffen.

Auch ist aus dem vorliegenden Planmaterial nicht erkennbar, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bauherrn abgeschlossen werden soll, um die vorgeschlagenen Maßnahmen des Machbarkeitsbeitrags verbindlich werden zu lassen.

Daher muss ich feststellen, dass der B-Planentwurf die konzipierten Maßnahmen des Machbarkeitsbeitrags nicht absichert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung

Die im Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsbewirtschaftung konzipierten Maßnahmen zur Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser wurde in Form der textlichen Festsetzung Nr. 17 zur Dachbegrünung verbindlich geregelt und abgesichert. Da es sich bei dem B-Plan 9-64 um einen Angebots-Bebauungsplan handelt dem kein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers zu Grunde liegt, können die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Maßnahmen nicht durch einen Vertrag abgesichert werden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist jedoch die Einhaltung aller Bebauungsplanfestsetzungen als Genehmigungsvoraussetzung vom Bauherren nachzuweisen, diese schließt auch die Errichtung begrünter Dachflächen gemäß textlicher Festsetzung mit ein. Da sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III A befindet ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller ein Entwässerungskonzept vorzulegen, das mit der Wasserbehörde abzustimmen ist. Eine Maßnahmenumsetzung ist somit gesichert.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Plangebiet existiert keine bekannte Regenwasserkanalisation. Umliegende Grundstücke entwässern in die Dahme (Gewässer 1. Ordnung).

Bestandteil der Planmaterialien ist das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, das den Fokus auf Abflussvermeidung legt und als weitere Maßnahme breitflächige Versickerung und gedrosselte Einleitung in das Hafenbecken vorsieht. In der Planunterlage wird auf die Problematik der Regenentwässerung unter den gegebenen Bedingungen detailliert eingegangen.

Für die wasserrechtliche Zulassung von konkreten Baumaßnahmen im Plangebiet gilt folgendes:

Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch

planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt die folgende Übergangsregelung:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 10 l(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s , stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke $< 800 \text{ m}^2$ abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches auf dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das

Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der konkreten Bauvorhaben erbracht. Hierbei ist die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes durch den Bauherren/Fachplaner erforderlich, welches die Entwässerung für das beantragte Baugrundstückstück unter Berücksichtigung der Einleitbeschränkungen darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der TWSZ ist eine Beteiligung von SenUVK IID im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich, somit können die vorgetragenen Punkte durch die zuständige Behörde im Genehmigungsverfahren fachlich eigenständig abgeprüft werden.

Grundwasserschutz

In dem Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsbewirtschaftung heißt es unter Punkt 2.2 „Gesetzliche und planerische Grundlagen“, dass „die Nutzung des Niederschlagswassers grundsätzlich befürwortet wird und erlaubnisfrei ist“ (Verweis auf das Hinweisblatt für Antragsteller Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2013).

Das genannte Hinweisblatt ist nicht mehr aktuell und wird durch das Hinweisblatt vom Juli 2018 ersetzt.

Darüber hinaus gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht für die Wasserschutzzone III A.

Außer bei einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone besteht eine Erlaubnispflicht für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Regenentwässerung der befestigten Flächen, einschließlich der PKW-Stellflächen und der Bootsstellflächen, ist zu gegebener Zeit und bei konkretem Planungsstand mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Etwaige Bootswaschplätze sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Ich verweise weiter auf § 22 a Berliner Wassergesetz, dort sind die genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen in Wasserschutzgebieten aufgeführt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung und Ergänzung

Die Hinweisblätter wurden geprüft. Inhaltlich ergeben sich bzgl. der befürworteten Nutzung des Niederschlagswassers und der Erlaubnisfreiheit keine Unterschiede zwischen dem Hinweisblatt 2013 und dem Hinweisblatt 2018. Die Verfasser des Machbarkeitsbeitrags wurden auf den veralteten Verweis hingewiesen.

Da sich das Plangebiet in der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Eichwalde befindet, ist die Wasserbehörde bei Baumaßnahmen generell einzubeziehen, somit wird eine Abstimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stattfinden.

Hinweise für die Planung von Entwässerungsanlagen

Konkrete Maßnahmen der Einleitung von Niederschlagswasser in den Rotschhafen bedürfen einer Genehmigungsplanung. Die Entwässerung von Umschlagflächen bzw. Lagerflächen (z.B. Bootswaschplätze) bedürfen einer Einzelfallprüfung im wasserbehördlichen Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren.

