



Bebauungsplan 9-75

für das Grundstück Alfred-Randt-Straße 60
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Januar 2024

A.	Begründung	7
I.	Planungsgegenstand	7
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
2.	Beschreibung des Plangebietes	8
2.1.	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	8
2.2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3.	Städtebauliche Situation und Bestand	9
2.4.	Geltendes Planungsrecht	10
2.5.	Verkehrerschließung	11
2.5.1.	Individualverkehr	11
2.5.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	11
2.5.3.	Fuß- und Radverkehr	11
2.6.	Technische Infrastruktur	11
2.7.	Denkmalschutz	13
2.8.	Altlasten / Bodenbelastungen	14
2.9.	Wasserschutzgebiet	14
3.	Planerische Ausgangssituation	14
3.1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
3.1.1.	Landesentwicklungsprogramm 2007	14
3.1.2.	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	15
3.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	15
3.3.	Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm	16
3.4.	Berlin Strategie I Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030) (StEP)	17
3.5.	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	17
3.5.1.	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVE)	17
3.5.2.	Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)	18
3.5.3.	Stadtentwicklungsplan Klima	18
3.6.	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Vorschriften	19
3.6.1.	Lärmaktionsplan	19
3.6.2.	Luftreinhalteplan	20

3.6.3.	Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016 Stand Dez. 2017 Teilplan BEP.....	20
3.7.	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung.....	21
3.7.1.	Radwegekonzept Treptow-Köpenick.....	21
3.7.2.	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	21
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	21
II.	Umweltbericht.....	22
1.	Einleitung.....	22
1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	22
1.1.1.	Intention des Plans	22
1.1.2.	Angaben zum Vorhabenstandort	23
1.1.3.	Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	24
1.1.4.	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	24
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.....	24
1.2.1.	Gesetze und Verordnungen	25
1.2.2.	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	31
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	38
2.1.	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik.....	38
2.2.	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	41
2.2.3.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	42
2.2.4.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	43
2.2.5.	Schutzgut Boden.....	49
2.2.6.	Schutzgut Wasser	50
2.2.7.	Schutzgut Klima / Luft	50
2.2.8.	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	51
2.2.9.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	51

2.3.	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	51
2.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriss-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	52
2.4.1.	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	52
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.....	52
2.4.3.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	54
2.4.4.	Schutzgut Boden.....	54
2.4.5.	Schutzgut Wasser	54
2.4.6.	Schutzgut Klima/Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	55
2.4.7.	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	55
2.4.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	56
2.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	56
2.4.10.	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	56
2.4.11.	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	56
2.4.12.	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	56
2.5.	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	57
2.5.1.	Eingriffsbewertung und -bilanzierung.....	57
2.5.2.	Artenschutzrechtliche Bewertung	58
2.5.3.	Baumschutzverordnung	61
2.5.4.	Geplante grünordnerische Maßnahmen.....	62
2.6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.....	63

2.6.1.	Konzeptalternativen	63
3.	Zusätzliche Angaben	63
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.....	63
3.1.1.	Durchführung der Umweltprüfung und dabei verwendete technische Verfahren.....	63
3.1.2.	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	64
3.2.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	64
3.3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	64
3.4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	65
III.	Planinhalt und Abwägung	66
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	66
1.1.	Intention des Plans / Planungsziele	66
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	66
3.	Begründung der Festsetzungen	66
3.1.	Art der baulichen Nutzung	67
3.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	67
3.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	68
3.4.	Erschließung	69
3.5.	Lärm	69
3.6.	Entsorgung.....	70
3.7.	Grünfestsetzungen.....	71
3.8.	Sonstige Festsetzungen	72
3.9.	Nachrichtliche Übernahmen	72
3.10.	Hinweise.....	73
3.11.	Flächenbilanz.....	73
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	73
5.	Auswirkungen auf die Umwelt	73
6.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	74

7.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Infrastruktur.....	74
8.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung.....	74
IV.	Verfahren	76
1.	Aufstellungsbeschluss	76
1.1.	Mitteilung der Planungsabsicht	76
1.2.	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit	76
1.3.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	76
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	76
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	77
4.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	95
5.	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	118
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB.....	128
B.	Rechtsgrundlagen	143
C.	Anhang.....	145

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Gelände der „BUDE“ im Salvador-Allende-Viertel II hat sich seit seinem Bestehen zu einem Ort der Begegnung zwischen Menschen aller Altersgruppen entwickelt. Neben der Jugend- und Freizeiteinrichtung „Würfel“ ist es für Kinder und Jugendliche aus der Umgebung ein Ort von essentieller Bedeutung. Durch die Zusammenarbeit mit der Müggelschlößchen-Grundschule, der Kita Rappelkiste, dem Seniorenzentrum Bethel, dem Seniorenheim Müggelschlößchenweg und auch den Unterkünften für Geflüchtete ist die BUDE ein integrativer Ort für das Allende-Viertel II. Zu dem Gelände gehört auch die Waldkita „Bude-Kids“.

Nachdem ein Gebäude auf dem Gelände der „Waldkita“ im April 2019 abbrannte, wird der Betrieb derzeit mittels eines Containers aufrechterhalten. Für die provisorisch genutzte „Waldkita“ als Einrichtung für soziale Zwecke sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowohl die Nutzung dauerhaft gesichert, als auch mittel- und langfristig bauliche Änderungen oder Erweiterungen ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ mit den zugehörigen Gebäuden und Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Grün- und Außenspielflächen beabsichtigt. Neben einer vorrangigen Nutzung als Kindertagesstätte, als Einrichtung für soziale Zwecke, sollen auch weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zulässig sein.

Momentan ist die Bezirksregion Allende-Viertel laut dem Sozialen Infrastrukturkonzept (SIKo 2016; Stand Dezember 2017) mit Kitaplätzen gut versorgt. Dieser Zustand soll langfristig gesichert werden. Würden die Kitaplätze am Standort wegfallen, müsste das daraus resultierende Defizit anderswo gedeckt werden. Dies würde sich durch die aktuelle Entwicklung und daraus entstandenen Flächenkonkurrenz als schwierig erweisen, zumal in den letzten Jahren der Bedarf an Kitaplätzen kontinuierlich angestiegen ist. Der Zuzug in die Großstadt Berlin spielt dabei eine wichtige Rolle.

Auf Grund des daraus resultierenden wachsenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen soll mit der Festsetzung des Bebauungsplans auch auf eine höhere Nachfrage reagiert werden. Zudem soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen werden, zukünftig auch andere soziale Einrichtungen realisieren zu können. Denkbar sind bspw. generationsübergreifende soziale Angebote für die Bewohnerinnen und Bewohner des Allende-Viertels. Gezielte und bedarfsgerechte Angebote sollen vor allem benachteiligte Bevölkerungsgruppen im Kiez unterstützen. Durch gemeinsame Projekte kann ein zunehmendes bürgerliches Engagement entstehen, das zur Verbesserung und Stärkung des Images beiträgt.

Im Rahmen der wachsenden und sich immer wieder verändernden Stadt Berlin soll daher durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche „Anlagen für soziale Zwecke“ auch langfristig auf einen wechselnden Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen reagiert werden können.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einer Umweltprüfung durchgeführt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Allende-Viertel befindet sich im Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow-Köpenick. Es handelt sich dabei um eine Großwohnsiedlung, die sich in das Allende-Viertel I und das Allende-Viertel II unterteilt. Das Wohngebiet Allende I wurde auf den früheren Kleingartenflächen („Amtsfeld“) an der Pablo-Neruda- und Salvador-Allende-Straße erbaut, das östliche Wohngebiet Allende II südlich des Müggelschlößchenweges im Waldgebiet Kämmereiheide. Im Zusammenhang mit der Entstehung des Allende-Viertel II wurde auch die Salvador-Allende-Brücke gebaut und die Müggelheimer Straße, in der Verlängerung zum Müggelheimer Damm, stark verbreitert. Um eine Verbindung des Allende-Viertels und der Altstadt zu erzielen, wurden entlang der Müggelheimer Straße die umliegenden Altbauten abgerissen und durch mehrgeschossige Neubauten ersetzt.

Geprägt ist der Ortsteil durch eine heterogene Siedlungs- und Freiraumstruktur. Die westlich angrenzende Bebauung ist überwiegend durch Plattenbauten gekennzeichnet, die Mitte der 1970er Jahre errichtet wurden. Ergänzt wird die Siedlung durch verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (DRK Kliniken, zwei Seniorenheime, eine Jugendfreizeiteinrichtung, eine Kita, eine Grundschule sowie eine Unterkunft für Geflüchtete (Tempo-home).

Nordwestlich des Plangebiets, in umliegender Nachbarschaft, befindet sich ein Kleinsiedlungs- und Einfamilienhausgebiet (Siedlung Kämmereiheide). Südlich des Plangebiets schließt sich ein öffentlicher Sportplatz an. Der rückwärtige Bereich des Plangebiets ist von Wald umgeben und südöstlich des Plangebiets erstreckt sich der Landschaftsraum der Kämmereiheide, welcher zu einem Waldgebiet gehört, das perspektivisch von der Senatsverwaltung unter Schutz gestellt werden soll. Die Kämmereiheide wird durch den Ufergrünzug des Großen Müggelsees im Osten begrenzt. Der Große Müggelsee ist bereits als Naturschutzgebiet sowie als FFH-Gebiet und große Bereiche auch als Vogelschutzgebiete gesichert. Eine entsprechende Aufenthalts- und Erholungsqualität ist dadurch siedlungsbezogen gesichert. Der Müggelheimer Damm begrenzt das Waldgebiet im Süden.

Die Altstadt Köpenick und die Schlossinsel sind mit einer Entfernung von ca. 2,5 km in Richtung Westen vom Plangebiet entfernt.

Über die Alfred-Randt-Straße in der Verlängerung durch die Erwin-Bock-Straße ist das Plangebiet unmittelbar an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz (Müggelheimer Damm) angebunden.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow-Köpenick und umfasst das Grundstück Alfred-Randt-Straße 60, mit dessen Flurstücken 46 und 77, Flur 442 der Gemarkung Köpenick und einen Abschnitt der Alfred-Randt-Straße. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3.145 m², von denen 2.705 m² auf die Fläche für Gemeinbedarf „Anlagen für soziale Zwecke“ und 440 m² auf die öffentliche Verkehrsfläche entfallen. Das Gelände befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Zur Nutzung des Grundstücks wurde zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin und dem freien Träger eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Diese Vereinbarung regelt verbindlich die Nutzung des Geländes und die Gestaltung der Kooperation zwischen dem Land Berlin und dem freien Träger.

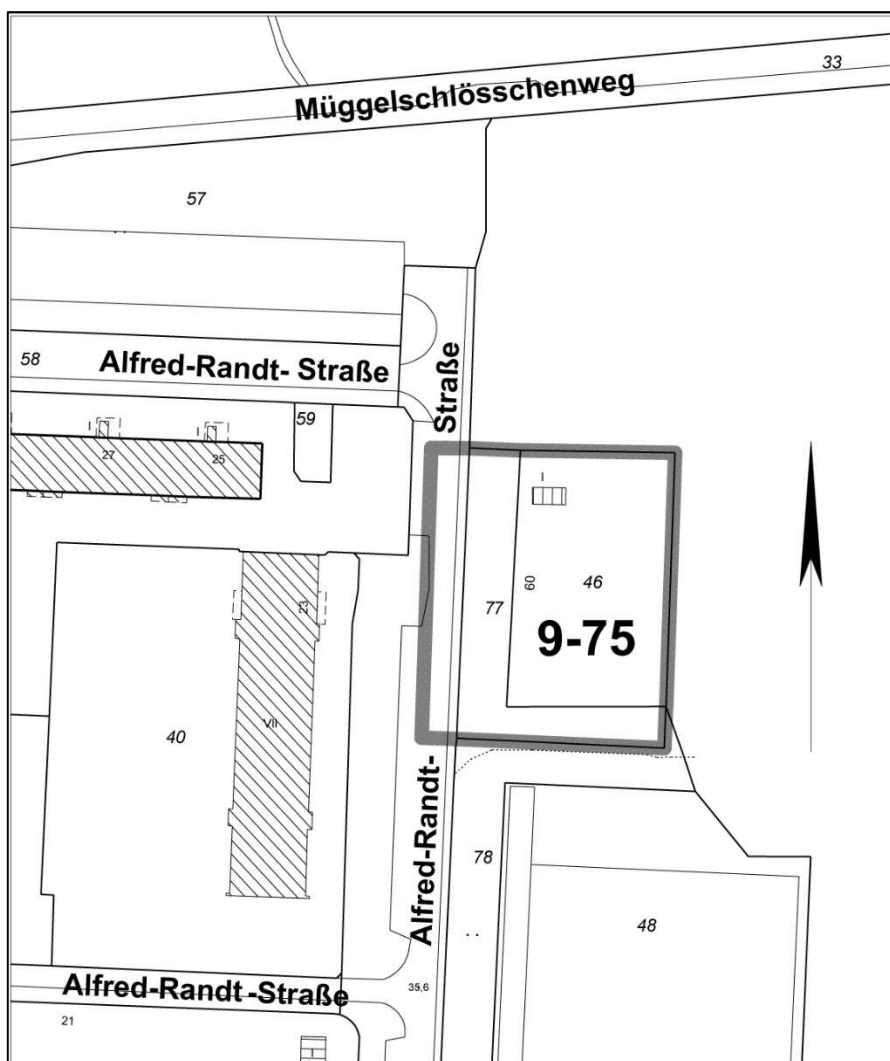


Abbildung 1: Geltungsbereich

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Geprägt ist das Gebiet durch die Großwohnsiedlung des Allende-Viertels, landschaftliche und ausgedehnte Waldgebiete, die Nähe zum Großen Müggelsee und dem Zusammenfluss der Spree

mit der Dahme. Kurz vor dem Zusammenfluss von Spree und Dahme liegen die Schlossinsel mit dem Köpenicker Schloss und die Altstadt Köpenick mit seinen mittelalterlichen Stadtanlagen und seinen Wohngebäuden aus dem 18. und 19. Jahrhundert.

Die „Bude“ wurde im Jahre 1992 gegründet und seit 2007 existiert sie unter der Trägerschaft des Sylvester e.V. Berlin. Auf dem ehemaligen Schulgartengrundstück ist ein Ort für alle Altersgruppen entstanden. Das Gelände ist nicht nur ein Standort der „Waldkita“, sondern auch ein Ort für soziale Treffen der umliegenden Bewohner. Die zurzeit provisorisch errichtete „Waldkita“ soll zukünftig ausgebaut werden. Aufgrund des hohen Bedarfs im Allende-Viertel an sozialer Infrastruktur wird der Gedanke verfolgt, durch die Festsetzung des Bebauungsplans die Entwicklung eines sozialen Zentrums zu ermöglichen.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzungen des Plangebiets
(Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos
2019 (DOP20 RGB))

2.4. Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, für das derzeit keine verbindlichen Regelungen i.S. des § 30 BauGB bestehen. Infolge seiner Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens § 35 BauGB maßgeblich.

2.5. Verkehrserschließung

2.5.1. Individualverkehr

Die öffentlich gesicherte Erschließung des Plangebiets erfolgt über die übergeordnete Müggelheimer Straße, die in Richtung Osten an die Pablo-Neruda-Straße anschließt. Diese verbindet sich in der Weiterführung mit dem Müggelschlößchenweg, der wiederum an die Alfred-Randt-Straße anschließt. Von hier aus wird das östlich gelegene Plangebiet erreicht. Weiterhin besteht über die Alfred-Randt-Straße in der Verlängerung durch die Erwin-Bock-Straße eine Anbindung an den Müggelheimer Damm.

2.5.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Bushaltestelle "Müggelschlößchenweg" ist das Plangebiet durch den öffentlichen Personen- Nahverkehr (ÖPNV) mit den Bushaltelinien 165, 269, N90 und X69 erreichbar. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Krankenhaus Köpenick /Südseite“ ist ca. 1 km (15 min Fußweg) von dem Plangebiet entfernt.

2.5.3. Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über den Müggelschlößchenweg, der an die Alfred-Randt-Straße anschließt. Die Straße „Müggelschlößchenweg“ ist Bestandteil des bezirklichen Radverkehrshaupttroutennetzes und des Europaradwegs R1. Die Route führt auf dem Strandschlossweg und der Erwin-Bock-Straße um die DRK-Kliniken herum zum Müggelschlößchenweg durch den Wald bis hin zum Großen Müggelsee.

2.6. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Alfred-Randt-Straße größtenteils an die technische Infrastruktur angeschlossen. Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebiets Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die in den umliegenden öffentlich gewidmeten Straßen vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung. Die innere Erschließung kann, bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträgen), entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Dafür sind Trassenoptionen vorzusehen. Die Legung von BWB-Trinkwasserleitungen außerhalb öffentlich gewidmeter Straße ist nur bei eingeräumtem Leistungsrecht und entsprechender Sicherung möglich. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Zurzeit erfolgt die Abwasserentsorgung auf dem Gelände durch einen angemieteten Sanitärcontainer. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die in der Alfred-Randt-Straße

vorhandene Versorgungsleitung. Da es sich um eine Waldkita handelt, bei der sich die Kinder überwiegend im Wald aufhalten, ist eine Versorgung durch den Sanitärcontainer derzeit ausreichend gewährleistet.

Das Plangebiet hat eine direkte Anschlussmöglichkeit an die Schmutzwasserkanalisation in der Alfred-Randt-Straße. Bei der Errichtung baulicher Anlagen auf dem Grundstück ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal herzustellen bzw. sollte die Entsorgung des anfallenden Abwassers über eine dichte monolithische Abwassersammelanlage erfolgen.

Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Die Niederspannungsleitung von 230 V – 400 V verläuft entlang des Müggelschlößchenwegs bis in die Alfred-Randt Straße, wo der Hausanschluss an die Niederspannungsleitung anschließt.

Gasversorgung

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.

Die nächstgelegene Hochdruckleitung befindet sich im Müggelschlößchenweg mit einem Leistungsabschnitt von < 0,1 bar in Betrieb.

Fernwärme

Unmittelbar im Plangebiet ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden. Das vorhandene Fernwärmenetz grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

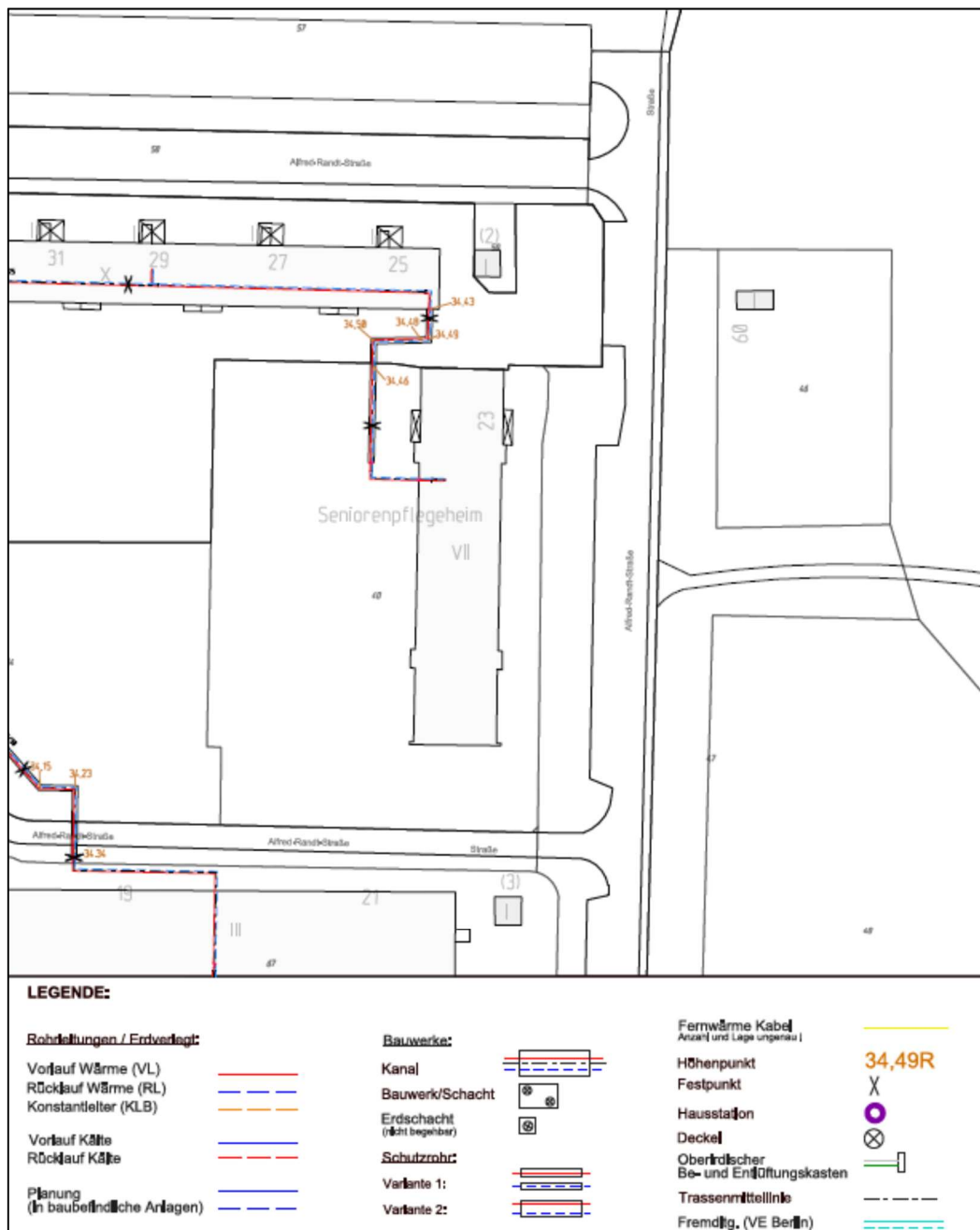


Abbildung 3: Übersicht der Leitungen NBB (Quelle: Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, Stand 02.12.2020)

2.7. Denkmalschutz

Gemäß der Denkmalliste Berlin (Stand 16.02.2015) befinden sich im Geltungsbereich keine Denkmale. Im Plangebiet befinden sich auch keine bekannten archäologischen Fundstellen. Laut der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 08.12.2020 kann ein Vorhandensein oder Nichtvorhandensein und ein zufälliges Auftreten von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtflagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden.

Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Die nächstgelegenen Denkmale befinden sich zwischen der Pablo-Neruda-Straße und der Müggelheimer Straße (Volkspark Köpenick, Gartendenkmal) auf dem Gelände der DRK Kliniken von Berlin Köpenick.

2.8. Altlasten / Bodenbelastungen

Für die Grundstücke im Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster (ehemals Verdachtskataster) des Landes Berlin oder Hinweise zu altlastenrelevanten gewerblichen Nutzungen oder Havarien, welche auf der betreffenden Fläche zu dauerhaften schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwasser hätten führen können, bekannt.

2.9. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) Friedrichshagen Zone III A und III B. Rechtsgrundlage ist die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen) vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516). Das Niederschlagswasser kann unter bestimmten Voraussetzungen im WSG erlaubnispflichtig versickert werden.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei konkreten Vorhaben zu beachten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm 2007

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm § 1 Abs. 2 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Gemäß § 5 Abs. 2 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Priorität haben dabei die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit. Demnach ist eine Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten. Entsprechend den Ergänzungen zu § 6 LEPro sind für eine nachhaltige Raumentwicklung wirtschaftliche und soziale Ansprüche des Raumes mit seiner ökologischen Funktion in Einklang zu bringen.

3.1.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16, S. 294 vom 29.06.2019) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Die Ziele des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu beachten und die enthaltenen Grundsätze zu berücksichtigen.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im Landesentwicklungsplan unter Pkt. 5 dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des im LEP HR dargestellten Gestaltungsraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 5.6. Abs. 1 LEP HR der Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen liegen soll. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung „unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden“ soll (G 5.1). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Gem. § 6 (2) Freiraumentwicklung (G) soll die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan¹ Berlin ist das Plangebiet z.T. Bestandteil der südlich gelegenen großen Gemeinbedarfsfläche als auch der Darstellung einer Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5). Als Wohnbauflächen W2 werden im Flächennutzungsplan u.a. die Großsiedlungen der 1970er bis 1990er Jahre im Ostteil wie im Westteil der Stadt dargestellt. Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an den Wald an.

Die Entwicklung des Bebauungsplans steht den Grundzügen des Berliner Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 - zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) - nicht entgegen. Nach dem Entwicklungsgrundsatz 1 können Gemeinbedarfseinrichtungen unter 3 ha aus Wohnbauflächen entwickelt werden. Gemäß Pkt. 2.1 der AV FNP gehören Gemeinbedarfseinrichtungen zum Darstellungsumfang von Wohnbauflächen.

¹ Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754).



Abbildung 4: Lage des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte)

3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. Nr. 24, S.1314) bestimmt die übergeordneten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Ausgehend von einer Analyse und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft stellt das LaPro die für Berlin bedeutsamen Anforderungen in bebauten und unbebauten Bereichen dar. Die Ziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind aufeinander bezogen. Die Aussagen des LaPro's beziehen sich auf den Bestand. Dort, wo der FNP neue Nutzungen vorsieht oder im Bebauungsplan andere Nutzungen zulässigerweise, weil unter 3 ha, festgesetzt werden, sind die auf die entsprechenden Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen aufzunehmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-75 sind im Landschaftsprogramm folgende wesentlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen enthalten:

- Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das übergeordnete Entwicklungsziel Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt; Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als Erholungswald mit der Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen, standortgerechten Waldes dargestellt.
- Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung, mit den Maßnahmen Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Berücksichtigung

ortstypischer Gestaltungselemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge, dargestellt.

- Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Grün- und Freifläche dargestellt. Ziele sind u.a. der Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushalts, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit.
- Im Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption liegt das Plangebiet im Ausgleichssuchraum Naherholungsgebiete und stellt gleichzeitig das Ausgleichspotential für prioritäre Flächen und Maßnahmen.

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. Berlin Strategie I Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030) (StEP)

Mit der Berlin Strategie StEK 2030 wurde auf Basis der bestehenden Berliner Planungen und Programme ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung erarbeitet und raum-relevante Projekte strategisch eingebunden. Die Erarbeitung erfolgte ressortübergreifend und mittels eines breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozesses (Öffentlichkeit/Fachöffentlichkeit). Eine wesentliche Grundlage war der 2013 veröffentlichte Statusbericht als wissensbasierte Analyse der aktuellen Berliner Stadtentwicklung. Derzeit ist eine Fortschreibung im Verfahren bzw. in der Abstimmung.

Mit der daraus abgeleiteten Berlin Strategie (Stand 11/2014) werden acht richtungsweisende Strategien mit den jeweiligen Zielen und Handlungsfeldern benannt und in räumlichen Schwerpunkten - den zehn Transformationsräumen - verortet. Damit ist das Konzept Grundlage für eine mittel- bis langfristig ausgerichtete, ressortübergreifende planerische Steuerung.

Das Planungsvorhaben steht nicht im Widerspruch zur Berlin Strategie.

3.5. 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.

3.5.1. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVE)

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den StEP MoVe als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen.

Der neue Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) konkretisiert die Handlungs- und Qualitätsziele des Mobilitätsgesetzes und spezifiziert die notwendigen Maßnahmenbereiche und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele. Er ist zudem die Basis für die Entwicklung des Nahverkehrsplans, des Radverkehrsplans, des Fußverkehrsplans, des Verkehrssicherheitsprogramms sowie des Integrierten Wirtschaftsverkehrskonzepts.

Das Plangebiet ist über den Müggelschlößchenweg erschlossen. Über den Müggelschlößchenweg ist das Plangebiet auch an Straßenverbindungen der Stufe II des übergeordneten Straßennetzes Berlins angebunden (Salvador-Allende-Straße, Müggelheimer Damm).

3.5.2. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)

Der Senat hat am 20. August 2019 den StEP Wohnen 2030 als Fortschreibung des StEP Wohnen 2025 beschlossen, der Bezug auf die neue Bevölkerungsdynamik nimmt. Den Erarbeitungsprozess des StEP Wohnen 2030 hat ein Begleitkreis aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft, Politik, Verwaltung, Bezirken und stadtgesellschaftlichen Initiativen unterstützt und gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Leitlinien erarbeitet.

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 Potentiale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Der StEP Wohnen 2030 benennt Schwerpunkträume in der Stadt, in denen sich die Entwicklung vorrangig vollziehen soll, 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.

Der Geltungsbereich liegt im Prüfgebiet Allendeviertel (Priorität II) zur Weiterentwicklung bestehender Siedlungen.

Auf Grund der städtebaulichen Struktur liegt eine grundsätzliche Eignung für eine Weiterentwicklung vor. Für diese Siedlungen ist eine ganzheitliche Analyse der Rahmenbedingungen hinsichtlich möglicher Maßnahmen und ihrer Realisierung erforderlich.

3.5.3. Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz. Der Klimawandel trifft Städte in besonderer 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 und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder (eine genauere Erläuterung erfolgt im Teil II: Umweltprüfung).

- Bioklima im Siedlungsbereich

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich teilweise betroffene Bereiche. Es besteht gemäß Maßnahmenplan jedoch kein prioritärer Handlungsbedarf.

- Grün- und Freiflächen

Die stadtklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen wird gemäß Analysekarte Grün- und Freiflächen für das Plangebiet als mittel bis hoch bewertet. Des Weiteren ist das Plangebiet potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgängen im Sommer. Die Stadtbäume weisen gemäß Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen einen perspektivisch prioritären Handlungsbedarf auf. Die Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen und zum Waldumbau sind auszuschöpfen.

- Gewässerqualität und Starkregen

Gemäß Analysekarte – Gewässerqualität und Starkregen – ist das Plangebiet aktuell an die Trennkanalisation (nur Schmutzwasserkanalisation) angeschlossen. Nach dem Maßnahmenplan zur Gewässerqualität und Starkregen ist im Plangebiet die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auszuweiten. Beachtlich ist die Lage im Wasserschutzgebiet.

- Klimaschutz

Gemäß Analysekarte Klimaschutz weist das Plangebiet eine Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher auf. Der organische Kohlenstoffgehalt liegt bei 0,93-5,00 kg/m². Entsprechend Klimamodell Berlin, Planungshinweise Stadtklima, weist das an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsgebiet eine stadtklimatisch weniger günstige thermische Situation auf. Die umgebenden grünen Areale verzeichnen eine hohe Schutzwürdigkeit.

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. Das Plangebiet kann unter dem Stadtstrukturtyp 2 „Nachverdichtung Zeilenbebauung“ subsummiert werden. Hierfür sind diverse Anpassungspotentiale wie Gebäudeausrichtung und Durchlüftung, Hitzeeinwirkung abbauen durch Verschatten, Begrünen z.B. Dach- und Fassadenbegrünung und Kühlen durch urban wetlands, Regenwasserrückhaltung und -versickerung vorgesehen.

3.6. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Vorschriften

3.6.1. Lärmaktionsplan

Ziel des Lärminderungsplans / Lärmaktionsplans 2019 – 2023 für Berlin, in Kraft getreten im Juni 2020 ist die Minderung der Lärmbelastungen. 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.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des im Lärmaktionsplan für Berlin 2019-2023, Anlage 10 (Stand: Juni 2020) dargestellten „Ruhigen Gebiet 1“. Ziel des Lärmaktionsplans ist es, „ruhige Gebiete“ vor einer Zunahme des Lärms zu schützen, wobei eine Erhöhung der Lärmbelastung innerhalb ruhiger Gebiete in Zukunft zu vermeiden ist.

3.6.2. Luftreinhalteplan

Konzepte für die Reduzierung des Schadstoffausstoßes und zur Verbesserung der Luftqualität werden im Luftreinhalteplan beschrieben. Der Luftreinhalteplan für 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.

Gemäß Karte Umweltatlas Berlin (Luftreinhalteplan 2018-2025 – Szenarien zur NO²-Konzentration im Straßenraum 2020) ist im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung keine Belastung durch Stickoxide sowie Feinstaub dargestellt.

3.6.3. Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016 Stand Dez. 2017 Teilplan BEP

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) am 16. Mai 2019 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 15.11.2018 (BA-Beschluss Nr.: 239/18) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drucksachen-Nummer VIII/0618).

Das SIKo 2016 analysiert die Versorgung des Bezirks mit sozialer und grüner öffentlicher Infrastruktur, stellt Potentialflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs aufgrund des Wohnungsneubaus dar und zeigt Handlungserfordernisse zur Sicherung/ Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur auf.

Das SIKo hat den Standort als einen Standort für soziale Infrastruktur erfasst, trifft aber keine weiteren Aussagen dazu. Die vorliegende Planung hat das Ziel, den Standort nach dem Brand zu sichern und entspricht damit den Zielsetzungen des SIKo. Zusätzlich ermöglicht die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ neben der Kitanutzung die Zulässigkeit weiterer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und fördert damit die im SIKo forcierte Mehrfachnutzung von Infrastrukturstandorten.

3.7. Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

3.7.1. Radwegekonzept Treptow-Köpenick

Das Radwegekonzept wurde durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11) am 26. Mai 2011 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 05. April 2011 (BA-Vorlage 585/11) als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

Über den Müggelschlößchenweg verläuft die Europaradroute 1.

3.7.2. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im räumlichen Einzugsbereich befinden sich keine festgesetzten Bebauungspläne.

In ca. 1 km Luftlinie entfernt befindet sich nordwestlich des Plangebiets, der festgesetzte **Bebauungsplan XVI-24** mit folgenden Ziel:

- planungsrechtliche Sicherung einer standortverträglichen Wohnbaumaßnahme im Übergangsbereich zwischen Stadt- und Landschaftsraum, ein Standort für ein Abwasserpumpwerk sowie einer öffentlichen Parkanlage entlang der Müggelspree.

Der festgesetzte **Bebauungsplan 9-50a** befindet sich südwestlich in ca. 2 km Entfernung von dem Plangebiet. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, eines urbanen Gebietes und einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Areal um die Salvador-Allende-Straße herum teilt sich in das Allende-Viertel I und Allende-Viertel II auf. Getrennt werden diese beiden Viertel durch das Krankenhaus Köpenick und dem benachbarten Volkspark.

Die Wohngebäude im Bereich Allende I (offiziell benannt als „Wohnkomplex Amtsfeld“) wurden von 1971 bis 1973 auf einer Kleingartenfläche errichtet. Begrenzt wird das Allende-Viertel I durch die Pablo-Neruda-Straße im Süden, die Salvador-Allende-Straße im Osten und die verlängerte Wendenschloßstraße im Norden und Westen.

Auf einer gerodeten Waldfläche entstand in den Jahren 1981 und 1983 das Allende-Viertel II als Großsiedlungsstruktur. Begrenzt wird es im Norden durch den Müggelschlößchenweg, im Osten durch die Siedlung Kämmereiheide, den Müggelheimer Damm im Süden und die Salvador-Allende-Straße im Westen.

Zusammen mit den Wohnblöcken entstanden hier auch eine weitere Grundschule, eine Kita und ein Altenheim. In den 90 er Jahren wurden alle Häuser saniert. Die Außenanlagen einschließlich der Kinderspielplätze wurden erneuert und der umliegende Köpenicker Volkspark wurde denkmalgerecht restauriert.

Das bezirkseigene Grundstück an der Alfred-Randt-Straße wurde bis ins Jahr 2006 als selbstverwaltetes Jugendprojekt geführt. Seit dem Jahr 2007 wird das Grundstück durch einen freien Träger genutzt. Über die Jahre ist auf dem ehemaligen Schulgartengrundstück ein Ort der Begegnung entstanden, der heute gern von Menschen aller Altersgruppen besucht wird.

Der Bezirk Treptow-Köpenick verfolgt gemeinsam mit dem freien Träger das Ziel, an dem Standort die Möglichkeit des ganzheitlichen Lernens im Lebensraum Wald als Ausgleich zur Großstadt zu realisieren. Das Gelände wird zur Durchführung von Angeboten im Rahmen der Familienförderung sowie zur Tagesbetreuung von Kindern in der Waldkita genutzt. Zugleich können hier neben alters- und generationsübergreifenden familienorientierten Angeboten, natur- und umweltpädagogische Angebote für Kinder und Jugendliche verschiedener Altersgruppen als Ergänzung zu den Angeboten der umliegenden Kinder- und Freizeiteinrichtungen entstehen.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Standorts für soziale Projekte und Angebote der Familienförderung ist prioritäres Ziel des Bezirksamtes.

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

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Nutzung als „Waldkita“ auf dem Grundstück dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine Erweiterung zu ermöglichen. Nachdem ein Gebäude auf dem Gelände im April 2019 abbrannte, wird der Betrieb derzeit mittels eines Containers provisorisch aufrechterhalten. Zurzeit bietet die „Waldkita“ ca. 20 Kitaplätze an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 9-75 „Bude“ sollen weitere erforderliche Kitaplätze gesichert werden. Hintergrund dafür ist die Rechtsgrundlage auf einen Betreuungsplatz (vgl. Kinderförderungsgesetz - KiföG).

Weiterhin sollen aufgrund einer hohen Nachfrage an sozialen Angeboten für die benachbarte Bevölkerung auch weitere soziale Einrichtungen im Plangebiet ermöglicht werden.

Das Nutzungskonzept sieht vor, durch den Bau der zukünftigen Gebäude eine Erweiterung der Betreuungszeiten der Kita zu ermöglichen. Gleichzeitig sind weitere Veranstaltungen im Außenbereich im Rahmen des „Mehrgenerationsgartens“ geplant. Hier soll es vor allem Angebote für Familien, Jugendliche und Senioren geben.

Der Betreiber verfolgt das Ziel, die inhaltlich-konzeptionelle und organisatorische Weiterentwicklung der Arbeit des Trägers auf dem Grundstück und der zukünftig beteiligten Projekte und Einrichtungen, das sind das Familienbildungsprojekt „BUDE-Family“, das generationenübergreifende Projekt „BUDE for ALL(ende)“ und die Waldkita „BUDE-Kids“, voranzutreiben und damit die Angebote im Allende-Viertel unter einem Dach zu bündeln, sichtbarer zu machen, zu verbessern und zu erweitern.

Die Erschließung des Grundstücks soll weiterhin durch die Alfred-Randt-Straße gesichert werden.

1.1.2. Angaben zum Vorhabenstandort

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow-Köpenick und umfasst das Grundstück Alfred-Randt-Straße 60, mit dessen Flurstücken 46 und 77, Flur 442 der Gemarkung Köpenick und einen Abschnitt der Alfred-Randt-Straße. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3.145 m², von denen 2.705 m² auf die Fläche für Gemeinbedarf „Anlagen für soziale Zwecke“ und 440 m² auf die öffentliche Verkehrsfläche entfallen. Das Gelände befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Zur Nutzung des Grundstücks wurde zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin und dem freien Träger eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Diese Vereinbarung regelt verbindlich die Nutzung des Geländes und die Gestaltung der Kooperation des Landes Berlin und des freien Trägers.

Das Gelände der „BUDE“ im Salvador-Allende-Viertel II hat sich seit seinem Bestehen zu einem Ort der Begegnung zwischen Menschen aller Altersgruppen entwickelt. Neben der Jugend- und Freizeiteinrichtung „Würfel“ ist es für Kinder und Jugendliche aus der Umgebung ein Ort von essentieller Bedeutung. Durch die Zusammenarbeit mit der Müggelschlößchen-Grundschule, der Kita Rappelkiste, dem Seniorenzentrum Bethel, dem Seniorenheim Müggelschlößchenweg und auch den Unterkünften für Geflüchtete ist die BUDE ein integrativer Ort für das Allende-Viertel II. Zu dem Gelände gehört auch die Waldkita „Bude-Kids“.

Nachdem ein Gebäude auf dem Gelände der „Waldkita“ im April 2019 abbrannte, wird der Betrieb derzeit mittels eines Containers aufrechterhalten. Für die provisorisch genutzte „Waldkita“ als Einrichtung für soziale Zwecke sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowohl die Nutzung dauerhaft gesichert, als auch mittel- und langfristig bauliche Änderungen oder Erweiterungen ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ mit den zugehörigen Gebäuden und Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Grün- und Außenspielflächen beabsichtigt. Neben

einer vorrangigen Nutzung als Kindertagesstätte, als Einrichtung für soziale Zwecke, sollen auch weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zulässig sein.

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

Der Bebauungsplan 9-75 sieht planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nach Art der Nutzung bestandsorientierte Ausweisungen zur Sicherung und Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ vor.

Neben Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden auf der Gemeinbedarfsfläche auch grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Demnach ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Des Weiteren sind im Plangebiet mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Eine Kombination von begrünten Dachflächen und Solaranlagen ist zulässig. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Durch den Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ gesichert und entwickelt werden. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,3 mit einer höchstzulässigen Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen um maximal 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Dies entspricht einer Fläche von 1.215 m².

Aktuell sind auf der Fläche aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits ca. 900 m² (ca. 33 %) durch u.a. Gebäude, Wege, Container, Schuppen 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

Im Folgenden werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den Bebauungsplan 9-75 von Bedeutung sind und dargelegt, auf welche Art diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Baugesetzbuch

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen mit einander in Einklang bringt.

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit „Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu Nutzungen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist dargestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind, einschließlich aller Schutzgegenstände. In § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 sowie § 4c BauGB und in der dazugehörigen Anlage werden die Inhalte der Umweltprüfung definiert.

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 einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Gemeinbedarfsfläche und geht durch die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten über die bereits versiegelten Flächen hinaus. Durch die Beschränkung der zu versiegelnden Flächen ist trotzdem ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gegeben.

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Bundesnaturschutzgesetz

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli (BGBl. I. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166).

Gemäß § 1 BNatSchG sind „Natur und Landschaft [...] auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

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.

Gemäß § 18 BNatSchG „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung 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.

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Naturschutzgebiet und auch nicht in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung. In unmittelbarer Nähe sind auch keine Schutzgebiete vorhanden. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten geregelt. Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

Für das Plangebiet wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt. Auf Grundlage dieser Untersuchungen erfolgt eine Prüfung, ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt sind und wie diese überwunden werden können.

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

- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.202) geändert worden ist.

- Landes- Immissionsschutzgesetz vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), geändert durch das Gesetz vom 3 Februar 2010 (GVBl. S. 38).

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG) 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

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete etc., so weit wie möglich vermieden werden.

Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften zu berücksichtigen, die den Vollzug des BImSchG, des LImSchG Bln sowie technische Einzelheiten regeln. Zu nennen sind hier unter anderem die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin wurden Ausführungsvorschriften (AV LImSchG Bln) sowie die Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVO) erlassen. In den genannten Regelwerken sind unter anderem Immissionsgrenzwerte oder Immissionsrichtwerte festgelegt, die die Grenze zwischen nicht schädlichen und schädlichen Umweltweinsteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG (hier: erhebliche Belästigungen durch Lärm) quantifizieren. Weiterhin sind die in der DIN 18 005 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte in Bebauungsplanverfahren 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 Umweltprüfung wird die Lärmsituation im Bestand als auch die Auswirkungen der Planung sowohl auf das Plangebiet als auch seiner Umgebung betrachtet.

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, der den bisher geltenden Plan aus dem Jahr 2005 ersetzt.

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

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG)

- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 406) geändert worden ist).
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. September 2019 (GVBl. S. 554).

Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bln BodSchG ergänzt das BBodSchG zum Schutz des Bodens im Land Berlin.

Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird entsprochen, da die Nutzung auf Grundstücken erfolgen soll, die bereits als Kitafläche genutzt und dadurch teilweise versiegelt sind. Das Plangebiet wird in der Karte Planungshinweise des Bodenschutzes 2015 (Umweltatlas Berlin) als Gebiet mit einer geringen Schutzwürdigkeit des Bodens dargestellt. Daher sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) geändert worden ist.
- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612).

Ziel des WHG ist es, durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer, zu denen auch das Grundwasser gehört, als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Dies wird durch das BWG konkretisiert. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 5 Abs. 1 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. Entsprechend § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG sind

Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, mögliche Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung von Wasser in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

§ 36a BWG besagt, dass für die Regenwasserbewirtschaftung in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers eine Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben ist.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A und III B des Wasserwerkes Friedrichshagen. Der Bebauungsplan bzw. die getroffenen Festsetzungen widersprechen nicht der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen.

Für das Plangebiet wurde ein Machbarkeitsbeitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung eingeflossen sind. Der Machbarkeitsbeitrag weist die grundsätzliche Machbarkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet nach. Konkrete Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung sind auf der Ebene konkreter Vorhaben zu erarbeiten und zu realisieren.

Denkmalschutzgesetz

- Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1167).

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 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.

Baumschutzverordnung Berlin

- Verordnung zum Schutze des Baumbestands in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 3. Januar 2023 (GVBl. S. 11).

Gemäß § 2 der Baumschutzverordnung Berlin 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 Bäume 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 nach BaumSchVO geschützt sind, wurden erhoben (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, 2020). Nicht vermeidbare Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan 9-75 sollen erst bei Realisierung der Planung im Rahmen der zu beantragenden Fällungen nach BaumSchVO geregelt werden.

Landeswaldgesetz

- Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 16. September 2004 (GVBl. S. 391), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26,55).

Zweck des Landeswaldgesetzes „ist es:

1. Den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Artenvielfalt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, nach Möglichkeit zu mehren und seine ordnungsgemäße Pflege nachhaltig zu sichern,
2. die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes im Rahmen von Nummer 1 zu regeln und
3. einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen (vgl. § 1 LWaldG).“

Im Plangebiet des Bebauungsplan 9-75 befindet sich kein Wald nach LWaldG. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an Waldflächen an.

Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des LWaldG. Die Gebäude werden in einem angemessenen Abstand zu den Waldflächen errichtet und entsprechend des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes (Bezirksamt Treptow-Köpenick, 2022) verbleibt anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet und entwässert nicht in die Waldflächen.

Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz und Solargesetz Berlin

- Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) vom 22.März 2016 /GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.August 2021 (GVBl. 989).
- Solargesetz Berlin vom 05. Juli 2021.

Ziel des Berliner Energiewendegesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Zugleich soll mit dem Gesetz ein Beitrag zu den internationalen, europäischen und nationalen Bemühungen um Klimaschutz und Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels, zur Energiewende sowie zum Aufbau einer klimaverträglichen Energieerzeugung und -versorgung im Land Berlin gewährleistet werden.

Ziel des Solargesetzes Berlin ist es, die Solarpotentiale auf den Dächern Berlin nutzbar zu machen und somit einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Das Gesetz regelt für Neubauten und für den Bestand einen Mindestanteil für Photovoltaikanlagen.

Der Bebauungsplan steht den Anforderungen des Berliner Energiewendegesetzes und des Solargesetzes nicht entgegen.

1.2.2. Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Flächennutzungsplan (FNP)

- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754).

Im Flächennutzungsplan Berlin ist das Plangebiet z.T. Bestandteil der südlich gelegenen großen Gemeinbedarfsfläche als auch der Darstellung einer Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5). Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an den Wald an.

Der Bebauungsplan steht den Zielen des FNP nicht entgegen.



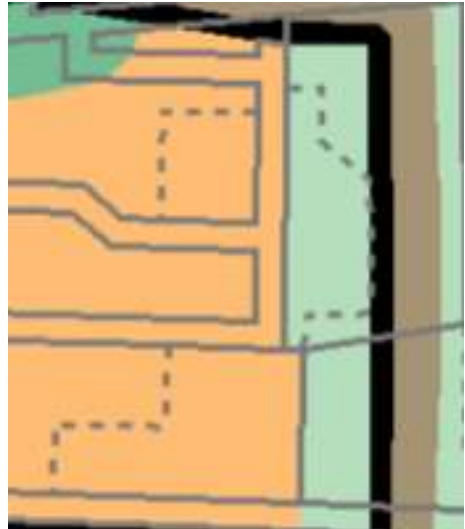
Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte)

Landschaftsprogramm (LaPro)

- Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) bestimmt die übergeordneten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Ausgehend von einer Analyse und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft stellt das LaPro die für Berlin bedeutsamen Anforderungen in bebauten und unbebauten Bereichen dar. Die Ziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind aufeinander bezogen. Die Aussagen des LaPro beziehen sich auf den Bestand. Dort, wo der FNP neue Nutzungen vorsieht oder im Bebauungsplan andere Nutzungen zulässigerweise, weil unter 3 ha, ausgewiesen werden, sind die auf die entsprechenden Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen aufzunehmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-75 sind im Landschaftsprogramm folgende wesentlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen enthalten:

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz: Entwicklungsziele und Maßnahmen	
Siedlungsgebiet (orange) außerhalb des Plangebietes Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung); kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, 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 (Albedo) Grün- und Freiflächen (hellgrün) Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit; Anpassung an den Klimawandel; Rückhalt des Wassers in der Landschaft; Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung/Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen; Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern; klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten; Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten Grenzt an Vorsorgegebiet Boden (schwarze und braune Linie, außerhalb des Plangebietes)	 Abbildung 6: Quelle: Geoportal Berlin / LaPro Beschlussfassung: Naturhaushalt / Umweltschutz

Teilplan Biotop- und Artenschutz: Entwicklungsziele und Maßnahmen

Städtischer Übergangsbereich (rosa)

Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt; Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten; Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung; Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen; Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten); Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen; Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Waldgeprägter Raum (hellgrün) außerhalb des Plangebietes

Naturnahe Bewirtschaftung gemäß Berliner Waldbaurichtlinie, Entwicklung Waldmantelgesellschaften und -säume, Erhöhung Anteil Lichtungen und lichter Bestände (Hutewälder, Magerrasen, Heide auf Dünsanden), Renaturierung Moore und Kleingewässer, Verringerung Belastung empfindlicher Waldbereiche (Lenkung Erholungsbetrieb und Einschränkung KfZ-Verkehr), Stabilisierung Wasserhaushalt in von Grund- und Schichtenwasser beeinflussten Wäldern

Grenzt an Natura 2000-Gebiete/Schutzgebiete/Schutzwürdige Gebiete Biotopverbund (grüne Linie, außerhalb des Plangebietes)

Pflege/Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen

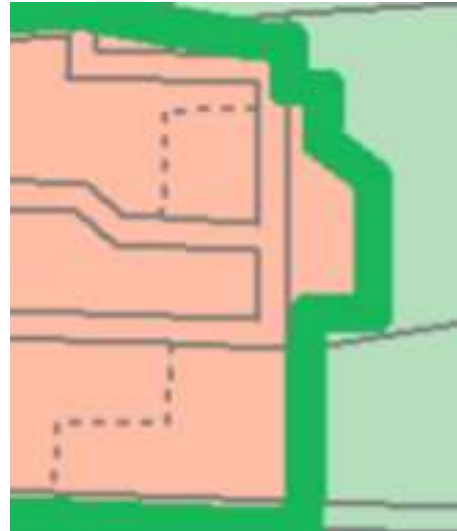


Abbildung 7: Quelle: Geoportal Berlin / LaPro Beschlussfassung: Biotop- und Artenschutz

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung: Entwicklungsziele und Maßnahmen

Wohnquartier zur Verbesserung der Freiraumversorgung (orange) angrenzend an das Plangebiet

Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume:

Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen; Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen; Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten; Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren (grau) außerhalb des Plangebietes

Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen; Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung; Entwicklung und Qualifizierung kleiner quartiersbezogener Grün- und Freiflächen; Entwicklung von Wegeverbindungen; Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung; Dach- und Fassadenbegrünung; Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Erholungswald (grün)

Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen, mehrstufigen, standortgerechten Waldes (mit Lichtungen, Waldsäumen und Waldinnenrändern); Entwicklung bzw. Quantifizierung von Mischwaldbeständen; Auslagerung störender und untypischer Nutzungen; Integration und Lenkung von Erholungsnutzungen

Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung/ Regionalpark Müggel-Spree (Schraffur)

Großräumige Sicherung und Entwicklung der vielfältigen und charakteristischen märkischen Landschaft; Verknüpfung der Teilräume untereinander und mit dem Umfeld (Wegeleitsystem); Sicherung und Entwicklung ruhiger Gebiete; Stärkung der Erholungsfunktion, u.a. durch Schaffung von Angeboten für intensive Erholungsnutzung (Parkanlagen)

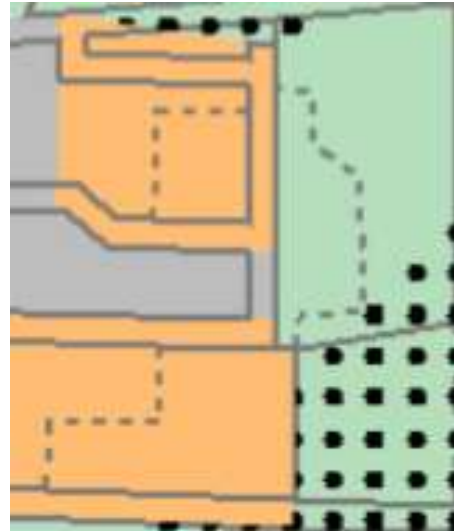


Abbildung 8: Quelle: Geoportal Berlin / LaPro Beschlussfassung: Erholung und Freiraumnutzung

Teilplan Landschaftsbild

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung (rosa)

Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung; Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre); Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen; Erhalt des Volksparks-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen; Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen); Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen; Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Waldgeprägter Raum (grün) außerhalb des Plangebietes

Entwicklung standortgerechter, vielschichtiger Waldbestände; Erhalt alter und naturnaher Waldbestände; Erhalt und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen wie Hutewälder, Magerrasen, Heide, Waldwiesen, Felder, Alleen Gewässer und Feuchtbiotope; Verringerung der Belastung empfindlicher Waldbereiche (Einschränkung des privaten Kfz-Verkehrs)

Übergeordnete Strukturelemente (Schraffur) außerhalb des Plangebietes

Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche/Vegetationsbestand; Naturwaldentwicklung auf Referenzflächen

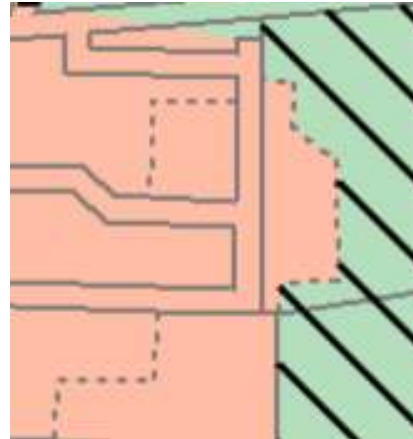


Abbildung 9: Quelle: Geoportal Berlin / LaPro Beschlussfassung: Landschaftsbild

Hinweis zum Biotopverbund: Zielartenverbreitung

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist eine Kern- oder Verbindungsfläche dargestellt. Direkt östlich angrenzend befindet sich eine potentielle Kernfläche.



Abbildung 10: Quelle: Geoportal Berlin / LaPro Grundlagen: Zielartenverbreitung

Teilplan Gesamtstädtische Ausgleichsflächenkonzeption

Der Geltungsbereich liegt im Ausgleichssuchraum Naherholungsgebiete und stellt gleichzeitig das *Ausgleichspotential* für prioritäre Flächen und Maßnahmen

Landschaftsplan

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

Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz. Der Klimawandel trifft Städte in besonderer 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 und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich teilweise betroffene Bereiche. Es besteht gemäß Maßnahmenplan jedoch kein prioritärer Handlungsbedarf.

- Grün- und Freiflächen

Die stadtklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen wird gemäß Analysekarte Grün- und Freiflächen für das Plangebiet als mittel bis hoch bewertet. Des Weiteren ist das Plangebiet potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgängen im Sommer. Die Stadtbäume weisen gemäß Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen einen perspektivisch prioritären Handlungsbedarf auf. Die Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen und zum Waldumbau sind auszuschöpfen.

- Gewässerqualität und Starkregen

Gemäß Analysekarte - Gewässerqualität und Starkregen - ist das Plangebiet aktuell an die Trennkanalisation (nur Schmutzwasserkanalisation) angeschlossen. Nach dem Maßnahmenplan zur Gewässerqualität und Starkregen ist im Plangebiet die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auszuweiten. Beachtlich ist die Lage im Wasserschutzgebiet.

- **Klimaschutz**

Gemäß Analysekarte Klimaschutz weist das Plangebiet eine Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher auf. Der organische Kohlenstoffgehalt liegt bei 0,93-5,00 kg/m². Entsprechend Klimamodell Berlin, Planungshinweise Stadtklima, weist das an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsgebiet eine stadtklimatisch weniger günstige thermische Situation auf. Die umgebenden grünen Areale verzeichnen eine hohe Schutzwürdigkeit.

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. Das Plangebiet kann unter dem Stadtstrukturtyp 2 „Nachverdichtung Zeilenbebauung“ subsummiert werden. Hierfür sind diverse Anpassungspotentiale wie Gebäudeausrichtung und Durchlüftung, Hitzeeinwirkung abbauen durch Verschatten, Begrünen z.B. Dach- und Fassadenbegrünung und Kühlen durch urban wetlands, Regenwasserrückhaltung und -versickerung.

Lärmaktionsplan

Ziel des Lärminderungsplans / Lärmaktionsplans 2019 – 2023 für Berlin, in Kraft getreten im Juni 2020 ist die Minderung der Lärmbelastungen. 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.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des im Lärmaktionsplan für Berlin 2019-2023, Anlage 10 (Stand: Juni 2020) dargestellten „Ruhigen Gebiet 1“. Ziel des Lärmaktionsplans ist es, „ruhige Gebiete“ vor einer Zunahme des Lärms zu schützen, wobei eine Erhöhung der Lärmbelastung innerhalb ruhiger Gebiete in Zukunft vermieden werden muss.

Luftreinhalteplanung

Konzepte für die Reduzierung des Schadstoffausstoßes und zur Verbesserung der Luftqualität werden im Luftreinhalteplan beschrieben. Der Luftreinhalteplan für 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.

Gemäß Karte Umweltatlas Berlin (Luftreinhalteplan 2018-2025 – Szenarien zur NO²-Konzentration im Straßenraum 2020) ist im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung keine Belastung durch Stickoxide sowie Feinstaub dargestellt.

Sonstige Konzepte: Grüne Hauptwege

Seit 2004 wurde das Projekt 20 grüne Hauptwege in Zusammenarbeit von BUND Berlin e.V., FUSS e.V. und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorangetrieben. Dabei bildeten das Freiraumsystem des Landschaftsprogramms inklusive Artenschutzprogramms für Berlin die Grundlage, mit dem Ziel durch 20 grüne Hauptwege, Wohngebiete mit den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten in Parkanlagen und Naherholungsmöglichkeiten von Berlin und Brandenburg zu verknüpfen.

Das Plangebiet sowie die umgebenden Bereiche liegen nicht an einem der 20 grünen Hauptwege.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1. Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan 9-75 und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche vor.

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. Umnutzung von Flächen für Wohnen nur im notwendigem Umfang,
- c. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der 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). Die thematischen Karten des Berliner Umweltatlas enthalten ebenfalls wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt durch die Einschätzung der den Schutzgütern zuzuordnenden Veränderungen, die durch die Wirkfaktoren der Planung hervorgerufen werden. Die zu erwartenden Veränderungen werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter, der Wirkintensität und der Reichweite der Wirkungen erfolgt eine verbalargumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen. Die Umweltprüfung betrachtet nicht nur die nachteiligen Umweltauswirkungen, auch positive Auswirkungen werden einbezogen.

Im Rahmen der Bewertung werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und ggf. zum Ausgleich aufgeführt und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abgehandelt. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich an dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung im Land Berlin“.

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden das Plangebiet selbst, die angrenzenden Wohnnutzungen sowie weitere angrenzende Nutzungen betrachtet, um die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit beurteilen zu können.

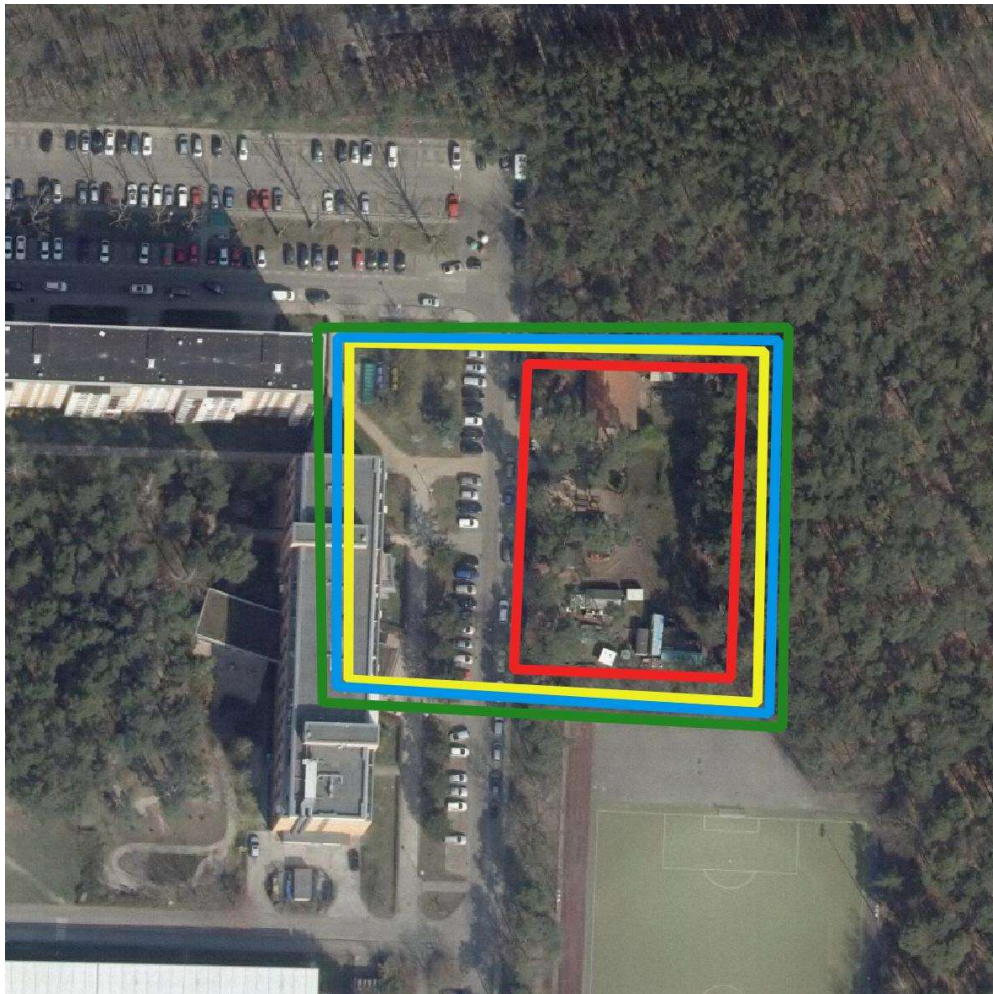
Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild umfasst neben dem Plangebiet Bereiche die in Sichtbeziehung zu dem Plangebiet stehen.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter umfasst das Plangebiet. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Denkmale.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Klima/Luft umfasst das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung. In diesem Bereich sind die klimatisch wirksamen Strukturen zu prüfen und sowie deren Beeinträchtigung, die durch die Planung hervorgerufen werden können.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Wasser umfasst das Plangebiet. Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen III A und III B des Wasserwerks Friedrichshagen und unterliegt somit den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden/Fläche) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.



■	Schutzgut: Boden / Fläche; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Wasser, Kultur- und Sachgüter
■	Schutzgut: Ort- und Landschaftsbild
■	Klima / Luft
■	Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Abbildung 11: Abgrenzung der Untersuchungsräume

2.2. Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Folgenden wird die inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsumfangs für die einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Für jedes Schutzgut werden die bereits vorliegenden Informationen über den Bestand, eine Bewertung der Empfindlichkeit sowie die vorgesehenen Untersuchungen bzw. vorliegenden/auszuwertenden Informationsquellen zu den Schutzgütern zusammengestellt und, soweit möglich, erste Einschätzungen über die Umweltauswirkungen getroffen.

2.2.3. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet selbst ist im Bestand geprägt durch die aktuelle Nutzung als Kita, teilweise mit den dazugehörigen Strukturen wie begrünte Freiflächen, eine Outdoorküche und einem Kleintierbereich aber auch versiegelte Bereiche wie Container und Betonfundamente. Im Norden und Osten grenzt an das Plangebiet Wald und im Süden eine Sportfläche an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Alfred-Randt-Straße begrenzt.