Für die Gewässerbenutzung durch das Einleiten von Niederschlagswasser in den Rotschhafen ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Für das mittelbare Einleiten ist eine wasserbehördliche Genehmigung nach § 29 des Berliner Wassergesetzes (BWG) zu beantragen. In beiden Fällen ist die Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten. Für die Errichtung und die wesentliche Veränderung von Anlagen in und am Rotschhafen ist nach §§ 62 ff des Berliner Wassergesetzes (BWG) eine wasserbehördliche Genehmigung zu beantragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die genannten Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Sofern bei konkreten Baumaßnahmen eine wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Genehmigung notwendig wird, so ist diese entsprechend zu beantragen.

Vattenfall Wärme Berlin AG, 9. Oktober 2019

Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Das Schreiben vom 27.07.2016 behält seine Gültigkeit, eine Kopie des Anschreibens liegt als Anlage bei.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin, 8. Oktober 2019

Die Belange der WSV des Bundes, hier vertreten durch das WSA Berlin werden im Entwurf (Stand: September 2019) zum beabsichtigten B-Plan 9-64 berücksichtigt.

Bei Einhaltung der Planungsgrenze stimme ich dem B-Plan 9-64 zu.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Zusammenhang mit eventuellen Änderungen des Geltungsbereiches wird die WSV erneut beteiligt. Die Planungsgrenzen sollen jedoch nicht geändert werden.

7.4. Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Insgesamt wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme wurde berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung ist in der nachfolgenden Abwägungstabelle dokumentiert.

Datenschutz

Alle Eigentümerangaben sind auf Grund des Datenschutzes in den folgenden Stellungnahmen durch natürliche oder juristische Person ersetzt worden.

Natürliche oder juristische Person, 7.Oktober.2019

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir verweisen vorab auf unsere Stellungnahme vom 27.03.2019, welche weiterhin Gültigkeit hat und hiermit nochmals eingebracht und ergänzt wird.

Allgemein:

Aufgrund des zunehmenden Aufwandes zur Abnahme, Kontrolle und Überwachung der Auflagen für Investoren und Bauherren schätzen wir den derzeitigen Personalbestand in den für Natur- und Artenschutz zuständigen Behörden und Ämtern als zu gering ein und fordern sowohl die Senatsverwaltung, als auch die Bezirksämter auf, sich dafür einzusetzen, dass der vorhandene Personalbestand nicht nur langfristig gesichert, sondern erhöht wird.

Die aktuelle Arbeitskarte des FNP weist die Fläche des B-Plans noch als Grünfläche aus. Es bedarf dringend einer FNP-Änderung, welche normalerweise vorab erfolgen muss.

[Karte FNP – Fisbroker]

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B vom 28. Februar 2019 stellt der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31}, zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8), für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wasserfläche und einen uferbegleitenden Grünzug in symbolischer Breite dar. Unter Bezugnahme auf Punkt 11.3.4 AV-FNP ist die beabsichtigte Festsetzung zweier Sondergebiete „Hafen“ und „Wassersport und Erholung“ hieraus im Einzelfall entwickelbar.

Eine gleichzeitige FNP-Änderung (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) ist dementsprechend nicht notwendig.

Fragen des Personalbestandes sind nicht im Rahmen des B-Planverfahrens zu lösen.

Kartierungen / Umweltuntersuchungen:

Die meisten Kartierungen bzw. Umweltuntersuchungen erfolgten flächendeckend. In Bezug auf Reptilien ist das nicht erfolgt. Im nördlichen Areal wurde lt. Beschreibung noch nicht einmal stichprobenartig gesucht, um das Vorkommen geschützter Arten dieser Gattung zumindest ausschließen zu können. Hinzu kommt, dass statt der notwendigen 6 Begehungen nur 4 Begehungen durchgeführt wurden. 6 Begehungen sind deshalb notwendig, da selbst erfahrene Gutachter Tiere nicht erfassen, wenn diese gut versteckt leben bzw. sich im zeitigen Sommer bereits eingegraben haben oder die Witterung dazu führt, dass die Tiere sich länger versteckt halten, als normalerweise üblich, z. B. in langen Trockenperioden oder bei anhaltender Nässe.

Die in den faunistischen Untersuchungen ergänzte Karte 05 ersetzt nicht die fehlenden Untersuchungen. Auch wenn die restlichen Flächen augenscheinlich keine Quartiere aufzeigen, bedeutet das nicht, dass diese nicht auch zur Jagd oder zu Wanderung aus angrenzenden Flächen in neue Reviere genutzt werden. Eine fehlende Untersuchung bezeugt weder ob Tiere vorhanden sind, noch ob ein Vorhandensein ausgeschlossen werden kann. Daher zweifeln wir die vorliegenden Untersuchungen weiterhin an und fordern neue vollständige Untersuchungen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Das gesamte Plangebiet wurde auf Reptilien untersucht. Potenzielle, wenn auch suboptimale Habitatstrukturen für die Zauneidechse weisen die Randbereiche der extensiv genutzten Rasenflächen im westlichen Teilbereich des Hafengebiets auf. Ein Nachweis von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, konnte in diesem Teilbereich während der Begehungen jedoch nicht erbracht werden. Für den östlichen Teil wurde eine Habitateignung für Reptilien nicht festgestellt. Die offenen Bereiche werden weitgehend von Scherrasen eingenommen; daran schließen sich östlich überbaute und versiegelte Flächen an. Trotzdem wurde auch dieser Teilbereich bei den Begehungen untersucht, ein Nachweis von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, konnte jedoch auch in diesem Teilbereich während der Begehungen nicht erbracht werden. Zur Klarstellung wurde die Karte 05 der faunistischen Untersuchungen ergänzt. Da die offenen Bereiche keine Habitateignung aufweisen und sich daran weitestgehend versiegelte bzw. überbaute Flächen anschließen, ist es unwahrscheinlich, dass hier Zauneidechsen vorkommen, die die Fläche als Jagdhabitat oder im Rahmen des natürlichen Dispersionsverhalten nutzen.

Zusätzlich zu den 4 Begehungen zur Erfassung von Reptilien wurde auch im Rahmen der Biotopkartierung nach der Zauneidechse gesucht, d. h. das Gebiet wurde fünfmal begangen. Das Plangebiet weist jedoch nur kleinflächige und suboptimale Habitatstrukturen für die Zauneidechse auf, so dass ein Vorkommen nicht zwingend zu erwarten war.

Auch die Amphibienerfassung wurde mit nur einem Begehungstermin am 12.06. bei wolkiger Witterung zu spät durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt halten sich nur noch Teich- bzw. Wasserfrösche im Gewässer auf. Wandernde Arten sind bereits in ihren Sommerquartieren. Auch wenn das Hafenufer nahezu vollständig verbaut ist, schließt dieser Umstand nicht automatisch ein Vorkommen von Amphibien aus. Auch bleibt ungeklärt, ob die inzwischen weggebaggerte Insel innerhalb des Hafengeländes ggf. sowohl über wie unter Wasser Strukturen aufwies, welche für Amphibien geeignet waren und mit Entfernung der Insel vernichtet wurden. Aber auch Schwimmblattpflanzen weisen geeignete Strukturen für Frösche auf, die sich ganzjährig am Wasser aufhalten und im Winter in den Grund eingraben. Das Vorkommen von Schwimmblattpflanzen wird im Bericht zu den faunistischen Untersuchungen auf S. 6 beschrieben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Bei der einmaligen Begehung wurde festgestellt, dass kein Potenzial für das Vorkommen von Amphibien im Plangebiet vorliegt. Daher waren Begehungen in den artspezifischen Erfassungszeiträumen nicht erforderlich. Das Hafenbecken als einziges Gewässer im Plangebiet hat aufgrund der überwiegend verspundeten, insgesamt jedoch steil abfallenden Ufer und der Wassertiefe trotz fragmentarisch ausgebildeter Schwimmblattvegetation kein Potenzial als Laichhabitat oder Ganzjahreslebensraum für Amphibien. Gerade im Frühjahr sind noch keine Schwimmblätter ausgebildet, die als Ruhe- und Sonnenplatz genutzt werden können. Landlebensräume im Plangebiet sind allenfalls fragmentarisch im Bereich von Grundstücksgrenzen vorhanden, wobei die Spundwand eine schwer überwindbare Barriere darstellt.

Das Hafenbecken wird nur als private Wasserfläche festgesetzt. Bauliche Veränderungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.

In einem Bebauungsplan wird festgesetzt, welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind. Der zum Zeitpunkt der genannten Begehung (12.06.2018) bereits erfolgte Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt auf und in der Umgebung der Insel durch deren Beseitigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Beurteilung dieses Eingriffs und sich möglicher Weise daraus ergebender Ordnungswidrigkeiten erfolgt durch die dafür zuständigen Natur- und Umweltschutzbehörden des Bezirks und der Senatsverwaltung.

Die Brutvogelkartierungen wurden ebenfalls zu spät im Jahr durchgeführt. Arten, die bereits im zeitigen Frühjahr brüten, müssen nicht zwangsläufig Nachfolgebruten haben bzw. diese nicht in der unmittelbaren Umgebung der ersten Brut haben. Eine Begehung zur Brutvogelerfassung am 19.09. halten wir für ungeeignet, fachlich begründete Aussagen über die vorkommenden Brutvögel zu treffen.