Bioklima

Gemäß Umweltatlas Berlin wird den Grünflächen im Plangebiet eine hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Verkehr und Lärm

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Alfred-Randt-Straße an, in der überwiegend Anwohnerverkehr stattfindet. In den strategischen Lärmkarten des Umweltatlas Berlin ist das Plangebiet nicht dargestellt. Das Plangebiet ist nur gering durch Verkehrslärm vorbelastet.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Fußballplatz Alfred-Randt-Straße, der zu Zwecken des Schulsports genutzt wird. Von den weiteren Nutzungen in der Umgebung gehen keine relevanten Lärmemissionen aus. Vom Plangebiet selbst gehen durch die Nutzung als Waldkita sowie als Ort für soziale Treffen Geräuschemissionen aus, die grundsätzlich nicht als erheblich zu bewerten sind. Der Betreiber der Waldkita führt jedoch im Jahr mehrere Veranstaltungen durch, bei denen für Dritte störende Geräusche im Sinne von § 7 Abs. 1 LImSchG Bln ausgehen können.

Luftschadstoffe

In Bezug auf die lufthygienische Belastung ist aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes vor allem in Waldnähe derzeit von einer 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 der Karte verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 des Umweltatlas Berlin ist keine verkehrsbedingte Luftbelastung durch den Straßenverkehr dargestellt.

Erholung

Im Plangebiet selbst verläuft keiner der 20 grünen Hauptwege. Der nächstgelegene grüne Hauptweg liegt ca. 550 m nördlich entfernt (Hauptweg Nr. 1 Spreeweg / Berliner Urstromtal). Das Plangebiet selbst wird derzeit als Kita sowie Jugend- und Freizeiteinrichtung genutzt. Das Plangebiet ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Empfindlichkeit

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gegenwärtig mit der Waldkita eine störepfindliche Nutzung; unmittelbar westlich befindet sich ein Seniorenheim. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich Lärm und Luftbelastung wird daher als hoch eingeschätzt.

Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit bezüglich der Erholungsnutzung auf, da die Fläche theoretisch zwar eine hohe Eignung zur Erholungsnutzung aufweist, aber aktuell nicht öffentlich zugänglich ist.

2.2.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Bestand

Schutzgebiete - geschützte Pflanzenarten - Biotopverbund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-75 liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG bzw. §§ 20 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete).

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin 2020) wurden keine gefährdeten Pflanzenarten nachgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß LaPro nicht in Schutzgebieten oder sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund.

Biotoptypen

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2020 eine flächenscharfe Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Ermittlung der Biotoptypen erfolgte nach der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Berlin (Koestler et al. 2005).

Die im Plangebiet erfassten Biotope wurden naturschutzfachlich bewertet und kartographisch dargestellt. Die naturschutzfachliche Bewertung der erfassten Biotope erfolgt auf der Grundlage des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (SenUVK 2020).

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

032301 einjährige Ruderalfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)

Die einjährigen Ruderalfluren haben sich im südlichen Teil des Plangebiets auf ungenutzten Flächen zwischen den bestehenden Containern, in denen aktuell auch die Kinderbetreuung teilweise stattfindet, und der Lagerfläche gebildet.

Gras- und Staudenfluren

051621 artenarmer Zier-/ Parkrasen, weitgehend ohne Bäume

051622 artenarmer Zier-/ Parkrasen, mit lockerstehenden Bäumen

Im westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich regelmäßig gemähte und, bedingt durch die aktuelle Nutzung als Kita, stark genutzte, artenarme Zierrasenflächen ohne Baumbestand. Im östlichen Bereich befinden sich artenarme Zierrasenflächen im Übergang zum angrenzenden Wald mit Baumbestand (Waldkiefern), die ebenfalls stark genutzt und gepflegt werden.

Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

07153 Baumgruppen

0715311 einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter

Im zentralen Bereich befindet sich eine Baumgruppe mit heimischen Baumarten. Es handelt sich um eine untermaßige Eiche (*Quercus robur*) sowie geschützten 5 Waldkiefern (*Pinus sylvestris*).

Grün- und Freiflächen

10201 Spielplatz weitgehend ohne Bäume

102711 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe), ohne Bäume

102721 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern, ohne Bäume

Im Plangebiet zerstreut befinden sich Anpflanzungen von Bodendeckern und Sträuchern. Im westlichen Bereich befindet sich ein Sandspielplatz.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

12651 Unbefestigter Weg

Im gesamten Plangebiet befinden sich unbefestigte Wege, über die die einzelnen Bereiche Outdoorküche, Kleintierbereich, Kita-Container erschlossen sind.

12653 Teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)

Im Plangebiet befinden sich vor allem von der Straßenseite herkommend teilversiegelte Wegeflächen.

12740 Lagerflächen

12750 Sonstige versiegelte Flächen

Als sonstige versiegelte Flächen wurden u.a. das Betonfundament des ehemaligen Gebäudes, Container, Schuppen, Outdoorküche erfasst.

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

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

Code	Biotoptypbezeichnung	Wert	Schutz	LRT
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
032301	Einjährige Ruderalfluren, weitgehend ohne Gehölzbestand	6	-	-
Gras- und Staudenfluren				
051621	artenarmer Zier-/ Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	2	-	-
051622	artenarmer Zier-/ Parkrasen mit lockerstehenden Bäumen	2	-	-
051621	artenarmer Zier-/ Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	2	-	-
Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen				
0715311	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	20	-	-
Grün- und Freiflächen				
10201	Spielplatz	2	-	-
102711	gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Bodendeckern	2	-	-
102721	gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Sträuchern	2	-	-
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
12651	unbefestigter Weg	0	-	-
12653	teilversiegelter Weg	0	-	-
12740	Lagerflächen	0	-	-
12750	sonstig versiegelte Flächen	0	-	-

Code	Biotoptypbezeichnung	Wert	Schutz	LRT
Wert: Wertstufe nach SenUVK 2020 §: gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln LRT: Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie				

Baumbestand

Der im Plangebiet vorkommende Baumbestand wird regelmäßig durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (Straßen- und Grünflächenamt) überprüft. Im Rahmen der Biotopkartierung wurden die im Plangebiet vorkommenden Bäume mit Standort, Stammumfang, Stämmigkeit, Kronendurchmesser und Vitalität nochmals überprüft, bewertet sowie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 2: Baumbestand im Plangebiet

Baum-Nr.	Baumart (deu.)	Baumart (bot.)	Anzahl der Stämme	Stammumfang (in cm)	Pflanzjahr	Schadstufe
1	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	98	1979	2
2	Hainbuche	Carpinus betulus	1	47	1999	2
3	Hainbuche	Carpinus betulus	2	89	1997	2
4	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	130	1969	2
5	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	141	1976	2
6	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	121	1969	2
7	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	115	1976	2
8	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	103	1986	2
9	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	110	1974	2
10	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	90	1974	2
11	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	117	1976	2
12	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	106	1974	2
13	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	83	1979	2
14	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	88	1986	2
15	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	121	1976	2
16	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	90	1986	2
17	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	90	1979	2
18	Eiche	Quercus spec	1	72	1989	2
19	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	110	1976	2
20	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	109	1974	2
21	Eiche	Quercus spec	1	69	1994	1
22	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	117	1969	2
23	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	112	1979	2
24	Eiche	Quercus spec	1	59	1999	2
25	Spitzahorn	Acer platanoides	1	89	1989	2
26	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	95	1979	2
27	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	102	1979	2
28	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	125	1979	2
29	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	78	1986	2
30	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	117	1976	2

31	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	90	1986	2
32	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	92	1977	2
33	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	115	1976	2
34	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	88	1986	2
35	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	115	1967	1
36	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	106	1976	2
37	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	90	1977	1
38	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	88	1986	2
39	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	99	1986	1
40	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	114	1976	2
41	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	84	1986	2
42	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	90	1986	2
43	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	103	1976	2
44	Waldkiefer	Pinus sylvestris	1	72	1986	2

Von den insgesamt 44 im Bestand aufgenommenen Bäumen sind 38 Bäume durch die Baumschutzverordnung geschützt, da sie einen Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m, aufweisen. 35 der 38 nach BaumSchVO geschützten Bäume wurden als stark geschädigt eingestuft, drei Bäume als geschädigt.

Die Ermittlung des Ausgleiches potentieller Baumfällungen nach Baumschutzverordnung erfolgt im Bauantragsverfahren, da erst zu diesem Zeitpunkt Gewissheit über die wirklich notwendigen Baumfällungen vorliegt.

Fauna

Im April 2021 fand ein Vor-Ort-Termin des Bezirksamtes (Fachbereich Stadtplanung/ Fachbereich Naturschutz) statt, zur Einschätzung der faunistischen Bestandssituation sowie der Notwendigkeit tiefergehender Untersuchungen bestimmter Artengruppen, mit dem Ergebnis:

- Der Baumbestand im Plangebiet weist keine Höhlen, Spalten oder Nischen auf. Daher kann das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln sowie von baumbewohnenden Fledermausarten ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebiets als Kitafläche sowie dem Fehlen von geeigneten Strukturen kann ebenso das Vorkommen von Bodenbrütern, Gebäudebrütern sowie gebäudebewohnender Fledermäuse ausgeschlossen werden.
- Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.
- Im Rahmen des Vor-Ort-Termins konnten in einem kleinen künstlichen Teich keine Amphibien beobachtet werden. Aufgrund mündlicher Aussagen, wonach das Gewässer von Fröschen und Kröten abends stark frequentiert wird, wurde eine Amphibienkartierung beauftragt.

Amphibien

Methodik:

Der Teich wurde am 3.5.2022 nach Amphibien, Laich bzw. Larven abgesucht. Zur Erfassung von Molchen wurde zudem an geeigneten Stellen gekeschert. An einem zweiten Termin (25.05.2022) erfolgte bei Dunkelheit ein Ableuchten des Gewässers. Mit Beginn der Untersuchung im Mai konnten zwar Frühläicher wie die Erdkröte nicht quantitativ während der Laichzeit (Anfang April) erfasst werden, ein qualitativer Nachweis jedoch über die Beobachtung der Larven in dem gut einsehbaren Wasserkörper wäre grundsätzlich möglich gewesen.

Ergebnis:

Der mit Folie abgedichtete Teich hat eine Größe von etwa 2 x 2 m². Der Teichrand ist mit Feldsteinen gestaltet. Bis auf einen kleinen Schilfbestand befinden sich kaum Pflanzen im Gewässer. Der Teich wird durch umstehende Gehölze großteils beschattet und weist zudem einen relativ hohen Besatz mit Fischen auf.

Es ließen sich keine Amphibien bzw. Laich oder Larven im Gewässer feststellen. Nach Aussage eines Mitarbeiters des Mehrgenerationengartens „Bude“ (mdl. Mitt.) waren im Frühjahr Laichschnüre im Teich auszumachen. Diese seien jedoch zahlenmäßig geringer aufgetreten als in den Vorjahren.

Vermutlich nutzt die Erdkröte (*Bufo bufo*) den Teich als Laichhabitat. Aufgrund der geringen Gewässergröße kann allenfalls von einer sehr kleinen Population ausgegangen werden, die zudem durch den zunehmenden Besatz mit Fischen abnimmt. Die Erdkröte kommt in Berlin sehr häufig vor, gilt als ungefährdet (Kühnel et al., 2017).

Obgleich die Erdkröte aufgrund bestimmter Abwehrstrategien der Larven in fischreichen Gewässern erfolgreich reproduzieren kann (vgl. Günther, 1996), ist hier die geringe Gewässergröße und die hohe Fischdichte und der damit verbundene Fraßdruck offenbar ursächlich für eine ausgebliebene Entwicklung des Laichs bzw. der Larven. Der Fischbesatz und mangelnde Strukturen durch Unterwasserpflanzen dürften auch das Fehlen des Teichmolchs erklären, der auch kleine Gewässer wie Gartenteiche besiedelt.

In der derzeitigen Ausprägung stellt der Teich kein geeignetes Laichgewässer für Amphibien dar. Aufgrund des fehlenden Vorkommens europarechtlich geschützter Amphibienarten werden durch den Rückbau des Teichs im Zuge der geplanten Neugestaltung des Grundstücks Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht verletzt.

Empfindlichkeit

Da im Plangebiet nur geringwertige Biotope vorkommen, ist die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Biotopbestandes als gering einzustufen. Die Empfindlichkeit des geschützten Baumbestandes wird ebenfalls als gering eingestuft, da der geschützte Baumbestand großteils schon als stark geschädigt eingestuft wurde. Ein Vorkommen von Amphibien konnte nicht bestätigt werden.

2.2.5. Schutzgut Boden

Bestand

Entsprechend der geologischen Karte von Berlin liegt das Plangebiet im Bereich des Warschau-Berliner Urstromtals, welches durch mächtige fluviatile Ablagerungen der Weichseleiszeit geprägt ist. Daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sandige Ablagerungen zu erwarten. Das Plangebiet weist nur ein geringes Relief auf.

Gemäß Umweltatlas Berlin (Karte Bodenarten 2015) sind im Plangebiet Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol die vorherrschenden Bodengesellschaften. Anthropogene Aufschüttungsbereiche können nicht ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet vorkommende Bodengesellschaft ist im Berliner Raum sehr häufig und weist keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Der Boden im Plangebiet weist eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Die Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation, die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, die Puffer- und Filterfunktion sowie die Archivfunktion für die Naturgeschichte sind als gering einzustufen. Hinsichtlich der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt wird gemäß Umweltatlas Berlin Karte Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 als mittel dargestellt.

Aktuell sind auf der Fläche des Plangebiets aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits ca. 900 m² (ca. 33 %) durch u.a. Gebäude, Wege, Container, Schuppen versiegelt.

Altlasten

Für das Plangebiet und auch in der näheren Umgebung 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 wird empfohlen, ist aber nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Empfindlichkeit

Für die im Bestand versiegelten Flächen ist die Veränderungsempfindlichkeit als gering zu bewerten. Für die unversiegelten Flächen ist aufgrund der geringen Schutzwürdigkeit der Böden ebenfalls von einer geringen Schutzwürdigkeit auszugehen.

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

2.2.6. Schutzgut Wasser

Bestand

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei 3-4 m. Im Westen ist das Plangebiet an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III A und der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516). Der Schutzzweck sowie die Verbote sind in der Verordnung geregelt.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen auf dem Grundstück ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal herzustellen bzw. sollte die Entsorgung des anfallenden Abwassers über eine dichte monolithische Abwassersammelanlage erfolgen.

Ein natürlicher Wasserhaushalt, in dem sich Einträge und Austräge im Gleichgewicht befinden, ist auf den im Bestand bereits versiegelten Flächen nicht mehr gegeben. Auf den mit Vegetation bestandenen unversiegelten Flächen ist von naturnäheren Verhältnissen auszugehen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann auf den unversiegelten Flächen versickern.

Eingriffe in oder Nutzungen des Grundwassers unterliegen der Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz

Empfindlichkeit

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.

2.2.7. Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet sind aus klimatischer Sicht einer hohen Schutzwürdigkeit einzuordnen. Die Plangebietsfläche weist einen in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Kaltluftvolumenstrom von 50 -< 100 m³/s auf. Die bereits im Bestand versiegelten Flächen (ca. 33%) wirken sich negativ auf das Schutzgut Klima aus, wohingegen die baumbestandenen Flächen sich positiv auswirken.

Empfindlichkeit

Gegenüber einem Verlust vegetationsbestandener Flächen besteht eine hohe Empfindlichkeit im Plangebiet, da diese klimatisch entlastend wirken. Des Weiteren besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Strukturen, die den Luftaustausch behindern können.

2.2.8. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand durch seine aktuelle Nutzung als Kita sowie Jugend- und Freizeittreff sowie durch seine Waldrandlage geprägt. Neben offenen gärtnerisch angelegten Bereichen wird das Plangebiet durch Waldkiefern, aber auch durch ein Betonfundament, Kleintierbereich, Spielplatz, Container, Schuppen usw. charakterisiert. Nördlich und westlich prägt der an das Plangebiet angrenzende Wald das Plangebiet.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet selbst weist bezüglich einer Veränderung des Landschaftsbildes eine geringe Empfindlichkeit auf. Aktuell erscheint das Plangebiet durch das Betonfundament und die provisorischen Container eher ungeordnet. Auch die angrenzenden prägenden Waldflächen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

2.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet selbst sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich laut Denkmalliste Berlins kein Denkmal.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) erhöht sich die naturschutzfachliche Wertigkeit gegenüber dem Bestand (Basisszenario) des Plangebietes nicht weiter signifikant. Durch die aktuelle Nutzung und den bereits vorhandenen Anteil an versiegelten Flächen sind bereits Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Wasserhaushaltes und der Lebensraumfunktion, aber auch Beeinträchtigungen des Lokalklimas und des Ortsbilds gegeben. Weiterhin ist im Hinblick auf den Immissionsschutz, insbesondere die Lärmbelastung, nicht von signifikanten Unterschieden zwischen Nullvariante und Basisszenario auszugehen.

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.

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 der Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus den Festsetzungen werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur- und Landschaft geprüft werden.

Ziel des Bebauungsplans 9-75 ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ mit den dazugehörigen Gebäuden und Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Grün- und Außenspielflächen. Neben einer vorrangigen Nutzung als Kindertagesstätte, als Einrichtung für soziale Zwecke, sollen auch weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zulässig sein.

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.

2.4.1. Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,3 fest, welche durch Nebenanlagen auf 0,45 erhöht werden kann und damit eine maximale Versiegelung von 45% zulässt. Da das Plangebiet im Bestand bereits zu 33% versiegelt ist, ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Insgesamt können im Plangebiet gegenüber dem Bestand durch Haupt- und Nebenanlagen ca. 400 m² zusätzlich versiegelt werden.

Da die Flächeninanspruchnahme auf einer Fläche erfolgt, die durch die aktuelle Nutzung 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

Erholungsfunktion

Anlagebedingt werden durch die Planung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für soziale Zwecke“ keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erholungsfunktion hervorgerufen. Durch den Bebauungsplan besteht die Möglichkeit der Entwicklung des Gebietes in städtebaulich geordneten Bahnen, was die Erholungsfunktion ggf. verbessern kann.

Bioklima

Die bioklimatische Situation verschlechtert sich durch die Planung nicht erheblich. Durch die Ausweisung eines Baugebiets wird ein Großteil des Baumbestandes erhalten bleiben. Im Plangebiet werden Dachbegrünungen festgesetzt, die positive Auswirkungen auf die bioklimatische Situation haben. In Bezug auf das Bioklima sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Bioklima sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Lärmemissionen

Baubedingte Auswirkungen können durch Abriss- und Baumaßnahmen entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt und von keinem großen Umfang und daher nicht als erheblich einzuschätzen.

Durch die vorliegende Planung sollen unter anderem die Schaffung weiterer erforderlicher Kitaplätze sowie die Nutzung des Plangebiets für andere soziale Zwecke planungsrechtlich ermöglicht werden. Hierdurch können sich die vom Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen bei der Durchführung der Planung im Vergleich zum Status Quo erhöhen. Eine erhebliche Zunahme von betriebsbedingten Lärmemissionen ist jedoch nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke im Plangebiet begründet. Dieser Nutzungstyp ist in allen regelhaften Baugebieten (§§ 2-9 BauNVO) zulassungsfähig und unter anderem im allgemeinen Wohngebiet, das nach seiner Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient, allgemein zulässig. Es ist nicht davon auszugehen, dass bei der Durchführung der Planung Lärmemissionen hervorgerufen werden, die zu erheblichen Belästigungen in der Umgebung führen. Weiterhin ist nicht zu erwarten, dass die Vorhaben im Plangebiet unzumutbaren Lärmbelastungen durch Nutzungen in der Umgebung ausgesetzt sind.

Es ist zudem nicht damit zu rechnen, dass es im Zusammenhang mit der Planrealisierung zu einem relevanten Anstieg des Verkehrsaufkommens und folglich zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms kommt.

Schadstoffemissionen

Es sind anlage- und betriebsbedingt keine Schadstoffemissionen zu erwarten. Baubedingte Schadstoffemissionen können durch Abriss- und Baumaßnahmen zeitlich begrenzt erfolgen. Diese sind aber nicht als erheblich zu bewerten.

Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder sonstige Belästigungen

Erhebliche Auswirkungen aufgrund von Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie sonstige Belästigungen sind nicht zu erwarten.

2.4.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,3 fest, welche durch Nebenanlagen auf 0,45 erhöht werden kann und damit zu einer maximalen Versiegelung von 45% führt. Da das Plangebiet im Bestand bereits zu 33% versiegelt ist, ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Insgesamt können im Plangebiet gegenüber dem Bestand durch Haupt- und Nebenanlagen ca. 400 m² zusätzlich versiegelt werden.

Durch die mögliche zusätzliche Versiegelung wird sich der Zustand der Fläche als Lebensraum für Tiere nicht erheblich verschlechtern. Die Fläche weist im Bestand aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen keine besondere Bedeutung für die Tierwelt auf.

Wesentliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf den Verlust von Vegetationsflächen sind aufgrund der geringen Flächengröße ebenfalls nicht zu erwarten. Die im Bestand vorkommenden Biotoptypen weisen keine besondere Wertigkeit auf und sind durch die aktuelle Nutzung der Fläche geprägt. Des Weiteren sind notwendige Baumfällungen gemäß Baumschutzverordnung Berlin auszugleichen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 sind im Plangebiet mindestens 80% der Dachflächen mit einer Mindestsubstrathöhe von 15 cm zu begrünen.

Dadurch wird dem Vegetationsverlust im Plangebiet entgegengewirkt.

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 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

Im Plangebiet können durch die Planung zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Es ist möglich zukünftig ca. 400 m² zusätzlich zu befestigen. Im Plangebiet wird festgesetzt, dass Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Der Boden weist im Bestand eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der geringen Schutzwürdigkeit des Bodens sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens sowie betriebsbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.4.5. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser besteht das Planungsziel hinsichtlich des lokalen Wasserhaushalts in der Vermeidung nicht notwendiger Versiegelungen. Dies wird dadurch erreicht, dass die zukünftig zulässige Versiegelung über die Bestandsversiegelung hinaus auf das für eine zukünftige Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche notwendige Maß begrenzt wird. Im Plangebiet können durch die Planung zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Es ist möglich, zukünftig ca. 400 m² zusätzlich zu versiegeln.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erbaut werden und dass die Dächer der Hauptanlagen zu 80% extensiv begrünt werden. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelungsfläche sowie der Anlage von wasser- und luftdurchlässigen Wegen und der extensiven Dachbegrünung auf 80% der Dachflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A und III B des Wasserwerkes Friedrichshagen. Bei allen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen zu beachten.

Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers werden nicht getroffen.

Eine grundsätzliche Machbarkeit für eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung ist gegeben. Gemäß Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Bezirksamt Treptow-Köpenick, 2022) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich.

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

Im Plangebiet können durch die Planung zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Es ist möglich zukünftig ca. 400 m² zusätzlich zu befestigen. Das Schutzgut Klima/Luft verschlechtert sich durch die Planung nicht erheblich. Durch die Ausweisung eines Baugebiets wird ein Großteil des Baumbestandes erhalten bleiben. Des Weiteren wird festgesetzt, dass mindestens 80% der Dachflächen extensiv begrünt werden. Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut Klima/Luft ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine negative Beeinträchtigung in Bezug auf den Klimawandel ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist im Norden und Osten umgeben von Waldflächen und liegt daher weiterhin in einem klimatischen Komfortbereich.

2.4.7. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

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. Durch den Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die Entwicklung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken. Es sind demnach positive Auswirkungen zu erwarten.

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

2.4.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich laut Denkmalliste Berlins kein Denkmal.

Abriss-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind 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 staubbindender 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 9-75 nicht zu erwarten sind.

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 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ werden Abfälle 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. Ein Risiko für schwere Unfälle kann aufgrund der geplanten Nutzungen im Bebauungsplan 9-75 ausgeschlossen werden.

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

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“.

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.

Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Bezirksamt Treptow-Köpenick, 2022) wird der Umfang des Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschafts- und Stadtbild und die Erholungsfunktion ermittelt, der in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entsteht.

Hierfür werden Vor- und Nach-Eingriffs-Zustand der Schutzgüter quantitativ ermittelt und qualitativ bewertet und bilanziert.

Tabelle 3: Zusammenfassende Darstellung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 2022

Schutzgut	Wertträger	Bewertung	Gesamtpunkte des Wertträgers	Eingriffsbilanz
Pflanzen und Tiere	Biotoptypen	Vor-Eingriffs-Zustand	5,8	+1,4
		Nach-Eingriffs-Zustand	7,2	
	Biotopverbund	Vor-Eingriffs-Zustand	0,6	+0,8
		Nach-Eingriffs-Zustand	1,4	
Boden	Natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	Vor-Eingriffs-Zustand	4,3	-1,1
		Nach-Eingriffs-Zustand	3,2	
Wasser	Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	Vor-Eingriffs-Zustand	16,2	0,0
		Nach-Eingriffs-Zustand	16,2	
	Naturnähe des Wasserhaushalts	Vor-Eingriffs-Zustand	14,6	+1,8
		Nach-Eingriffs-Zustand	16,4	
Klima	Luftaustausch	Vor-Eingriffs-Zustand	5,4	0,0
		Nach-Eingriffs-Zustand	5,4	
	Stadtklimatische Funktion	Vor-Eingriffs-Zustand	15,4	-1,0
		Nach-Eingriffs-Zustand	14,4	
Gesamtdifferenz Naturhaushalt		Vor-Eingriffs-Zustand	62,3	+1,9
		Nach-Eingriffs-Zustand	64,2	
Landschafts- und Ortsbild / Erholung	Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	Vor-Eingriffs-Zustand	5,4	0,0
		Nach-Eingriffs-Zustand	5,4	
	Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung	Vor-Eingriffs-Zustand	16,2	0,0
		Nach-Eingriffs-Zustand	16,2	
Gesamtdifferenz Landschaftsbild		Vor-Eingriffs-Zustand	21,6	0,00
		Nach-Eingriffs-Zustand	21,6	

Insgesamt betrachtet ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-75 der Eingriff sowohl in den Naturhaushalt als auch in das Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholung durch die getroffenen Festsetzungen vollständig ausgeglichen werden kann.

2.5.2. Artenschutzrechtliche Bewertung

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt, z.B. durch das Zerstören geschützter Lebensstätten durch die Errichtung des Vorhabens oder wenn geschützte Arten während der Brutzeit durch den Betrieb baulicher Anlagen gestört werden. Erst der Vollzug der Bebauungsplanung kann zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen.

Zudem sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln. Daher ist es notwendig im Rahmen der Planaufstellung vorrausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob durch den Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Untersuchungstiefe ist von der Gemeinde angemessen festzulegen.

Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

Wird im Rahmen der Planaufstellung festgestellt, dass der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote berührt, muss geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Verbote überwunden werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 zu beachten:

„Es ist verboten,

1. wildlebenden 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. wildlebende 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 aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die besonders geschützten Arten, das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 bezieht sich auf streng geschützte Arten.

Tabelle 4: Definition besonders und streng geschützter Arten

besonders geschützte Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG)	streng geschützte Arten (nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)
Arten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)	Arten des Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung	Arten der Anlage I Spalte 3 des Bundesartenschutzverordnung
Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)	Arten des Anhang IV der Richtlinie 92-43-EWG (FFH-Richtlinie)

Vogelarten der europäischen Vogelschutz-Richtlinie	Arten gemäß einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG
Arten, gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG	

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG soll die Privilegierung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten für unvermeidbare Beeinträchtigungen und Vorhaben gelten, die im Rahmen der Eingriffsregelung sowie gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG im Rahmen des BauGB ein behördliches Prüfverfahren durchlaufen haben, dass grundsätzlich die Möglichkeit bietet, artenschutzbezogene Konflikte zu bewältigen. Dabei wird die Vermeidungspflicht betont. Entscheidend ist hiernach, dass in einem behördlichen Verfahren angemessene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung naturschutzrechtlicher Konflikte festgelegt wurden.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs.1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen besonders oder streng geschützten Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 1 Nr. 1 auch dann 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 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Vorkommen geschützter Tierarten

Im April 2021 fand ein Vor-Ort-Termin des Bezirksamtes (Fachbereich Stadtplanung/ Fachbereich Naturschutz) statt, zur Einschätzung der faunistischen Bestandssituation sowie der Notwendigkeit tiefergehender Untersuchungen bestimmter Artengruppen. Während dieses Vor-Ort-Termins wurde durch einen Mitarbeiter mündlich von Vorkommen von Amphibien berichtet. Dieser mündlichen Mitteilung wurde im Rahmen einer faunistischen Untersuchung 2022 nachgegangen.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Vögel und Fledermäuse. Der Baumbestand weist keine Höhlen, Spalten oder Nischen auf. Daher kann das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und baumbewohnenden Fledermäusen ausgeschlossen werden. Aufgrund der aktuellen Nutzung des Gebietes als Kitafläche sowie dem Fehlen geeigneter Strukturen an den Bauwerken kann ebenfalls ein Vorkommen von Boden- und Gebäudebrütern sowie von gebäudebewohnenden Fledermäusen ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen der Zauneidechse kann durch das Fehlen geeigneter Strukturen für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der faunistischen Untersuchung zu den Amphibien konnte der Verdacht auf ein Vorkommen von Amphibien nicht bestätigt werden.

Obwohl aktuell keine Amphibien nachgewiesen wurden, wurden im Gutachten Empfehlungen ausgesprochen, wie mit der kleinen Teichanlage im Weiteren umgegangen werden kann.

2.5.3. Baumschutzverordnung

38 der 44 im Plangebiet aufgenommenen Bäume sind aufgrund ihres Stammumfangs nach Berliner Baumschutzverordnung geschützt (vgl. Tabelle 2) .

Tabelle 5: Übersicht des geschützten Baumbestandes und potentieller notwendiger Ersatzpflanzungen

Baum-Nr.	Baumart (deu.)	Baumart (bot.)	Stamm-umfang (in cm)	Schadstufe	Anzahl Ersatz-pflanzungen	Qualitäts-anforderungen der Ersatz-pflanzungen [StU in cm]
1	Waldkiefer	Pinus sylvestris	98	2	1	14-16
2	Hainbuche	Carpinus betulus	47	2	-	-
3	Hainbuche	Carpinus betulus	89	2	1	14-16
4	Waldkiefer	Pinus sylvestris	130	2	2	14-16
5	Waldkiefer	Pinus sylvestris	141	2	2	14-16
6	Waldkiefer	Pinus sylvestris	121	2	2	14-16
7	Waldkiefer	Pinus sylvestris	115	2	1	14-16
8	Waldkiefer	Pinus sylvestris	103	2	1	14-16
9	Waldkiefer	Pinus sylvestris	110	2	1	14-16
10	Waldkiefer	Pinus sylvestris	90	2	1	14-16
11	Waldkiefer	Pinus sylvestris	117	2	1	14-16
12	Waldkiefer	Pinus sylvestris	106	2	1	14-16
13	Waldkiefer	Pinus sylvestris	83	2	1	14-16
14	Waldkiefer	Pinus sylvestris	88	2	1	14-16
15	Waldkiefer	Pinus sylvestris	121	2	2	14-16
16	Waldkiefer	Pinus sylvestris	90	2	1	14-16
17	Waldkiefer	Pinus sylvestris	90	2	1	14-16
18	Eiche	Quercus spec	72	2	-	-
19	Waldkiefer	Pinus sylvestris	110	2	1	14-16
20	Waldkiefer	Pinus sylvestris	109	2	1	14-16
21	Eiche	Quercus spec	69	1	-	-
22	Waldkiefer	Pinus sylvestris	117	2	1	14-16
23	Waldkiefer	Pinus sylvestris	112	2	1	14-16
24	Eiche	Quercus spec	59	2	-	-
25	Spitzahorn	Acer platanoides	89	2	1	14-16
26	Waldkiefer	Pinus sylvestris	95	2	1	14-16
27	Waldkiefer	Pinus sylvestris	102	2	1	14-16
28	Waldkiefer	Pinus sylvestris	125	2	1	14-16
29	Waldkiefer	Pinus sylvestris	78	2	-	-
30	Waldkiefer	Pinus sylvestris	117	2	1	14-16
31	Waldkiefer	Pinus sylvestris	90	2	1	14-16
32	Waldkiefer	Pinus sylvestris	92	2	1	14-16
33	Waldkiefer	Pinus sylvestris	115	2	1	14-16
34	Waldkiefer	Pinus sylvestris	88	2	1	14-16
35	Waldkiefer	Pinus sylvestris	115	1	1	16-18

36	Waldkiefer	Pinus sylvestris	106	2	1	14-16
37	Waldkiefer	Pinus sylvestris	90	1	1	16-18
38	Waldkiefer	Pinus sylvestris	88	2	1	14-16
39	Waldkiefer	Pinus sylvestris	99	1	1	16-18
40	Waldkiefer	Pinus sylvestris	114	2	1	14-16
41	Waldkiefer	Pinus sylvestris	84	2	1	14-16
42	Waldkiefer	Pinus sylvestris	90	2	1	14-16
43	Waldkiefer	Pinus sylvestris	103	2	1	14-16
44	Waldkiefer	Pinus sylvestris	72	2	-	-

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

2.5.4. Geplante grünordnerische Maßnahmen

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Verringerung sowie dem Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen:

- Festsetzung zur anteiligen extensiven Dachbegrünung
- 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 grünordnerischen Festsetzungen werden in Kapitel III.3.7 beschrieben und begründet.

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.

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

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. Bei der Errichtung baulicher Anlagen auf dem Grundstück ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal herzustellen bzw. sollte die Entsorgung des anfallenden Abwassers über eine dichte monolithische Abwassersammelanlage erfolgen.

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

2.6.1. Konzeptalternativen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ wurden verschiedene Szenarien betrachtet, um Umweltauswirkungen möglichst zu vermeiden. Es wurden Festsetzungen getroffen die Dachflächen anteilig extensiv zu begrünen und die Wegeverbindungen wasser- und luftdurchlässig zu gestalten.

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 verbalargumentativen 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.

Darüber hinaus wurde ein Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet bei den Aussagen zu den entsprechenden Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zu einer Prognoseunsicherheit führen.

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

- Bezirksamt Treptow-Köpenick (2022): Machbarkeitsbeitrag zu Niederschlagsentwässerung zum Bebauungsplan 9-75.
- Bezirksamt Treptow-Köpenick (2021): Biotoptypenkartierung einschließlich Baumkartierung zu Bebauungsplan 9-75.
- Natur + Text (2022): Bebauungsplan 9-75 “Bude“ – Faunistische Untersuchung – Artengruppe: Amphibien.

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 keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach sich ziehen wird. Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand eine Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen nicht wahrscheinlich ist.

3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-75 umfasst eine Gesamtfläche von 3.145 m². Im Jahr 2019 brannte ein Gebäude auf dem Gelände der „Waldkita“ ab. Aktuell ist das Plangebiet im Bestand durch die bestehende Nutzung als Kita (provisorisch genutzte Strukturen durch den Brand), mit den dazugehörigen Strukturen, z.B. Kleintierbereich, Outdoorküche, Betonfundamente, Kleintierbereich, Schuppen geprägt. Entsprechend dem Planungsziel soll die Nutzung der „Waldkita“ auf diesem Grundstück dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden und gleichzeitig eine Erweiterung ermöglicht werden. Aktuell bietet die Waldkita ca. 20 Kitaplätze an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 9-75 „Bude“ kann die Schaffung weiterer Kitaplätze ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ mit den zugehörigen Gebäuden und Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Grün- und Außenspielflächen beabsichtigt. Neben einer vorrangigen Nutzung als Kindertagesstätte, als Einrichtung für soziale Zwecke, sollen auch weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zulässig sein.

Die Planung führt aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl zu einer möglichen zusätzlichen Versiegelung von ca. 400 m². Diese zusätzliche Versiegelung ist mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Darüber hinaus können klimarelevante Vegetationsstrukturen im Zuge einer künftigen Bebauung beseitigt werden. Die zusätzliche Versiegelung und die damit verbundene Beseitigung von Biotopstrukturen führt gleichzeitig zu Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der aktuell vorherrschenden provisorischen Nutzung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen. Zum einen sind Wege im Plangebiet in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und zum anderen sind die Dachflächen der Hauptgebäude im Plangebiet zu 80% extensiv zu begrünen.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-75 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 2020).

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.

Aufgrund der aktuellen Nutzung als Kita sowie dem Fehlen von geeigneten Strukturen sind keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1. Intention des Plans / Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Nutzung als „Waldkita“ auf dem Grundstück dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine Erweiterung zu ermöglichen. Nachdem ein Gebäude auf dem Gelände im April 2019 abbrannte, wird der Betrieb derzeit mittels eines Containers provisorisch aufrechterhalten. Zurzeit bietet die „Waldkita“ ca. 20 Kitaplätze an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 9-75 „Bude“ soll die Schaffung weiterer erforderlicher Kitaplätze ermöglicht werden. Hintergrund dafür ist die Rechtsgrundlage auf einen Betreuungsplatz (vgl. Kinderförderungsgesetz - KiföG).

Weiterhin sollen aufgrund einer hohen Nachfrage an sozialen Angeboten für die benachbarte Bevölkerung auch weitere soziale Einrichtungen im Plangebiet zulässig sein.

Das Nutzungskonzept sieht vor, durch den Bau der zukünftigen Gebäude eine Erweiterung der Betreuungszeiten der Kita zu ermöglichen. Gleichzeitig sind weitere Veranstaltungen im Außenbereich im Rahmen des „Mehrgenerationengartens“ geplant. Hier soll es vor allem Angebote für Familien, Jugendliche und Senioren geben.

Der Betreiber verfolgt das Ziel, die inhaltlich-konzeptionelle und organisatorische Weiterentwicklung der Arbeit des Trägers auf dem Grundstück und der zukünftig beteiligten Projekte und Einrichtungen, das sind das Familienbildungsprojekt „BUDE-Family“, das generationenübergreifende Projekt „BUDE for ALL(ende)“ und die Wald-KiTa „BUDE-Kids“, voranzutreiben und damit die Angebote im Allende-Viertel unter einem Dach zu bündeln, sichtbarer zu machen, zu verbessern und zu erweitern.

Die Erschließung des Grundstücks soll weiterhin durch die Alfred-Randt-Straße gesichert werden.

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 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) stellt den Geltungsbereich als große Gemeinbedarfsfläche im Süden und als eine Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) im Norden dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-75 werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang des Entwicklungsrahmens sowie zur Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin entwickelt.

3. Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan 9-75 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 Sports, 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

Für das Plangebiet wird eine **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“** festgesetzt. Dadurch soll die bereits bestehende Kindertagesstätte gesichert werden.

Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird durch die Festsetzung auch bei einem zukünftigen wechselnden Bedarf ausreichend Flexibilität gegeben, andere soziale Einrichtungen im Plangebiet unterzubringen. Im Rahmen der Festsetzung können somit weitere Freizeit- und Begegnungsstätten ermöglicht und ein breites Nutzungsspektrum an intergenerativen Projekten im sozialen Bereich integriert werden. Somit können auf dem Grundstück des Plangebietes die sozialen Bedürfnisse der umliegenden Bewohner insbesondere von Familien, Jugendlichen und alten Menschen befriedigt werden.

Ein solches Angebot trägt auch zur Sicherung und Erhöhung der Wohnqualität im Kiez bei.

Die öffentliche Verkehrsfläche Alfred-Randt-Straße (Flurstück 76) wird anteilig im Geltungsbereich bis zur Straßenmitte gesichert. Die Einteilung dieser Fläche wird durch andere Gesetze und Vorschriften geregelt. Die Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche dient der sinnvollen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes, der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien sowie der Herstellung/Sicherung einer geordneten Erschließungssituation. Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ausreichend dimensioniert. Die Erschließung und Erreichbarkeit des Grundstückes ist gewährleistet, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrssicherheit zu bewältigen.

Weitere Definitionen der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan 9-75 nicht erforderlich, da es sich zum einen um Grundstücke des Landes Berlin handelt und zum anderen eine spätere Umnutzung für andere soziale Zwecke nicht ausgeschlossen werden soll.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ auf 0,3 festgesetzt. Für die Kindertagesstätte sind neben den Hauptgebäuden auch Nebenanlagen, wie Abstellanlagen, Geräteschuppen sowie Spielbereiche erforderlich.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch wird der Bestand gesichert und gleichzeitig kann eine starke Versiegelung vermieden werden.

Die Freiflächen sollen weitestgehend gewahrt bleiben und die umliegende Waldfläche durch ausreichend Abstand zu der zukünftig geplanten Bebauung geschützt bleiben, um keine negativen Auswirkungen hervorzurufen.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht eine Errichtung von Gebäuden bis zu 3 Vollgeschossen. Dies ermöglicht die Unterbringung von bis zu 60 Kindern und sichert gleichzeitig die benötigten pädagogischen Nutzflächen für weitere soziale Einrichtungen.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an den Wald an. Um hier einen möglichst ausreichenden Waldabstand zu der zukünftigen Bebauung zu erreichen, wird die Baugrenze im Abstand von 5 m zu der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Im Süden und Westen orientieren sich die Baugrenzen an der Grundstücksgrenze und sind von dieser um 3 m zurückgesetzt. Durch das Zurücktreten der zukünftigen Bebauung wird die besondere Lage zwischen dem Wald im Norden und dem Sportplatz im Süden akzentuiert. Die grüne Zone entlang der Alfred-Randt-Straße soll durch die geplante Bebauung im Plangebiet nicht unterbrochen werden, sondern durch das Zurücktreten der zukünftigen Gebäude in den Grünzug integriert werden. Gleichzeitig soll die Vorgartenzone für die Freiraumgestaltung freigehalten werden. Gleichzeitig bietet die überbaubare Grundstücksfläche genügend Raum für die Unterbringung von Nebenanlagen. In den nicht überbaubaren Flächen dürfen daher keine Stellplätze, Garagen/Carports und Nebenanlagen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen z.B. Zäune, die zur Sicherheit der Kinder wünschenswert sind.

Diesbezüglich wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 1

1. *„Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Ausgenommen davon sind sichtdurchlässige Einfriedungen an der Grundstücksgrenze“*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17, 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO

Festgesetzt wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise, die der üblichen Bauweise für Kita- oder Jugendfreizeitgebäude entspricht und einer eher lockeren Bauweise in Waldrandnähe Rechnung trägt.

In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet, deren Länge höchstens 50 m betragen darf.

3.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist vollständig gegeben. Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Alfred-Randt-Straße am westlichen Rand des Plangebietes wird entsprechend ihres Bestandes und der Eigentumsverhältnisse zeichnerisch als Straßenverkehrsfläche (jeweils bis zur Straßenmitte) mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinie trennt gemäß der Planzeichenverordnung die öffentliche Verkehrsfläche (Alfred-Randt-Straße) von dem Plangebiet.

Gemäß des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Es werden bezüglich Lage und Dimensionierung der öffentlichen Straßen (Alfred-Randt-Straße) in der Planung keine Veränderungen gegenüber dem Bestand vorgenommen. Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ausreichend dimensioniert. Die Erschließung und Erreichbarkeit des Grundstückes ist gewährleistet und eine Zufahrt bzw. Ausfahrt zu dem Grundstück kann durch die direkte Anbindung an die Alfred-Randt-Straße erfolgen.

Bodenrechtlich definiert der Bebauungsplan allein Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung dieser Flächen wird durch andere Gesetze und Vorschriften geregelt. Die Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen, die erstmalig planungsrechtlich gesichert werden, dient der sinnvollen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes, der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien sowie der Herstellung/Sicherung einer geordneten Erschließungssituation.

Textliche Festsetzung 6:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.5. Lärm

Es ist vorgesehen, dass die im Plangebiet vorhandene Waldkita perspektivisch erweitert werden soll. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden. Noch weitergehend ist die Regelung in § 11 Abs. 2 BImSchG Bln, wonach von Kindern hervorgerufene Geräuscheinwirkungen als Ausdruck kindlicher Entfaltung im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Bei den vom Betreiber der Waldkita vorgesehenen Projekten „BUDE-Family“ und „BUDE for ALL(ende)“ handelt es sich um Freizeitnutzungen, die nicht in den Bereich des § 22 Abs. 1a BImSchG bzw. § 11 Abs. 2 BImSchG Bln fallen, sondern bei denen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie zu beachten sind.

Wenn im Plangebiet öffentliche Veranstaltungen durchgeführt werden sollen, dann sind die davon ausgehenden Geräuschemissionen als Veranstaltungslärm zu qualifizieren. Veranstaltungen mit einem entsprechenden Störpotential (etwa durch Bühnenbetrieb) sind gemäß § 7 Abs. 1 LImSchG Bln genehmigungsbedürftig und durch das Umwelt- und Naturschutzamt anhand der Ausführungsvorschriften zum LImSchG Bln bzw. der Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVo) zu beurteilen.

Durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche wird die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke ermöglicht, für die es im anschließenden Allende-Viertel einen hohen Bedarf gibt. Die vom Betreiber der Kita vorgesehenen Vorhaben lassen sich unter diesem Nutzungstyp subsumieren. Anlagen für soziale Zwecke sind in allen regelhaften Baugebieten (§§ 2-9 BauNVO) zulassungsfähig, und im allgemeinen Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, allgemein zulässig. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen und die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen sind hinsichtlich ihres Störgrads und ihrer Störempfindlichkeit gemäß der typisierenden Betrachtungsweise der BauNVO miteinander verträglich; unzumutbare Lärmbelästigungen aufgrund des generellen Störpotenzials der einzelnen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Die vorliegende Planung entspricht dem in § 50 BImSchG normierten Trennungsgrundsatz; die Festsetzung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich, um dem Gebot der Konfliktbewältigung zu entsprechen. Unter Beteiligung des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes und bei Beachtung der lärmschutzrelevanten Regelwerke (LImSchG Bln, AV LImSchG, VeranstLärmVO etc) können eventuelle Konflikte in nachfolgenden Genehmigungsverfahren bewältigt werden.

3.6. Entsorgung

Für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde für das Plangebiet ein Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagswasserentwässerung erstellt. Hierbei untersucht der Machbarkeitsbeitrag die Varianten der breitflächigen und der Muldenversickerung u.a. entsprechend des festgesetzten Gründachanteils. Der Machbarkeitsbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Niederschlagsentwässerung innerhalb des Plangebiets durch eine breitflächige Versickerung als gesichert anzusehen ist.

Das Plangebiet hat eine Anschlussmöglichkeit an die Schmutzwasserkanalisation. Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5a der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen sind anfallende Abwässer abzuleiten oder über wasserundurchlässige Sammelbehälter zu sammeln und zu entsorgen. Daher ist bei der Errichtung baulicher Anlagen auf dem Grundstück ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal herzustellen bzw. sollte die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers über eine dichte monolithische Abwassersammelanlage erfolgen.

3.7. Grünfestsetzungen

Obwohl der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung auf Gemeinbedarfsflächen gilt, sind die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 erforderlich, um eine sensible Einordnung des Vorhabens in die waldgeprägte Umgebung zu gewährleisten. Die Festsetzung Nr. 4 steht im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas und der Zurückhaltung von Niederschlagswasser, das teilweise verdunstet und verzögert abläuft und sich damit positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Der Anteil der Dachbegrünung soll mindestens 80% der Dachflächen der Hauptanlagen betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Damit kann sichergestellt werden, dass mit der Dachbegrünung ein Beitrag zur Minimierung der Beeinträchtigungen für Boden, Wasser und Klima gewährleistet wird. Eine Kombination der Gründächer mit Solaranlagen ist möglich.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Eine Kombination von begrünten Dachflächen und Solaranlagen ist zulässig. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zur Gewährleistung der Funktionen des Naturhaushalts und der Bodenfunktion wird festgesetzt, dass die Herstellung der nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Wege im Plangebiet in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu erfolgen hat und eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung untersagt wird.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahren 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

Zur Wahrung des Landschaftsbilds des Plangebietes im Waldrandbereich werden Neupflanzungen bzw. ein überwiegender Erhalt der bestehenden Bäume festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ ist pro angefangener 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Baum 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 einzurechnen.

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

3.8. Sonstige Festsetzungen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden oberirdische Stellplätze ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende. Mit Stellplätzen und Garagen sind solche Anlagen im Sinne von § 29 BauGB gemeint, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und ihren Anhängern im sog. ruhenden Verkehr außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen. Dies gilt nicht für Abstellplätze für Fahrräder.

Diesbezüglich wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 49 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) muss bei Kinderbetreuungseinrichtungen ab 50 Betreuungsplätzen ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden (Richtzahlen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende - Anlage 1, P.5.)

3.9. Nachrichtliche Übernahmen

Folgende nachrichtliche Übernahme wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 9-75 befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) Friedrichshagen Zone III A und Zone III B (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen) vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516)).

3.10. Hinweise

In Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Mindestbegrünung durch Bäume sowie die Anlage einer Dachbegrünung festgesetzt.

Zur Durchführung der textlichen Grünfestsetzungen wird der folgende Hinweis zu den empfohlenen Pflanzlisten in die Planzeichnung aufgenommen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 09. November 2022 empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

3.11. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung:

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 3.145 m². Diese teilt sich in die öffentliche Verkehrsfläche mit 440 m² und in die Fläche für den Gemeinbedarf mit 2.705 m² auf.

Tabelle 6: Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe der Flächen in m ²	Fläche in %
Flächen für den Gemeinbedarf „Anlagen für soziale Zwecke“	2.705	86 %
Öffentliche Verkehrsfläche	440	14 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	3.145	100 %

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Mit den Planungszielen erfolgt die Sicherung des vorhandenen Kitastandortes und gleichzeitig wird eine Stabilisierung, als auch ein Ausbau der sozialen Infrastruktur im Allende-Viertel II ermöglicht. Durch die Sicherung des Kitastandortes wird ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der Wohnqualität im Quartier sowie die Stabilisierung der sozialen Strukturen gewährleistet. Die öffentlichen Belange sind dabei der Erhalt des Kitastandortes sowie die Förderung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur. Zudem trägt die direkte Versorgung des Wohnquartiers durch soziale Einrichtungen zur Minimierung des Verkehrsaufkommens bei, was auch dem Schutz der Umwelt dient.

Auswirkungen der Planung

5. 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).

6. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Negative Auswirkungen auf die vorhandene benachbarte Wohnbebauung sowie das gegenüber der Alfred-Randt Straße gelegene Seniorenzentrum werden durch den Bebauungsplan 9-75 nicht verzeichnet, da die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ die Zulässigkeit von Nutzungen begründet, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Durch die Planung kann dem stetig steigenden Bedarf an sozialer Infrastruktur Rechnung getragen werden. Auf diese Weise werden Rahmenbedingungen geschaffen, um die Entwicklung von Wohnbauflächen anderenorts zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des hohen Wohnflächenbedarfs leistet die Planung einen positiven Beitrag, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen.

7. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Infrastruktur

Mit dem Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die geplanten Nutzungen im Sinne einer hohen Wohnqualität keine unzulässigen und schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung haben. Für die umgebende Wohnbebauung sind gesunde Wohnbedingungen gewährleistet. Wesentlich dabei ist, dass die im Plangebiet zulässigen Nutzungen unter anderem auch in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind: Anlagen für soziale Zwecke sind sozialadäquate Nutzungen und dienen im Wesentlichen der Versorgung des Quartiers in der Umgebung des Plangebiets. Da es sich hier um eine dem Wohnen zugeordnete Gemeinbedarfsfläche handelt, die ein geringfügiges Verkehrsaufkommen generiert, sind für die angrenzenden Nutzungen keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Kindergartenkinder erreichen die Einrichtung überwiegend zu Fuß, werden aber auch von Ihren Eltern/Erziehungsberechtigten mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder Fahrrad gebracht. Weiterhin trägt die wohnortnahe Versorgung mit Kinderbetreuungs- und anderen sozialen Einrichtungen zur Wohnqualität bei.

Eine Verkehrsuntersuchung sowie zusätzliche öffentliche Verkehrsanbindungen sind gemäß SenUVK IV B nicht erforderlich. Das Plangebiet ist durch die direkte Anbindung an die Alfred-Randt-Straße ausreichend erschlossen.

8. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Durch das Planverfahren werden keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung verursacht.

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung sind jedoch im Zuge einer Bebauung des Grundstücks im Rahmen der Investitionsplanung durch die bezirklichen Fachämter zu berücksichtigen.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen durch die Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht zu erbringen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes erfolgte durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Stadtplanung.

IV. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

1.1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 16.04.2020 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Planungsabsicht angezeigt.

Am 12.06.2020 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar ist. Mit dem Antwortschreiben vom 28.05.2020 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass die dringenden Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 AGBauGB nicht berührt sind. Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist gegeben. Städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planungen, beschlossen nach § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB oder beschlossenen Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs.1 AGBau GB, wird entsprochen.

1.2. Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat am 21.07.2020, mit Beschluss Nr.: 427/20 die Aufstellung des Bebauungsplanes 9-75 für das Grundstück Alfred-Randt-Straße 60 beschlossen.

1.3. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2020 im Amtsblatt für Berlin Nr. 36 auf Seite 4584 öffentlich bekannt gemacht.

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

Die Unterlagen zum Bebauungsplan 9-75 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB konnten vom 07. Dezember 2020 bis einschließlich 15. Dezember 2020 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, Raum 145 eingesehen werden.

Zur Einsichtnahme standen der Öffentlichkeit Informationen über den Planentwurf mit der dazugehörigen Begründung, FNP Ausschnitt, sowie Luftbild mit Geltungsbereich zur Verfügung. Gleichzeitig hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit die Unterlagen auch im Internet unter der Seite <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick> einzusehen und herunterzuladen.

Die Anzeige wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 27.11.2020 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost geschaltet.

Im Beteiligungszeitraum haben 2 Personen die Unterlagen vor Ort eingesehen, auf der Internetseite erfolgten 153 Zugriffe. Bis zum 15.Dezember 2021 sind 2 Stellungnahmen mit dem gleichen Inhalt eingegangen.

Insgesamt wurde zu folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen:

- Nichtübereinstimmung mit den Darstellungen im FNP
- Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Kenntnis genommen wurden folgende Anregungen:

- Umgang mit Lärmimmission im weiteren Planungsverfahren
- Umgang mit Trinkwasser und den damit möglichen gewässergefährdenden Stoffen

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurden die Hinweise und Anmerkungen mit aufgenommen. Der Bebauungsplan wurde in seiner Konzeption weitergeführt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 07. Dezember 2020 bis einschließlich 18. Dezember 2020 durchgeführt.

Insgesamt wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sowie 15 bezirkliche Fachämter um Stellungnahme gebeten.

Den Behörden und Trägern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Vorentwurf
- Projektdarstellung
- Umweltprüfung

Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt 28 schriftliche Stellungnahmen ein, davon 2 des gleichen Trägers. Von den 28 schriftlichen Stellungnahmen wurde am 26.05.2021 eine schriftliche Stellungnahme wieder zurückgenommen. Diesbezüglich konnten nur **27 schriftliche Stellungnahmen** berücksichtigt werden.

Bei der Auswertung wurden alle eingegangenen, auch die über die gesetzte Frist hinaus eingegangenen Stellungnahmen, berücksichtigt.

Die Stellungnahmen wurden entsprechend der nachfolgenden Auswertung bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt:

Berliner Feuerwehr (VBG-Süd)

(eingegangen am 09.12.2020)

Stellungnahme

Zusätzliche Hinweise: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Berliner Feuerwehr (Löschwasserversorgung)

(eingegangen am 27.11.2020)

Stellungnahme

Im Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR-GE Reinigung

(eingegangen am 09.12.2020)

Stellungnahme

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasserbetriebe

(eingegangen am 11.12.2020)

Stellungnahme

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebiets Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die in den umliegenden öffentlich gewidmeten Straßen vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung.

Die innere Erschließung kann, bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträgen), entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Dafür sind Trassenoptionen vorzusehen.

Die Legung von BWB-Trinkwasserleitungen außerhalb öffentlich gewidmeter Straßen ist nur bei eingeräumtem Leitungsrecht und entsprechender Sicherung möglich.

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 öffentlich gewidmeten Straßen vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o.g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Die Regenwasserkanäle in der Alfred-Randt-Straße stehen für eine Abteilung von Regenwasser nicht zur Verfügung.

Das Gelände liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Friedrichshagen. Die Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 muss eingehalten werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung II D 1 muss mit einbezogen werden.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens achtzehn Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen. Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes vor. Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegen den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsantrag, schriftlich vor. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung

Der Hinweis zur Trinkwasserversorgung wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit übernommen.

Die Hinweise zur inneren Erschließung wurden zur Kenntnis genommen und an den Träger (Land Berlin) weitergeleitet.

Die Planzeichnung wurde durch die nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet ergänzt und die Hinweise auf die Verbote und Nutzungseinschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung in die Begründung mit aufgenommen. Es wurde ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist.

Die Hinweise zu den technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen wurden zur Kenntnis genommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

(eingegangen am 30.11.2020)

Stellungnahme

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebenen Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Hinweis: Sofern eine Höhe von 113,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle im Bauantragsverfahren notwendig.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung mitberücksichtigt.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

(eingegangen am 27.11.2020)

Stellungnahme

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Geltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs.1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Hinweise: 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

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung

(eingegangen am 02.12.2020)

Stellungnahme

Zu dem o.g. Bebauungsplan zur Standortsicherung der Kita in der Alfred-Randt-Straße erheben wir aus Sicht der Wirtschaft keine Einwendungen. Wir bedanken uns für die Einbeziehung. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ -Berlin

(eingegangen am 10.12.2020)

Stellungnahme

Aufgrund des eingereichten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

LAF Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten

(eingegangen am 02.12.2020)

Stellungnahme

Die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten werden nicht berührt.

Hinweis: In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplans 9-75 wird die Alfred-Randt-Straße 19-21 eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge mit einer Kapazität von 160 Plätzen betrieben. Es handelt sich um eine Unterkunft in Containerbauweise, die voraussichtlich bis Ende 2023 zurückgebaut wird. Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten bittet darum, bei zukünftigen Planungen den mit der Unterbringung von Flüchtlingen einhergehenden, erhöhten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu beachten. Gerne können wir mit Ihnen dazu in den Austausch treten. Wir sind sehr interessiert daran, standortbezogene integrationsfördernde Maßnahmen mitzudenken.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an den Träger (Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Jugendamt) weitergeleitet.

NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & CoKG

(eingegangen am 02.12.2020)

Stellungnahme

Es wird darauf ausdrücklich hingewiesen, dass die in den beigelegten 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 nicht 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. 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. 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. 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

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an den Träger (Land Berlin) weitergeleitet. Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und haben somit keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Vattenfall Europe Business Services GmbH Immobilien Berlin (Wärme)

(eingegangen am 01.12.2020)

Stellungnahme

In dem vor Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden. Unser vorhandenes Fernwärmenetz grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Die Lage unserer Fernwärmetrassen sind in dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Vattenfall Europe Business Services GmbH Immobilien Berlin (Strom)

(eingegangen am 16.12.2020)

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen/ umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

SenFin Abt. I Vermögen und Beteiligung (Senatsverwaltung für Finanzen)

(eingegangen am 16.12.2020)

Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplan bestehen im Grundsatz kein Bedenken. Die Auswirkungen auf die Haushalt- bzw. die Finanzplanung des Landes sind jedoch im weiteren Verfahren insbesondere hinsichtlich der angedachten mittel- und langfristigen baulichen Änderungen bzw. Erweiterungen zu ergänzen. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung

Die Auswirkungen auf den Haushalt- bzw. die Finanzplanung des Landes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

SenWiEnBe (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe)

(eingegangen am 15.12.2020)

Stellungnahme

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

SenStadtWohn IB (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

(eingegangen am 07.12.2020)

Stellungnahme

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festsetzung (Text. Darstellung 1). Es ist hierzu Folgendes vorzutragen: Die Entwickelbarkeit des Bebauungsplanes steht den Grundzügen des Berliner Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015- zuletzt geändert am 15.September 2020, nicht entgegen.

Ich bitte darum, die Begründung um einen Hinweis auf den Entwicklungsgrundsatz 1 der V FNP (Anlage) und den Pkt.2.1 der AV FNP zu ergänzen. Nach dem Entwicklungsgrundsatz 1 können Gemeinbedarfseinrichtungen unter 3 ha aus Wohnbauflächen entwickelt werden. Gemäß Pkt. 2.1 der AV FNP gehören Gemeinbedarfseinrichtungen zum Darstellungsumfang von Wohnbauflächen.

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Korrektur in der Begründung ist erfolgt.

SenStadtWohn (IV D WBL)

(eingegangen am 15.12.2020)

Stellungnahme

Seitens der Wohnbauleitstelle bestehen gegenüber der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans 9-75 keine Bedenken. Vielmehr kann durch die Planung dem stetig steigenden Bedarf an sozialer Infrastruktur Rechnung getragen werden. Auf diese Weise werden Rahmenbedingungen geschaffen, um die Entwicklung von Wohnbauflächen anderenorts zu ermöglichen.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

SenUVK (IV B)

(eingegangen am 11.12.2020)

Stellungnahme

Zum B-Planverfahren bestehen aus Sicht der Belange der SenUVK Abteilung IV keine Bedenken. Gesamtstädtische Belange sind im Rahmen unseres Zuständigkeitsbereichs nicht betroffen.

Hinweise: An der Haltestelle "Müggelschloßchenweg" verkehrt die N90 als Nachtbuslinie und nicht die N65 (siehe Kap. 1.6, S. 8 der Begründung). Die Salvador-Allende-Straße und der Müggelheimer Damm sind jeweils als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) und nicht als Stufe III klassifiziert (siehe S. 16 der Begründung). Dass die verkehrlichen Auswirkungen im Verfahren betrachtet werden bzw. Aussagen dazu in der Begründung enthalten sein müssen, ist sicherlich richtig (siehe Kapitel 5.3 der Begründung). Eine VU würden wir dennoch nicht fordern. Eine weitere Einbeziehung ins B-Planverfahren sehen wir als nicht erforderlich an.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Korrektur in der Begründung ist erfolgt.

SenUVK (II D) Wasserbehörde

(eingegangen am 18.12.2020)

Stellungnahme

Gegen die Planungsziele bestehen Einwendungen, hinsichtlich der fehlenden nachrichtlichen Übernahme zum Wasserschutzgebiet (Planzeichnung) und die Benennung der Fundstelle zur entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung (Planzeichnung, Begründung). Weiterhin besteht noch Klärungsbedarf im Hinblick auf die Wasserversorgung und den sachgerechten Umgang mit Abwässern (Schutzwasser und Niederschlagswasser) und es werden fachlich Informationen oder rechtserheblich Hinweise gegeben.

Vorbeugender Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) Friedrichshagen Zone III A und III B. Rechtsgrundlage ist die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen) vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516). Das Plangebiet hat Anschlussmöglichkeit an die Schmutzwasserkanalisation. Das Niederschlagswasser kann unter bestimmten Voraussetzungen im WSG erlaubnispflichtig versickert werden. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei konkreten Bauplanungen zu beachten.

Einwendungen

Zu der derzeit provisorisch genutzten Waldkita fehlen Angaben, welche Sanitäreinrichtungen vorhanden sind und wie das Abwasser entsorgt wird; zudem fehlen Angaben zur Versorgung mit

Wasser. Der Bebauungsplanentwurf ist um konkrete Aussagen zum sachgerechten Umgang mit Abwässern und zur Versorgung mit Wasser zu ergänzen.

Begründung: Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7e BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen und damit zu konkretisieren. Gemäß § 54 Abs. 1 WHG zählt sowohl Schmutzwasser als auch Niederschlagswasser zum Abwasserbegriff.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Belange der Versorgung mit Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit zu berücksichtigen und damit zu konkretisieren. Gemäß § 50 Abs. 1 WHG ist die öffentliche Wasserversorgung eine Aufgabe der Daseinsvorsorge und gemäß § 37a BWG ist eine geordnete öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Es fehlen die nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet (Planzeichnung) und die Benennung der Fundstelle zur entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung (Planzeichnung, Begründung). Die v.g. Belange sind in die Planunterlagen aufzunehmen.

Begründung: Die nachrichtliche Übernahme dient gem. § 9 Abs. 6 BauGB dem Verständnis des Bebauungsplans und ist für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig. Die Angabe der entsprechenden Fundstelle ist für den Vollzug obligatorisch.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist der Stichkanal (Gewässer 2. Ordnung). Ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung liegt nicht vor. Gegen den Planinhalt bestehen zunächst keine Einwände, sobald konkrete Absichten für bauliche Veränderungen im Plangebiet vorliegen, gelten die nachfolgend aufgeführten Belange:

Anforderungen

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 (Entwässerungskonzept) zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 Abs. 1 BauGB (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 die für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden.

Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AEk). 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 entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke $\leq 800 \text{ m}^2$ 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 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 aus 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 Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a BWG).

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).

Bodenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-75 ist nicht im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst. Die Belange des Bodenschutzes liegen für den Geltungsbereich in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Referates II C nicht betroffen. Grundwasserschadensfahnen sind dem Referat nicht bekannt.