Eine Einschätzung lediglich anhand von Habitatstrukturen kann von uns nicht anerkannt werden, da dies nicht die tatsächlich vorhandenen Brutvögel nachweislich belegt oder mögliche Brutvögel ausschließt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Begehungen dienen dem Nachweis von Brutvögeln und vor allem als Grundlage, um anhand der vorgefundenen Habitatstrukturen das Potenzial an Brutvögeln im Plangebiet einzuschätzen. Wie aus Kapitel 3.4 des Kartierberichts (S. 15, Tab. 9) ersichtlich, werden neben den nachgewiesenen Arten zahlreiche weitere Arten aufgeführt, für die ein Vorkommenspotenzial auf der Fläche besteht, die jedoch nicht zwingend auf der Fläche brüten. Dieses Vorkommenspotenzial war im Sinne eines „worst-case“ Grundlage für die artenschutzrechtliche Betrachtung. In Anbetracht der vorhandenen Habitatstrukturen (überwiegend Gebäude, versiegelte Flächen, Zierrasen, Baumgruppen) ist dieses Vorgehen der qualifizierten Potenzialanalyse geeignet, den Brutbestand im Plangebiet abzubilden.

Da die Potenzialanalyse ein worst-case-Szenario darstellt, ist nicht mit weiteren Brutvögeln zu rechnen. Zusätzliche Verbotstatbestände sind ebenfalls nicht zu erwarten. Der Tötungstatbestand bei der Baufeldfreimachung bzw. beim Gebäudeabriss wird durch die im Artenschutzfachbeitrag angegebenen Vermeidungsmaßnahmen verhindert. Zur Vermeidung des Schädigungstatbestandes sind für Arten mit stark rückläufigem Bestandstrend sowie für Baumhöhlenbrüter CEF-Maßnahmen geplant. Zur Kompensation des Verlustes von Fortpflanzungs- u./o. Ruhestätten von Gebäudebrütern werden gemäß Gebäudebrüterverordnung Nistkästen aufgehängt. Weitere Arten oder Vorkommen, für die eine Kompensation des Brutplatzverlustes zu fordern ist, sind nicht zu erwarten. Bei allen anderen, im Plangebiet zu erwartenden Freibrütern bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang auch beim Verlust einzelner Lebensstätten erhalten.

Auch bezweifeln wir, dass eine Biotoptypenerfassung im Hochsommer (03.08.) die tatsächlich vorhandenen Pflanzengesellschaften abbilden kann.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Bei der Biotoptypenkartierung geht es nur um eine Erfassung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen auf Basis der Beschreibung der Biotoptypen Berlin (Köstler et al. 2005). Hierfür ist die Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten für die jeweiligen Biotoptypen ausreichend. Dies ist für erfahrene Kartierer auch im August möglich. Vegetationskundliche Aufnahmen zur Erfassung des gesamten vorhandenen Arteninventars sind hierfür nicht erforderlich.

*Lt. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ([...], 2016?) wurden im Hafenbecken drei in Berlin stark gefährdete bzw. Rote Liste-Pflanzen nachgewiesen. Es handelt sich um Schwanenblume (*Butomus umbellatus*), Weiße Seerose (*Nymphaea alba*) und Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*). Leider werden zwei der Pflanzen in den Faunistischen Erfassungen (incl. Biotoptypenkartierung) bzw. im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gar nicht erwähnt. Lediglich in der Begründung zum B-Plan wird kurz auf diesen Hinweis eingegangen. Dort heißt es, dass bspw. die Schwanenblume lt. Begehung im August 2018 nicht mehr nachgewiesen werden konnte. Da diese Pflanze zwischen Juni und August blüht und das Jahr 2018 sehr zeitig, sehr warm und trocken war, besteht durchaus die Möglichkeit, dass die Pflanze im August zur Begehung die Blüh- und Samenphase bereits längst abgeschlossen hatte und dann lediglich ihre unscheinbaren grasartigen Überwasserblätter vorhanden waren. Beim*

Pfeilkraut verhält es sich ähnlich. Unseres Erachtens ist jedoch entscheidender, dass die ehemals vorhandene Insel innerhalb des Hafens bereits vor den Biotoptypkartierungen im Mai und Juni weg gebaggert wurde, was einen massiven Eingriff darstellt. Zum einen besteht daher die Möglichkeit, dass dabei das Vorkommen der o. g. Pflanzen je nach Lage zerstört wurde. Zum Zweiten kam es bei dem Eingriff zu Veränderungen innerhalb des Wasserkörpers durch Aufwirbelung von Sedimenten, was zur Verringerung der Sichttiefen und Ablagerungen von Sediment auf den Pflanzen führte. Das kann das Wachstum bestimmter Pflanzen nicht nur behindern, sondern sogar verhindern. Festsetzungen bzw. Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der Wasserpflanzen vor Ort, incl. Röhricht sind aufgrund ihres Schutzstatus nach § 30 BNatSchG möglich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die beiden genannten Pflanzenarten wurden im Erläuterungsbericht zur Biotopkartierung nicht erwähnt, da sie zu diesem Zeitpunkt nicht vorhanden waren. Aufgrund der vorher ergangenen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde von Seiten der Fachgutachter im Rahmen der Biotoptypenkartierung besonders auf die dort genannten Pflanzenarten geachtet. Sie wurden jedoch bis auf die Weiße Seerose nicht vorgefunden.

Bei Pflanzenarten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung eines nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhabens (in diesem Fall Bebauungsplan nach § 30 BauGB) nur für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für Arten einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Eine entsprechende Rechtsverordnung liegt nicht vor; die genannten Pflanzenarten sind auch nicht im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt. Daher sind sie nicht Gegenstand einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

In einem Bebauungsplan wird festgesetzt, welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind. Der zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung (August 2018) bereits erfolgte Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt auf und in der Umgebung der Insel durch deren Beseitigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Beurteilung dieses Eingriffs und sich möglicher Weise daraus ergebender Ordnungswidrigkeiten erfolgt durch die dafür zuständigen Natur- und Umweltschutzbehörden des Bezirks und der Senatsverwaltung.

Der im Hafenbecken stellenweise vorkommende Schwimmblattpflanzengürtel ist ebenso wie bei den Kartierungen nicht festgestellte Röhrichtbestände nach § 29 NatSchG Berlin geschützt. Eine zusätzliche Sicherung durch Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist nicht erforderlich und städtebaulich nicht begründbar. Die Festsetzung einer privaten Wasserfläche steht dem Ziel der dauerhaften Sicherung des vorhandenen Schwimmblattpflanzengürtels bzw. einer Entwicklung von Röhrichtbeständen nicht entgegen.

Bei Fällung oder Abriss muss sichergestellt werden, dass keine geschützten Tiere zu Schaden kommen. Demzufolge ist es erforderlich, dass diese Arbeiten von einem anerkannten Fachgutachter begleitet werden (Ökologische Baubegleitung). Gleichzeitig sind die gefundenen und beseitigten Niststätten sowie damit zusammenhängenden Maßnahmen zu

dokumentieren und der zuständigen Behörde zeitnah vorzulegen. Eine ökologische Baubegleitung sollte im Zusammenhang mit Maßnahmen V3 und V4 festgesetzt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung ist nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht möglich. Eine ökologische Baubegleitung ist jedoch in Kapitel II.3.3 der Begründung als Monitoring-Maßnahme enthalten. Die Vorschriften der § 44 ff BNatSchG zum Artenschutz sowie die Vorschriften der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüter-Verordnung) des Landes Berlin gelten unmittelbar.

CEF- und Ausgleichsmaßnahmen:

Wir weisen darauf hin, dass CEF-Maßnahmen auch in Bezug auf Funktions- und Nutzungserfolg geprüft werden müssen und nur anerkannt werden dürfen, wenn diese das im räumlichen Zusammenhang und vor dem Eingriff auch garantieren können. Die Anerkennung von CEF-Maßnahmen setzt die Abarbeitung der Prüfung von Maßnahmen auf Vermeidung und Minderung voraus. CEF-Maßnahmen sollen die Funktionalität der vorhandenen Habitate und Strukturen vorab, durchgehend und dauerhaft erhalten. Kann das mit Hilfe dieser Maßnahmen nicht garantiert werden, ist die Anerkennung als CEF nicht möglich und muss im Rahmen von Ausgleich und Ersatz erfolgen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Zu den Maßnahmen ACEF5 + ACEF6 fand im April 2019 eine Begehung der dafür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde statt. Im Rahmen dieser Begehung wurde den Maßnahmen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt. Die Begehung wurde protokolliert.

Die Ansaat der Freiflächen zwischen den Gehölzen sollte mit gebietsheimischem Saatgut zertifizierter Herkunft ohne Gräser erfolgen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, er ist ggf. bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, im Rahmen der Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Die Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut in der freien Natur ist über § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geregelt. Das Plangebiet stellt sich jedoch als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB dar. Dennoch wird für die Ansaat insbesondere der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie der privaten Grünfläche die Verwendung von gebietseigenem Saatgut empfohlen.

An der südlichen Grenze der Fläche der ACEF5 (zukünftige private Grünfläche) zum Nachbargrundstück sind im Luftbild zwei größere Bäume erkennbar, welche die Fläche sommerlich stark verschatten. Demzufolge stellen wir die Beschreibung der Fläche als zukünftig „besonnt“ in Frage und somit auch die Eignung der Fläche als Grlitz-Bruthabitat.

Auch in der Fläche mit Pflanzbindung am Adlergestell sind die großen Bäume dominant und verschatten den derzeit freien, nördlich gelegenen Teil der Fläche, welcher zur Ansaat von Nahrungspflanzen für A_{CEF6} verwendet werden soll.