Hinweise

Entwässerungskonzept

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit einhergehenden Absichten für bauliche Veränderungen im Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben des Rundschreibens Nr. 4/2018 - zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin - ein Entwässerungskonzept zu erstellen um den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu erbringen.

Zu den Anforderungen an ein Entwässerungskonzept und dessen Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung (Festsetzungen, städtebaulicher Vertrag) wird auf das Rundschreiben Nr. 4/2018 von SenSW II C 11 an alle Stadtplanungsämter vom 15.11.2018 verwiesen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser [1] wird verwiesen. Einleitung von Niederschlagswasser

Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer Genehmigung. Die Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer [2] wird verwiesen. Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen

Werden Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (z.B. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder die Förderung von Grundwasser) zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendig, so unterliegen diese nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer Erlaubnis- bzw. Anzeigepflicht und sind entsprechend bei der Wasserbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen. Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin [3] wird verwiesen.

Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser [1] wird verwiesen. Einleitung von Niederschlagswasser.

Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer Genehmigung. Die Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer [2] wird verwiesen. Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen

Werden Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (z.B. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder die Förderung von Grundwasser) zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendig, so unterliegen diese nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer Erlaubnis- bzw. Anzeigepflicht und sind entsprechend bei der Wasserbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen. Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin [3] wird verwiesen.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Planung wurde ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Demnach kann das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet versickert werden.

Der Hinweis zur Abwasserentsorgung wurde berücksichtigt und die Begründung diesbezüglich ergänzt.

Aktuell erfolgt die Abwasserentsorgung für die Waldkita auf dem Grundstück über provisorische Sanitärcontainer.

Bei Errichtung baulicher Anlagen auf dem Grundstück ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal herzustellen bzw. sollte die Entsorgung des anfallenden Abwassers über eine dichte monolithische Abwassersammelanlage erfolgen. Mit der Stellungnahme vom 11.12.2020 teilten die Berliner Wasserbetriebe mit, dass sich im Bereich des Plangebiets (direkt in der Alfred-Randt-Straße) Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB befinden. Die äußere Erschließung bezüglich der Trinkwasserversorgung ist damit gesichert. Die in den umliegenden öffentlich gewidmeten Straßen

vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecken zur Verfügung. **SenUVK (I C 31)**

(eingegangen am 18.12.2020)

Stellungnahme

Lärmminderungsplanung: Zu beachten ist in dieser Planung das mit dem Lärmaktionsplan 2008 festgesetzte ruhige Gebiet „Berliner Stadtforst (Treptow-Köpenick), inkl. Landschaftsschutzgebiete Erpetal und Neue Wiesen sowie Naturschutzgebiet Wilhelmshagen-Woltersdorfer Dünenzug“. ruhige Gebiete sind vor der Zunahme von Lärm zu schützen. Grundsätzlich mögliche Maßnahmen zum Schutz ruhiger Gebiete vor einer Zunahme des Lärms sind z.B.:

Überprüfung von Stadt- und Verkehrsplanungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf ruhige Gebiete (z.B. Verlärmung, Zerschneidung), Vermeidung von Siedlungserweiterungen in ruhige Gebiete hinein, Schaffung von Pufferzonen innerhalb der ruhigen Gebiete mit einer Nutzungsstaffelung von innen (leise Nutzungen, z.B. Ruhebereiche, Liegewiesen) nach außen (lautere Nutzungen, z.B. Sportwiesen, Gastronomie, Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz). Daneben sind auch Maßnahmen möglich, die ruhige Gebiete noch ruhiger machen oder lärmerhöhende Maßnahmen in ihrem Umfeld kompensieren und damit zu einer höheren Erholungsfunktion und Lebensqualität in der Stadt beitragen:

Grundsätzlich alle Maßnahmen zur Lärmminderung, wie sie auch im Rahmen der Lärmsanierung an bestehenden Verkehrswegen im Aktionsplan empfohlen werden, und Lärmschutzmaßnahmen entlang der angrenzenden Lärmquellen, beispielsweise als begrünter Lärmschutzwall. Bei der schalltechnischen Bewertung sind die Hinweise und die Prüfkaskade des „Berliner Leitfadens, Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ zu berücksichtigen und anzuwenden. Dieser befindet sich aktuell in der Fortschreibung, die Fertigstellung wird Anfang 2021 erwartet. Die Auswirkungen der Planung sollten innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht werden. Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm zu berücksichtigen: Aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm ist der südlich der Planfläche gelegene Sportplatz zu betrachten. Unter der Voraussetzung einer ganztägigen Nutzung als Fußball-Trainingsplatz mit 10 Zuschauern ergibt sich unter Zugrundelegung der Angaben der VDI Richtlinie 3770, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete tagsüber außerhalb der Ruhezeit und in der mittäglichen und abendlichen Ruhezeit eingehalten werden. Da nächtliche Nutzungen und die Nutzung in der morgendlichen Ruhezeit sowohl des Sportplatzes als auch der Anlagen für soziale Zwecke weitgehend ausgeschlossen werden können, ergibt sich unter der Voraussetzung, dass der Schutzanspruch eines Mischgebietes angemessen ist, kein Konflikt. Da die höchsten Immissionen nur an der Südgrenze der Planfläche auftreten und durch die Anordnung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen auch ruhigere Bereiche geschaffen werden können, erscheint der Schutzanspruch wie in einem Mischgebiet gegenüber dem Sportlärm vollkommen ausreichend.

Abwägung

Das Plangebiet befindet sich am Rand des „Ruhigen Gebiets 1“ des Lärmaktionsplans für Berlin 2019-2023, Anlage 10 (Stand: Juni 2020). Die Aufstellung des Bebauungsplans 9-75 ist für die dauerhafte Sicherung der schon auf dem Gelände vorhandenen Kindertagesstätte (Waldkita) und wegen des hohen Bedarfs an sozialer Infrastruktur erforderlich. Die Festsetzungen lassen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, der für den Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen W2 (GFZ bis 1,5) darstellt.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden. Der Bebauungsplan begründet im Übrigen nur die Zulässigkeit von Vorhaben, die beispielsweise auch im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären. Es ist nicht davon auszugehen, dass die im Plangebiet zulässigen Vorhaben zu unzumutbaren Lärmbelästigungen führen. Der Schutzanspruch des Plangebiets gegenüber dem vom südlich gelegenen Sportplatz ausgehenden Sportlärm wird von SenUVK I C 31 als ausreichend eingeschätzt; diese Bewertung macht sich das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin zu eigen.

SenUVK (V AA 2)

(eingegangen am 16.12.2020)

Stellungnahme

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung

Keine

SenUVK (Berliner Forsten)

(eingegangen am 16.12.2020)

Stellungnahme

Die Berliner Forsten sind Eigentümer der Nachbarflächen und somit in Ihren Belangen betroffen. Die geplanten Vorhaben dürfen keinerlei negative Auswirkungen auf die benachbarten Waldflächen haben. Die Gelände sollten möglichst weit vom Waldrand entfernt errichtet werden. Ich bitte sie um die Übersendung des Baukonzeptes der zukünftigen Bauvorhaben. Es ist ein Konzept zu erarbeiten, welche dafür Sorge trägt, dass die Entwässerung des anfallenden Niederschlags, auch bei Starkregenereignissen, nicht in den Wald erfolgt.

Abwägung

Ein abgestimmtes Baukonzept liegt nicht vor. Die zukünftige Lage der Baukörper sowie der Waldabstand soll durch eine Baugrenze festgesetzt werden. Die Baugrenze soll im Norden und

Osten um 5 m von der Grenze des Geltungsbereichs zurückgesetzt sein, um einen ausreichenden Abstand vom Wald sicherzustellen. Im Zuge der weiteren Planung wurde ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden kann.

SenKultEuropa (Landesdenkmalamt)

(eingegangen am 08.12.2020)

Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das 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. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DchGBln.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

BA Treptow-Köpenick (Jugendamt - Jung L-)

(eingegangen am 16.12.2020)

Stellungnahme

Keine Anmerkungen

Abwägung

Kenntnisnahme

BA Treptow-Köpenick (Umwelt und Naturschutzamt UmNat AL)

(eingegangen am 09.12.2020)

Stellungnahme

Hinweise und Anmerkungen

Anlagen für soziale Zwecke werden in der Baunutzungsverordnung in allen dem Wohnen dienenden Gebieten für zulässig erklärt. Diese bauplanerische Einbindung in Wohngebiete bedeutet für das Immissionsschutzrecht, dass die von derartigen Anlagen notwendigerweise ausgehenden Geräusche i.d.R. als sozialadäquat und damit unerheblich i.S. § 3 (1) BImSchG hinzunehmen sind. Durch Punkt 1 Buchstabe h) der TA Lärm wird dies auch ausdrücklich klargestellt.

Es ist aber noch zu prüfen, inwieweit die weiteren Nutzungen BUDE-Family und BUDE for ALL(ende) auch dieser Einordnung entsprechen oder ob es sich nach BImSchG Bln um Freizeitanlagen handelt. Hier wären dann die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie bei der Nutzung zu beachten.

Nach Teil II Umweltprüfung vom Oktober 2020 besteht das Planungsziel in der Vermeidung und der Reduzierung der Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen auf den geplanten Kitastandort sowie auf die bereits vorhandene Wohnnutzung im Westen des Plangebietes. Konkrete Aussagen zu den möglichen Lärmemissionen ausgehend vom B-Plan 9-75 und deren Immissionen auf das benachbarte Wohngebiet sind nicht vorhanden. Das wäre hinsichtlich der Relevanz der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung von Freizeitanlagen zu ergänzen.

Abwägung

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Hierbei handelt es sich um einen Anlagentyp, der in allen regelhaften Baugebieten der BauNVO (§§ 2-9 BauNVO) zulassungsfähig sind; in den Baugebieten nach §§ 4-7 BauNVO sind sie allgemein zulässig. Durch die Beschränkung der zulässigen Nutzungen wird sichergestellt, dass sich im Plangebiet keine Nutzungen ansiedeln, die zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen der Nutzungen in der Umgebung führen.

Neben der Waldkita sind vonseiten des Betreibers das Familienbildungsprojekt „BUDE-Family“ und das generationenübergreifende Projekt „BUDE for ALL(ende)“ in einem Mehrgenerationengarten geplant. Diese Nutzungen, die den Bedürfnissen der Bevölkerung des Gebiets dienen, sind nach der geplanten Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Der Mehrgenerationengarten, „Bude-Family“ sowie „Bude for All(ende)“ fallen nicht in den Anwendungsbereich des § 22 Abs. 1a BauGB; es handelt sich um Freizeitanlagen im Sinne der AV LImSchG. Somit sind bei diesen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie zu beachten.

BA Treptow-Köpenick (FB Vermessung)

(eingegangen am 11.12.2020)

Stellungnahme

Keine Hinweise mit Auswirkung auf die Planung

Hinweise zu Projektdarstellung zu Punkt 1.3 – Für Flurstücke 46 und 47, Flur 442 der Gemarkung Köpenick werden in einem Grundbuchblatt unter derselben laufenden Nummer geführt und bilden somit ein Grundstück im Rechtssinn. Das Grundstück hat die Lagebezeichnung Alfred-Randt-Straße 60 (siehe Anhang). Folgende Schreibweise wird daher vorgeschlagen: Das Plangebiet liegt im Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow-Köpenick und umfasst das Grundstück Alfred-Randt-Straße 60 mit dessen Flurstücken 46 und 77, Flur 442 der Gemarkung Köpenick und einen Abschnitt der Alfred-Randt-Straße oder das Plangebiet liegt im Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow Köpenick und umfasst das Grundstück Alfred-Randt-Straße 60 und einen Abschnitt der Alfred-Randt-Straße.

Abwägung

Der **Hinweis** wurde zur Kenntnis genommen und in erneuter Abstimmung mit dem Vermessungsamt redaktionell angepasst.

BA Treptow-Köpenick (Denkmalschutz)

(eingegangen am 02.12.2020)

Stellungnahme

Belange des Denkmalschutzes sind hier nicht betroffen.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin – LAGetSi

(eingegangen am 18.12.2020)

Stellungnahme

Aus Sicht der LAGetSi bestehen keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan 9-75 wie folgt angepasst bzw. ergänzt:

- Ergänzung der Planzeichnung durch die nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet
- Textergänzungen in der Begründung zu:
 - Absatz 1.3 Lage des Geltungsbereichs und Eigentumsverhältnisse
 - Absatz 1.7 Technische Infrastruktur
 - Absatz 1.11 Wasserschutzgebiet
 - Absatz 2.1.3 Flächennutzungsplan (FNP)
 - Absatz 2.1.9 Lärmaktionsplan
 - Absatz 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Erarbeitung des Machbarkeitsbeitrags zur Niederschlagentwässerung
- Erarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird in seiner Grundkonzeption weitergeführt.

4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 26. September 2022 bis einschließlich 26. Oktober 2022 durchgeführt.

Insgesamt wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sowie 8 bezirkliche Fachämter um Stellungnahme gebeten.

Den Behörden und Trägern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Vorentwurf Bebauungsplan
- Begründung mit Umweltprüfung

Gutachten

- Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Faunistische Untersuchung
- Umweltprüfung

Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt **26 schriftliche Stellungnahmen** ein.

Bei der Auswertung wurden alle eingegangenen, auch die über die gesetzte Frist hinaus eingegangenen Stellungnahmen, berücksichtigt.

Berliner Feuerwehr (VBG-Süd)

(eingegangen am 05.10.2022)

Stellungnahme

Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW- Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.

Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW- Bedarf von maximal 96 m³ / h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.

Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

Zufahrten für die Feuerwehr:

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.

Geplante Bauvorhaben:

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4-5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:

Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BuPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung des Brandschutznachweises bei einer Prüferin oder einem Prüfer für Brandschutz, die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.

Nach § 19 (2) prüfen Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leitungsfähigkeiten der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.

Zu den derzeitigen dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BuPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:

- die Löschwasserversorgung (muss sichergestellt sein, s. oben)
- Einrichtungen zur Löschwasserförderung, nur ggf. erforderlich)
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und die baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z.B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr.
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)

- betrieblich Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Berliner Feuerwehr wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR-GE Reinigung

(eingegangen am 26.10.2022)

Stellungnahme

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können. Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht. Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten.

Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. Reinigung zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen. Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.

Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei

der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de. Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen. Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern.

Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken. Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.

Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.

Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten. Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer Reinigung entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummis, entgegengewirkt werden. Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radverkehrsanlagen auf Gehwegen erforderlich. Baulich auf der Fahrbahn gelegene, geschützte Radverkehrsanlagen erfordern eine Breite von mindestens 2,10 m, um eine maschinelle Winterdiensträumung gewährleisten zu können. Die farbliche Kennzeichnung der Radstreifen sollte dem regelmäßigen Einsatz von Kehrmaschinen (Stahlborsten) und dem winterlichen Einsatz von Taumitteln (Sole) sowie der Bearbeitung mittels Schneepflug mit Stahlschürfkante standhalten. Zum Behältertransport sind auch hier regelmäßige Durchgänge zwischen den Pollern von mindestens 1,50 m Breite erforderlich. Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen. Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten.

Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine

verzichtet wird. Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von

Unterflurpapierkörben.

Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben. Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar. Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).

Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren. Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

BVG

(eingegangen am 04.10.2022)

Stellungnahme

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

Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Abwägung

Kennntnisnahme

Berliner Wasserbetriebe

(eingegangen am 17.10.2022)

Stellungnahme

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 11.12.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.

Folgende Hinweise möchten wir Ihnen noch geben.

Von unserem Unternehmen sind in der Alfred-Randt-Straße Erneuerungen und Reparaturen am Kanal- und Trinkwassernetz geplant. Nach derzeitigem Planungsstand wird im September 2023 mit den Bauarbeiten begonnen.

Laut Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung zum Bebauungsplan 9-75 soll das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert und verdunstet werden.

Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/ Vorhabensträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen. Der Überflutungsnachweis ist Bestandteil des Machbarkeitsbeitrages Niederschlagsentwässerung zum Bebauungsplan 9-75.

Eine Prüfung des Machbarkeitsbeitrages erfolgt nicht durch die BWB.

Der Name der Wasserbehörde hat sich in Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung II D 1 geändert.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen derzeit mindestens vierundzwanzig Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

(eingegangen am 13.10.2022)

Stellungnahme

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.

Hinweis:

Sofern eine Höhe von 113,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle im Bauantragsverfahren notwendig. Aus umweltbezogener Sicht habe ich zu o.g. Vorhaben keine Anmerkungen.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL)

(eingegangen am 27.09.2022)

Stellungnahme

Dem o.g. BP stehen Belange der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung

Kenntnisnahme

IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ -Berlin

(eingegangen am 12.10.2022)

Stellungnahme

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.

Abwägung

Kenntnisnahme

LAGetSi

(eingegangen am 02.11.2022)

Stellungnahme

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 mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung

Kenntnisnahme

LAF Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten

(eingegangen am 19.10.2022)

Stellungnahme

Durch den o.g., im Beteiligungsverfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten nicht berührt.

Hinweis:

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplans 9-75 wird in der Alfred-Randt-Straße 19-21 eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit einer Kapazität von 358 Plätzen betrieben. Es handelt sich um eine Unterkunft in Containerbauweise. Der Standort wird voraussichtlich bis Ende 2024 zur Unterbringung genutzt. Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten bittet darum, bei zukünftigen Planungen den mit der Unterbringung von Geflüchteten einhergehenden, erhöhten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu beachten.

Gern können wir mit Ihnen dazu im Austausch treten. Wir sind sehr interessiert daran, standortbezogenen integrationsfördernde Maßnahmen mitzudenken.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & CoKG

(eingegangen am 28.09.2022)

Stellungnahme

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 nicht 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. 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. 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. 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

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Stromnetz Berlin GmbH

(eingegangen am 24.10.2022)

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Im Bereich des B-Plans liegt ein Hausanschluss mitzuführenden Kabelanlagen. Für die geplante Bebauung sind diesbezüglich eventuell Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunde nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 16.12.2022 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin verbindlich. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1- 110kV Kabelanlagen“, die Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Bedeutung

des Landes Berlin“ und die allgemeinen Hinweise für Leistungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung

Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.

SenFin

(eingegangen am 25.10.2022)

Stellungnahme

Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme vom 16.12.2020 hat weiterhin Bestand. Die Auswirkungen auf den Haushalt- bzw. die Finanzplanung des Landes sind jedoch im weiteren Verfahren – insbesondere hinsichtlich der angedachten mittel- und langfristigen baulichen Änderungen bzw. Erweiterungen – zu ergänzen. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die erforderlichen Mittel zur Finanzierung des Vorhabens werden zum entsprechenden Zeitpunkt in den Haushalt eingestellt.

SenStadtWohn IB (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

(eingegangen am 13.10.2022)

Stellungnahme

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festsetzungen (textliche Darstellung)

Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Die beabsichtigte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche W2 und Gemeinbedarfsfläche) entwickelbar. Das aktuelle FNP-Zitat lautet: „Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809)“ Bitte auf Seite 16 der Begründung, Gliederungspunkt 3.2 korrigieren.

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen.

Es ist hierzu folgendes vorzutragen: In der Begründung des Bebauungsplans ist die Kapitelüberschrift 3.5.2 zu aktualisieren. Dort wird im vorliegenden Stand auf den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 eingegangen. Korrekt ist Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030.

Zudem wird im genannten Kapitel angeführt, dass das Plangebiet kein Teil der Flächenkulisse des StEP Wohnen 2030 sei. Das ist nicht korrekt. Der Geltungsbereich liegt im Prüfgebiet Allendeviertel (Priorität II) zur Weiterentwicklung bestehender Siedlungen.

Abwägung

Das aktuelle FNP-Zitat wurde in der Begründung auf der Seite 16, Gliederungspunkt 3.2 korrigiert.

Die Kapitelüberschrift 3.5.2 wurde in der Begründung aktualisiert.

Eine redaktionelle Korrektur ist in der Begründung erfolgt.

SenUMVK Referat V C D

(eingegangen am 23.09.2022)

Stellungnahme

Zu Bebauungsplan 9-75 -TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -> Fehlanzeige V C D.

Abwägung

Kenntnisnahme

SenUMVK Referat IV B

(eingegangen am 19.10.2022)

Stellungnahme

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 11.12.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hingewiesen bestehen (auch weiterhin) zum B-Planverfahren aus Sicht der Belange der SenUMVK Abteilung IV keine Bedenken. Gesamtstädtische Belange sind im Rahmen unseres Zuständigkeitsbereichs nicht betroffen.

Die Erstellung einer VU wurde von unsererseits nicht gefordert, demzufolge ist in den Unterlagen zum aktuellen Beteiligungsverfahren ist auch keine VU enthalten.

Abwägung

Kenntnisnahme

SenUMVK Referat VE A E 23

(eingegangen am 24.10.2022)

Stellungnahme

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

V A E, V C A, V D

V B A, V C, B V E

V B B, V C C

V B C, V C D

V B D, V C E, V B F

Von den Fachbereichen gab es keine Hinweise bzw. Einwendungen. Der Fachbereich V C E hat keine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung

Kenntnisnahme

SenUMVK Gruppe I C 3

(eingegangen am 26.10.2022)

Stellungnahme

Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der 1. §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhaltepläne und Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt.