Die Funktionalität der Fläche als „besonntes“ Girlitz-Habitat muss bzgl. der Länge des Zeitraums der Verschattung pro Tag und Jahreszeit sowie der damit verbundenen Etablierung gewünschter Pflanzengesellschaften oder deren Nichtbestehen auf Dauer vorab nochmal geprüft und schriftlich belegt werden, um als CEF-Maßnahme anerkennbar zu sein. Über den festzusetzenden Pflegezeitraum muss die regelmäßige Prüfung der Pflanzengesellschaften und mögliche Maßnahmen zur Anpassung der Pflege im Monitoring festgelegt werden (Pflege- und Entwicklungsplan).

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Flächen sind nur teilweise beschattet. Wichtig sind strukturreiche Bestände aus Gehölzinseln als Bruthabitate und Freiflächen mit lückiger Vegetation und samenreichen Staudenfluren als Nahrungshabitate. Diese werden durch die unter A_{CEF5} und A_{CEF6} beschriebenen Maßnahmen geschaffen bzw. erhalten.

Zu den Maßnahmen A_{CEF5} + A_{CEF6} fand im April 2019 eine Begehung der dafür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde statt. Im Rahmen dieser Begehung wurde den Maßnahmen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt. Die Begehung wurde protokolliert.

A_{CEF7} Dachbegrünung als Nahrungshabitat für den Girlitz kann von uns nicht als CEF-Maßnahme anerkannt werden, da diese nicht erkennbar vorgezogen, also vor dem Eingriff realisiert wird. Da diese Maßnahme immer noch als parallel zum bzw. im Nachhinein des Eingriffes beschrieben, realisiert werden soll. Somit handelt es sich nicht um eine lt. Definition anerkennbare CEF-Maßnahme, sondern dient lediglich um eine Ersatzmaßnahme.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Verlust der aktuellen Nahrungshabitate des Girlitzes wird lediglich sukzessive erfolgen. Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahmen A_{CEF5} und A_{CEF6} werden bereits zeitlich vorgezogen Brut- und Nahrungshabitate der Art optimiert, so dass mit der sukzessiven Dachbegrünung der weitere Verlust von aktuellen Nahrungshabiten vorgezogen ausgeglichen wird. Damit erreicht die Maßnahme A_{CEF7} vor dem Eingriff (vollständiger Verlust der Nahrungshabitate) bereits ihre Funktion. Die Dachbegrünung wird im Verlauf des Baufortschritts so rechtzeitig durchgeführt, dass die zeitliche und räumliche Kontinuität der Besiedlung durch den Girlitz gewahrt bleibt.

Allgemein sollte die Funktionalität von Ersatzhabitaten / -niststätten von den zuständigen Behörden abgenommen und schriftlich belegt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die zuständigen Behörden wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Bedenken bezüglich der Funktionalität der Ersatzhabitate wurden nicht vorgebracht.

Sonstiges:

Wir möchten nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich die B-Plan-Fläche in der Trinkwasserschutzzone III A des WW Eichwalde befindet. Demzufolge sind auch während des Betriebes Kontaminationen jeglicher Art zu vermeiden. Demzufolge ist darauf zu achten, dass es durch Bootsbau oder Lagerung von Booten bzw. Abstellen von Kfz nicht zu Verunreinigungen kommt. Bodenversiegelungen sind so gering wie möglich zu halten, um die Grundwasserneubildung aufgrund von Versickerung so gut wie möglich zu erhalten. Dem kommt die Festlegung der wasser- und luftdurchlässigen Wegeherstellung entgegen, aber auch bei der Planung neuer Gebäude sollte möglichst flächenschonend vorgegangen und ggf. höher, statt breiter gebaut werden. Wir begrüßen die Festlegung der Aufnahme der Auflagen zur WSZ III A in die Hafenordnung (Begründung S. 78). Diese sollte im laufenden Betrieb jedem Nutzer nachweislich vorgelegt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzbereich Eichwalde gelten unmittelbar.

Die Aufnahme der Auflagen zur WSZ III A in die Hafenordnung sowie deren Umsetzung liegt in der Verantwortung des Hafenbetreibers.

In diesem Zusammenhang wurde in die Begründung auf S. 39 unter Pkt. 1.2.1.6 WHG / BWG folgendes neu aufgenommen:

„Eine Entwässerung der anfallenden Niederschläge ist durch eine Kombination aus breitflächiger Versickerung sowie Rückhaltung, z. B. durch Dachbegrünung, und verzögerte, gedrosselte Einleitung in der Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme / Langer See) möglich.“

*In Anbetracht zunehmender Trockenperioden und sich verringernder Niederschlagsmengen sollte statt der Einleitung von Regenwasser in Oberflächengewässer die Verwertung dessen vor Ort, bspw. zur Bewässerung von Pflanzflächen, angestrebt werden, um einen Mehrwert des Wassers zu erreichen. Es muss dabei berücksichtigt werden, dass die max. einleitbare Abflussmenge von 10 l/s*ha bei Starkregenereignissen oft nicht einhalt- und somit nicht kontrollierbar ist.*

Die Wiederaufbereitung der anfallenden Abwässer aus dem Herbergsbetrieb und Verwendung als Grauwasser wäre ein zusätzlicher Gewinn.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes. Eine Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung oder zur Verwendung als Grauwasser ist grundsätzlich möglich. Eine textliche Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

Wir lehnen den Bebauungsplan in der uns vorliegenden Ausführung aufgrund mangelnder Unterlagen weiterhin ab.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Sämtliche, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Unterlagen lagen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit aus bzw. standen im Internet bereit. Die allgemeine Zustimmung bzw. Ablehnung von Bebauungsplänen durch natürliche oder juristische Personen ist nicht Gegenstand der Abwägung. In die Abwägung einbezogen werden können nur diejenigen Stellungnahmen, die einen konkreten Bezug zum Bebauungsplanentwurf oder dem Bebauungsplanverfahren enthalten.

In Auswertung der abgegebenen Stellungnahme erfolgt **keine Änderung** des Bebauungsplan-Entwurfes.

7.5. Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB 2019

Mit Schreiben vom 19.12.2019 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Bebauungsplan 9-64 erneut angezeigt. Der Bezirksamtsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans und zum Entwurf der Rechtsverordnung wurde am 21.01.2020 mit Beschluss Nr. 367/20 gefasst.

Mit Schreiben vom 19.02.2020 wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen festgestellt, dass der Bebauungsplan aufgrund einer Beanstandung noch nicht festgesetzt werden kann. Die Beanstandung bezog sich auf die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 4, die eine quantitative Begrenzung der Ferienwohnungen und zur Größe von Beherbergungsbetrieben zum Inhalt hatten. Nach erneuter Prüfung dieser Festsetzungen durch die Senatsverwaltung wurde festgestellt, dass diese Festsetzungen einer Rechtsgrundlage entbehren und damit unzulässig sind.

Daraus ergaben sich folgende inhaltliche Änderungen:

- Textliche Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 5 (alt), jetzt Nr. 4 – Verhältnis der zulässigen Geschossfläche für Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. der zulässigen Geschossfläche für Ferienwohnungen zur jeweiligen Grundstücksfläche – entfallen.

Da die Einschränkung bzgl. der zulässigen Geschossfläche für Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen entfallen ist, wurde eine worst-case Analyse durchgeführt. In dieser wurden die Annahmen getroffen, dass die gesamte Geschossfläche im SO1 und SO2 für Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes bzw. für Ferienwohnungen genutzt werden. Für das SO1 ergeben sich bei einer Grundstücksgröße von 14.637 m² und einer zulässigen GFZ von 0,9, insgesamt 220 Einheiten (Zimmer) für die Beherbergungsbetriebe. Für das SO2 ergeben sich bei einer Grundstücksgröße von 12.068 m² und einer zulässigen GFZ von 0,9, insgesamt 175 Einheiten für Ferienwohnungen. Auf dieser Datengrundlage wurde eine Ergänzung der Verkehrsuntersuchung vorgenommen (VCDB 1. Ergänzung zum Abschlussbericht Februar 2019). Im Ergebnis ergeben sich für den Bebauungsplan keine Änderungen. Die berechneten Verkehrsmengen fanden wiederum Eingang in die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung (Kötter Schalltechnischer Bericht –

Anpassung an den Planungsstand September 2020). Auch hier ergab sich im Ergebnis keine Notwendigkeit zur Anpassung des Bebauungsplans.

Aufgrund der Hinweise, die im Sinne der Rechtssicherheit bei der weiteren Bearbeitung beachtet wurden sowie aufgrund eigener Belange des Plangebers, ergaben sich zusätzlich folgende redaktionelle Änderungen:

- Redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen in der Begründung
- Aktualisierung der Zitate verschiedener Gesetze und Verordnungen
- Aktualisierung inzwischen in Kraft getretener übergeordneter Planungen in der Begründung

Erneute Beteiligung im vereinfachten Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Mit Schreiben vom 15.09.2020 wurden die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplans 9-64 im vereinfachten Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut beteiligt. Den Betroffenen wurde Gelegenheit gegeben, zu den Planänderungen (Entfallen der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 4) binnen 14 Tagen nach Zugang des Schreibens Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 15.09.2020 und 16.09.2020 erklärten die betroffenen Eigentümer, dass sie mit den Planänderungen einverstanden sind. Einwände wurden nicht vorgebracht.

7.6. Festsetzung

Das Ergebnis der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, der Entwurf des Bebauungsplans 9-64, der Entwurf der Rechtsverordnung und die Weiterleitung an die BVV (nach erneutem Anzeigeverfahren) wurden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 27.10.2020 als BA-Vorlage - Nr. 455/20 erneut beschlossen.

7.7. Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB 2020

Mit Schreiben vom 09.10.2020 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Bebauungsplan 9-64 erneut angezeigt. Mit Schreiben vom 16.11.2020 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IIC mit, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, nach BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am unter der Beschluss - Nr. über den Bebauungsplan 9-64, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Am beschloss das Bezirksamt dann unter der Vorlage-Nr. ../.. die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-64.

Die Veröffentlichung erfolgte im GVBl für Berlin Nr..... am.....

8. Zusammenfassende Erklärung

Aufgestellt Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Berlin, November 2020

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat
für Bauen, Stadtentwicklung und
öffentliche Ordnung

Sabine Tillack
Leiterin
Fachbereich Stadtplanung

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S. 807) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl.S.495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl.I S. 1328) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl.S.140), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl.S.612) geändert worden ist

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl.S.357), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist.

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl.S.250), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Mai 2019 (GVBl.S.272) geändert worden ist.

C. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

- Nr. 1. Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die mit dem Wassersport und dem Tourismus in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang stehen.

Zulässig sind:

- Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten
- Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen (Hebeanlagen/Hebekran)
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Anlagen
- Hafenmeisterei, Vereins- und Clubräume
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie gegenüber dem Wassersport untergeordnet sind und diese nicht wesentlich stören:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Bootsverleih und Bootscharter

- Nr. 2. Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die mit dem Wassersport und der Erholung in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang stehen. Zulässig sind:

- Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten
- Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen (Hebeanlagen)
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Anlagen
- Ferienwohnungen
- Vereins- und Clubräume

Ausnahmsweise können bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet, mit dem Wassersport vereinbar sind und diese nicht wesentlich stören:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Gewerbebetriebe

- Nr. 3. Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und

baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

- Nr. 4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- Nr. 5. Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 45,5 m über NHN nicht überschreiten.

Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 45,0 m über NHN nicht überschreiten.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs-, Solar-, Entrauchungs- oder Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

- Nr. 6. Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für die Fläche für Stellplätze sowie für die notwendigen Zufahrten.

Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- Nr. 7. Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung K Stellplätze und Garagen unzulässig.

- Nr. 8. Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport und Erholung“ sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Fläche E F G H I J E zulässig.

- Nr. 9. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A B und C D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

- Nr. 10. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer durchgehenden, straßenbegleitenden, städtebaulich prägenden Baumreihe erhalten bleibt. Bei der Nachpflanzung sind großkronige Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu verwenden. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung 150 m² Hecken aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestbreite von 2 m sowie einer Mindestpflanzgröße von 60 cm und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1 m² als zusammenhängende Gehölzfläche anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die vorhandenen Hecken können angerechnet werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

- Nr. 11. Auf der privaten Grünfläche sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwei, jeweils 125 m² große Gehölzinseln aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestbreite von 5 m sowie einer Mindestpflanzgröße von 60 cm und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1 m² als zusammenhängende Gehölzflächen anzulegen, zu erhalten und

bei Abgang nachzupflanzen. Innerhalb der beiden Gehölzinseln sind jeweils drei gebietstypische, standortgerechte, großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind einzurechnen.

- Nr. 12. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 13 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
- Nr. 13. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- Nr. 14. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind auf 3 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Hecken aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestbreite von 2 m sowie einer Mindestpflanzgröße von 60 cm und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1 m² als zusammenhängende Gehölzflächen mit einer Größe von jeweils 100 bis 150 m² anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Hecken können angerechnet werden.
- Nr. 15. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens 20 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Nr. 16. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Nr. 17. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Nr. 18. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ die Außenbauteile, die zum Adlergestell orientiert sind, bis zu einer Tiefe von 65 m ab der Straßenbegrenzungslinie, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997. Für den

Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_r, T und für die Nacht L_r, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten vom 30. Januar 2019 empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Eichwalde.

2. Pflanzlisten zum Bebauungsplan 9-64 vom 30. Januar 2019

Pflanzliste für Baumpflanzung (textliche Festsetzungen Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 13):

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzliste für Strauchpflanzung (textliche Festsetzungen Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 14):

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste für Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 15):

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Artemisia absinthium	Wermut
Artemisia campestris	Feld-Beifuß
Bromus sterilis*	Taube Trespe
Carex arenaria	Sand-Segge
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Euphorbia esula	Esels-Wolfsmilch
Festuca brevipila	Raublatt-Schwingel
Festuca ovina	Echter Schaf-Schwingel
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Jasione
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsennelke
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras
Poa compressa	Platthalm-Rispengras
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Trifolium arvense	Hasen-Klee