Lärminderungs- und Aktionsplanung

Keine weiteren Hinweise zu Themen des Verkehrslärms. Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbe- / Sport- / Freizeitlärm von I C 309 zu berücksichtigen:

Dieser Stellungnahme aus der Sicht des anlagenbedingten Schallschutzes liegt der Entwurf zum Bebauungsplan Stand 14.09.2022 inkl. Zugehöriger Begründung Stand September 2022 zugrunde. Die auf S. 91 der Begründung wiedergegebene Stellungnahme zum anlagenbedingten Lärm ist um nachfolgenden Sachverhalt zu ergänzen. U. A. aus dem Online-Angebot des Sylvester e.V. Berlin geht hervor, dass im Plangebiet Veranstaltungen teils mit Bühnenbetrieb durchgeführt werden. Zur Prüfung wurden überschlägige Berechnungen der Schallausbreitung jeweils mit Varianten für flächenhafte Emissionsansätze gemäß VDI 3770 für eine Veranstaltung von 14:00 bis 22:00 Uhr vorgenommen:

1. Normaler Markt

2. Volksfest/ Markt (ohne Musikanlagen)
3. Volksfestbetrieb (verringerte Emission)

Es ergibt sich, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete am Wohnhaus Alfred-Randt-Straße 60 (Seniorenheim) voraussichtlich zu 1: deutlich unterschritten werden,

zu 2: knapp eingehalten werden,

zu 3: deutlich überschritten werden.

Vor diesem Hintergrund sollte in der Begründung ergänzt werden, dass bei Veranstaltungen mit entsprechenden Störpotenzial (insbesondere durch Bühnenbetrieb) diese durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt zu prüfen und anhand der Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bn) bzw. der Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVo) zu beurteilen sind.

Abwägung

Kenntnisnahme. Die Hinweise zu den Auswirkungen von Veranstaltungen im Plangebiet in Bezug auf Lärm werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen sowie an das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt sowie den Sylvester e.V. weitergeleitet.

Der Hinweis zum Störpotential wurde im Begründungstext ergänzt.

SenUVK (II D) Wasserbehörde

(eingegangen am 26.10.2022)

Stellungnahme

Zu dem o.g. Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans 9-75 bestehen keine Einwendungen; die Belange der zuvor abgegebenen Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurden entsprechend berücksichtigt.

Zur Sicherung der Niederschlagswasserentwässerung und Umsetzung von Maßnahmen entsprechend des Machbarkeitsbeitrags zur Niederschlagsentwässerung (Stand August 2022) wird angeregt, eine Festsetzung zur Versickerung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG zu treffen.

Für die Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes werden folgende fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise gegeben:

Trink- und Abwasser

Das Plangebiet ist über die Alfred-Randt-Straße größtenteils an die technische Infrastruktur angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung bzgl. des Standortes ist gesichert (vgl. Stellungnahme Berliner Wasserbetriebe vom 11.12.2020). Aktuell erfolgt die Abwasserentsorgung für die Waldkita auf dem Grundstück über provisorische Sanitärcontainer. Das Planungsgebiet hat die Anschlussmöglichkeit an die Schmutzwasserkanalisation. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe ist aktuell nicht vorgesehen. Sollten jedoch weitere baulichen Anlagen auf dem Grundstück errichtet werden, ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal herzustellen bzw. sollte die Entsorgung des anfallenden Abwassers über eine dichte monolithische Abwassersammelanlage erfolgen.

Niederschlagsentwässerung

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von 2.700 m² auf und ist im Bestand geprägt von Rasen- und Spielflächen, Betonfundamenten, Container, Kleintierstall mit Außengehege, Großraumzelt, Außenküche und Bauwagen sowie kleinteiliger Lagerflächen (Brennholz, Baumaterialien...). Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster geführt und es sind ebenfalls keine Hinweise zu altlastenrelevanten gewerblichen Nutzungen oder Havarien vorhanden. Die anstehenden Böden sind durch sandige Schichten, die oberen 1,5 m Feinsande und ab 1,5 m durch Mittelsande, geprägt. Der kf-Wert beträgt ca. $5 \cdot 10^{-5}$ m/s und liegt somit im Bereich der DWA-A 138. Der maßgebliche zeHGW beträgt auf dem Grundstück ca. 29,9 m bis 30,0 mNHN. Oberflächengewässer für die Einleitung von Niederschlagswasser sind in der Nähe des Grundstückes nicht vorhanden. Momentan wird das auf den versiegelten Flächen des Grundstückes anfallende Niederschlagswasser in die angrenzenden Vegetationsflächen geleitet. Vorgesehen ist, dass das anfallende Niederschlagswasser zukünftig mittels breitflächiger Versickerung und/oder über Mulden abgeleitet wird.

Im Bericht „Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung zum Bebauungsplan 9-75“ wurden zwei Szenarien betrachtet. Das erste ist das „worst case“ Szenario, in welchen davon ausgegangen wird, dass alle Haupt- und Nebenanlagen vollständig versiegelt und die Dächer ohne Begrünung ausgestattet werden (angesetzter Abflussbeiwert 0,9). Die Dimensionierung nach DWA-A 138 ergab, dass für die breitflächige Versickerung eine Fläche von 240 m² Grünfläche zur Verfügung gestellt werden muss (15 cm Einstautiefe, entspricht lt. Wasserbehörde jedoch einer Muldenversickerung da > 10 cm). Bzgl. einer etwaigen Muldenversickerung müssten 112 m² Fläche als Versickerung bereitgestellt werden (30 cm Einstautiefe). Diese Flächen sind auf dem Grundstück verfügbar.

Szenario 2 sieht vor, dass Wegeflächen wasserdurchlässig hergestellt und die Dächer 80 % extensiv begrünt werden. PKW-Stellplätze werden in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ergab für die breitflächige Versickerung eine benötigte Versickerungsfläche von 156 m² und für die Muldenversickerung von 72 m².

Die Machbarkeitsstudie empfiehlt die breitflächige Versickerung. Da diese jedoch mit 15 cm angenommen wurde, entspricht dies einer Versickerung über eine Mulde.

Für die Muldenversickerung bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis und es ist mit entsprechenden Nebenbestimmungen zum Schutz des Grundwassers zu rechnen.

Allgemein

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Friedrichshagen. Bei der weiteren Planung und Umsetzung des Bebauungsplans sind die Ge- und Verbote, die sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen ergeben, einzuhalten.

Auf die erforderliche Genehmigung bzw. den Genehmigungsvorbehalt für bauliche Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend § 22a BWG wird verwiesen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlins wird eine Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Bauvorhaben ist ein landeseigenes Projekt, die Machbarkeit zur Niederschlagsentwässerung wurde im Planverfahren nachgewiesen. Die genaue Ausführung sowie Verortung der künftigen Versickerungsanlagen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens erarbeitet.

Der Hinweis zum Trinkwasser wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Abwasser wurde berücksichtigt und in die Begründung übernommen.

Der Hinweis zum Niederschlagswasser wurde zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis zur Machbarkeitsstudie wurde gefolgt. In der Machbarkeitsstudie wurde die Einstautiefe von 15 cm auf 10 cm für beide Szenarien angepasst und die Flächengrößen neu berechnet.

Der Hinweis zu „Allgemein“ wurde zur Kenntnis genommen.

SenUVK (Berliner Forsten)

(eingegangen am 01.11.2022)

Stellungnahme

Wie schon in meiner Stellungnahme vom 16.12.2022 dargestellt, bitte ich weiterhin um die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes, da die Einleitung von Regenwasser in Berliner Wälder in diesem Fall nicht genehmigungsfähig ist. Das Niederschlagsgutachten zeigt die Möglichkeit der

Umsetzung auf. Ein darauf basierendes Konzept ist nun zu erarbeiten und in die Planung einzuordnen. Andernfalls bitte ich Sie mir die Hinderungsgründe mit entsprechenden rechtlichen Hintergrund zu benennen.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein konkretes Entwässerungskonzept kann erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens erarbeitet werden, da erst zu diesem Zeitpunkt ein konkreter Projektbezug vorhanden ist. In diesem Rahmen sind die Berliner Forsten zu beteiligen. Die Machbarkeit der Niederschlags-entwässerung wurde für den Angebots-Bebauungsplan 9-75 nachgewiesen.

SenKultEuropa (Landesdenkmalamt)

(eingegangen am 11.10.2022)

Stellungnahme

Die o.g. Planung betrifft nach wie vor keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Es bestehen keine Bedenken. Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archelogischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das 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. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

Abwägung

Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen.

BA Treptow- Köpenick (FB Bau- und Wohnungsaufsicht)

(eingegangen am 13.10.2022)

Stellungnahme

Der vorliegende Entwurf zum B-Plan enthält Eintragungen zu den Flurstücken 46, 77 und zu einem Teil von Flurstück 76 auf Flur 442. Flurstück 46 und 77 bilden ein Baugrundstück. Bei dem Teil von Flurstücken 76 handelt es sich um eine dran anschließende öffentliche Verkehrsfläche. Das einzige im Plan als Bestand erfasste Gebäude befindet sich innerhalb der geplanten festzusetzenden Baugrenzen.

Hinweise zur Stellungnahme

Am 26.05.2021 wurde durch BWA FBL die Stellungnahme vom 07.12.2020 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan 9-75 zurückgenommen. Diese bauaufsichtliche Stellungnahme wurde in der aktuellen Begründung zum B-Plan 9-75 (Stand: September 2022) dann auch nicht berücksichtigt. (Punkt A. V. 3. Ebd).

Um Wiederholungen zu vermeiden wird hiermit gesondert auf die dort gegebenen Hinweise verwiesen.

Dies erfolgt, da auch in der aktuellen Begründung u.a. unter Punkt A. I. 2.3. die Rede davon ist, dass die „zurzeit provisorisch errichtete Waldkita [...] zukünftig ausgebaut werden“ soll, bzw., wie unter Nr. A. II. 1.1.1. beschrieben „erweitert“ werden soll und gleichzeitig eine Differenzierung, ob es sich dabei auch um die bestehende bauliche Substanz handelt, nicht erfolgt.

Der Begründungstext zum Bebauungsplan dürfte später öffentlich einsehbar sein. Es sollte vermieden werden, dass beim Nutzer der Eindruck entstehen könnte, der vorzufindende Bestand würde mit der Erstellung des B- Planes, der zum Ziel hat „die Nutzung als Waldkita auf dem Grundstück dauerhaft planungsrechtlich zu sichern“, auch in Bezug auf das Bauordnungsrecht nachträglich geheilt werden können.

Zum aktuellen Entwurf mit Stand vom 14.09.2022 wird ergänzend hingewiesen: Die Darstellung der Bestandsbauten im B-Plan weicht erheblich vom tatsächlich vorzufindenden Bestand ab.

Die bestehenden Gebäude überbauen zu einem großen Teil auch die neu geplanten festzusetzenden Baugrenzen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sowie gemäß der Begründung zum B-Plan unter Nr. A. III.3.7, sonstige Festsetzungen heißt es:

„Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.“

In der Begründung wird dazu auf § 49 s, 1 und 2 BauO BLn sowie auf die AV Stellplätze abgestellt. § 49 Abs. 2 BauO Bln sowie die AV Stellplätze beinhalten Regelungen über das Erfordernis der Herstellung von Fahrradstellplätzen und konkretisieren auch die Anforderungen an diese. Ohne weitere Differenzierung werden Fahrradstellplätze jedoch gem. textlicher Festsetzung zum B-Plan auf den Flächen mit der Zielsetzung einer Festlegung von Flächen für den Gemeinbedarf / Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen. Damit wären die erforderlichen Fahrradstellplätze gem. § 49 Abs. 2 Satz 3 BauO Bln auf der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück zu errichten. Derzeit befindet sich dort lediglich ein etwa 1,5 m schmaler Fußweg und die daran anschließende Fahrbahn.

Abwägung

Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme konnte keine Berücksichtigung finden, da diese offiziell von dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht mit dem Datum vom 26.05.2021 zurückgezogen wurde.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Eine Differenzierung der bestehenden bzw. zukünftigen Bauanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan 9 -75 setzt lediglich die Art und das Maß der Bebauung fest und bildet damit einen Rahmen für eine zukünftige mögliche Grundstücksbebauung.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 1.1. dazu deutlich Stellung genommen: Darin heißt es „dass neben einer vorrangigen Nutzung als Kindertagesstätte, als Einrichtung für soziale Zwecke, auch weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zulässig sein sollen.“

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine mögliche Bebauung. Dadurch kann nach der Festsetzung des Bebauungsplans eine dauerhafte Sicherung der „Waldkita“ oder die Errichtung von weiteren sozialen Anlagen ermöglicht werden.

Eine Genehmigung für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück kann nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erteilt werden. Der festgesetzte Bebauungsplan kann das Baugenehmigungsverfahren nicht ersetzen.

Die Hinweise wurden nicht berücksichtigt.

Die Plangrundlage des Bebauungsplanes basiert auf der Flurkarte von Berlin (Alkis) mit dem Stand von November 2020 und ist weiterhin aktuell.

Mit der Stellungnahme vom 16.12.2020 teilten die Berliner Forsten mit, dass die Gebäude möglichst weit vom benachbarten Waldrand entfernt errichtet werden sollen. Diesbezüglich wurde eine Baugrenze in einer Tiefe von 5 m zu dem Wald im Bebauungsplan festgesetzt.

(Gebäude, die über die Baugrenze hinausgehen sind demnach zurückzubauen.)

Mit Stellplätzen und Garagen sind solche Anlagen im Sinne von § 29 BauGB gemeint, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und ihren Anhänger im sog. ruhenden Verkehr außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen. Eine Aussage über Abstellplätze für Fahrräder trifft die Festsetzung nicht. Abstellplätze für Fahrräder sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

In der Begründung wird auf folgendes verwiesen:

Gemäß § 49 Abs. 1 BauO Bln sind bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer herzustellen. Sie müssen von den öffentlichen Straßen aus auf kurzem Wege zu erreichen und verkehrssicher sein.

(2) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend. Die Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen.

BA Treptow- Köpenick (Jugendamt - Jung L)

(eingegangen am 26.10.2022)

Stellungnahme

Die Belange des Jungenamtes sind durch den Bebauungsplan als Bedarfsträger betroffen, sodass wir auch weiterhin am Verfahren beteiligt werden sollten. Zum aktuellen Entwurf haben wir keine Einwände oder Ergänzungen.

Abwägung

Kenntnisnahme. Das Jugendamt wird im weiteren Verfahren beteiligt.

BA Treptow- Köpenick (FB Umweltschutz)

(eingegangen am 24.10.2022)

Stellungnahme

Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow- Köpenick übertragenden Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan 9-75 über die in der Stellungnahme UmNat I 3 vom 9.12.2022 hinaus gegebenen Hinweise zum Immissionsschutz keine weiteren Anmerkungen gemacht. Ein aktuelles Lärmgutachten war nicht Bestandteil der vorgestellten Planung.

Abwägung

Kenntnisnahme

BA Treptow- Köpenick (FB Naturschutz)

(eingegangen am 25.10.2022)

Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher und - rechtlicher Sicht nehmen wir zu dem geplanten Vorhaben Bebauungsplan 9-75 VE in der Alfred-Randt-Str. 60 im Ortsteil Köpenick wie folgt Stellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 9-75 ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ mit den zugehörigen Gebäuden und Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Grün- und Außenspielflächen beabsichtigt. Neben einer vorrangigen Nutzung als Kindertagesstätte, sollen auch weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zulässig sein.

Für die derzeit provisorisch genutzte „Waldkita“ als Einrichtung für soziale Zwecke sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowohl die Nutzung dauerhaft gesichert, als auch mittel- und langfristig bauliche Änderungen oder Erweiterungen ermöglicht werden.

Das Plangebiet verläuft im Westen entlang der Alfred-Randt-Str. und ist im Norden und Osten von Wald umgeben. Im Süden befindet sich ein Sportplatz, der durch einen Trampelpfad vom Plangebiet getrennt wird. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 3.145 m², von denen 2.705 m² auf die Fläche für Gemeinbedarf „Anlagen für soziale Zwecke“ und 440 m² auf die öffentliche Verkehrsfläche entfallen und befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Es liegt außerdem in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Friedrichshagen.

Derzeit befindet sich das Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich und ist baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Eingriff

Die uNB kritisiert, dass das vorgelegte Eingriffsgutachten den derzeitigen Ist-Zustand des Geländes mit der vorhandenen Nutzung als Grundlage zur Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs heranzieht. Für die vorhandenen Baulichkeiten und weiteren Nutzungen, welche aktuell und auch schon zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind/waren, wurde die erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung nicht erteilt. Ein entsprechender Antrag lag der uNB zu keiner Zeit vor. Somit ist bisher auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß des damals schon gültigen § 15 BNatSchG für die Beseitigung oder Veränderung von Biotopstrukturen und Veränderung der abiotischen Funktionen durch z.B. Versiegelung erfolgt. Demzufolge müsste zur Eingriffsbewertung der Zustand vor der Nutzung des Grundstückes als Bewertungsgrundlage angenommen werden, um daraus den erforderlichen Ausgleich abzuleiten.

Baumschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der BaumSchutzVO nur Bäume bis Schadstufe zwei auszugleichen sind, wenn diese nicht aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden müssen. Daher ist es möglich, dass sich langfristig keine Bäume mehr auf dem Grundstück befinden könnten, wenn keine Verpflichtung zur Nachpflanzung besteht.

Um den Baumbestand und damit den Charakter und das Landschaftsbild des Grundstücks langfristig zu erhalten sollte eine Mindestanzahl von Bäumen im B-Plan festgesetzt werden, welche bei Abgang nachzupflanzen sind. Die vorhandenen Bäume sind dabei als Bestand mit einzurechnen. Sinnvollerweise sollte der derzeitige Baumbestand (44 Stück) als Mindestbemessungsgröße dienen.

Da es sich um ein an Wald angrenzendes Grundstück handelt, sind vorrangig standortgerechte heimische Waldbaumarten zur Nachpflanzung zu verwenden (s. Anlage 1). Sich invasiv vermehrende oder neophytische Arten wie *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer negundo*, *Robinia pseudoacacia* oder *Ailanthus altissima* sind generell zu ausschließen.

Biotopschutz

Um eine Florenverfälschung der umliegenden freien Landschaft zu vermeiden, sind vor allem nichtinvasive gebietsheimische Arten zur Bepflanzung der Außenanlagen und der Dachbegrünung zu verwenden. Eine entsprechende Artenliste für Gehölze und Dachbegrünung ist als Anlage 1 beigelegt.

Artenschutz

Wie im Artenschutzgutachten zu den Amphibien, wäre bei Umsetzung des Teiches wünschenswert, dass die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen Beachtung finden, damit das Kleingewässer auch künftig für Amphibien zur Fortpflanzung nutzbar ist. Vorzugweise sollte beim neuen Standort darauf geachtet werden, dass dieser außerdem nicht vollständig beschattet ist.

Biotopverbund

Um den Biotopverbund und die Artenvielfalt zu stärken und weitere Lebensräume zu schaffen, wäre es aus Artenschutzgründen sinnvoll, in den Randbereichen zusätzlich Benjeshecken und Nährgehölze für Vögel und Insekten anzulegen. Geeignete Straucharten sind in Anlage 1 aufgeführt.

Beleuchtung

Licht wirkt sich nicht nur auf Insekten, sondern auch auf andere Wildtiere wie z.B. Fledermäuse aus, welche in Ihrem Flug- und Jagdverhalten beeinflusst werden. Für die Erstellung des Beleuchtungskonzeptes der Außenanlagen zur Verminderung von Lichtverschmutzung insbesondere in bisher wenig oder unbeleuchteten Bereichen sind daher folgende Vorgaben und Hinweise zu beachten:

- Die Beleuchtung ist auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken.
 - Durch Abblendvorrichtungen ist die Beleuchtung auf den zu beleuchtenden Bereich einzugrenzen.
 - Nutzung warmweißer LED mit Lichtfarbe zwischen 1700 K und 2700 K
 - Einsatz von Bewegungsmeldern in weniger frequentierten Bereichen.
- Keine Beleuchtung in die umliegenden Waldflächen.
- Ggf. Beschränkungen der Beleuchtungszeiten sinnvoll.

Maßnahmen zum Naturschutz können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bereits auf B-Planebene behandelt und auch festgelegt werden. Da eine Beteiligung der Naturschutzämter bei den anschließenden einzelnen Baugenehmigungsverfahren häufig nicht gegeben ist, ist dies dringend zu empfehlen.

Abwägung

Der Hinweis zum „Eingriff“ wurde nicht berücksichtigt.

Die Eingriffsbewertung erfolgte auf Grundlage des Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen 2020. Der Leitfaden (Seite 33) führt aus, dass die Ergebnisse eigener Erhebungen (Kartierungen/Begehungen) als Datengrundlage dienen und in die Bewertung einzubeziehen sind. Im Rahmen der Erstellung der Eingriffsbilanzierung wurde der damals aktuelle Zustand (2020) des Plangebietes aufgenommen. Eine Aufnahme der Wertträger des Plangebietes zu einem vorherigen Zeitraum ist nicht möglich, da es sich dann nicht mehr um eine eigene Erhebung handelt, die vorherigen Biotope unbekannt sind und ein Bezugszeitraum fehlt. Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass eigene Erhebungen alle 5 Jahre auf Aktualität zu prüfen sind.

Der Hinweis zum „Baumschutz“ wurde zum Teil berücksichtigt.

Der Baumausgleich ist im Bebauungsplanverfahren über die BaumSchVO geregelt. Demnach sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30m über dem Erdboden, geschützt. Ausgleichspflichtig sind Bäume die mindestens eine mindere Qualität (Schadstufe 2) aufweisen.

Zum Erhalt des Landschaftsbildes des Plangebietes in Waldrandlage wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 ergänzt: *„Im Plangebiet ist pro angefangener 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Baum 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 einzurechnen.“*

Die empfohlene Pflanzliste wurde angepasst.

Der Hinweis zum „Biotopschutz“ wird teilweise berücksichtigt.

Die empfohlene Pflanzliste zum Bebauungsplan wurde angepasst. Die genannte empfohlene Artenliste für Gehölze wurde nur teilweise berücksichtigt, da mehrere Baumarten weder der Nutzung als Kita (Miniermotte bei der Rosskastanie) noch die Nähe zu den angrenzenden Waldflächen (u.a. Faulbaum) entsprechen.

Der Hinweis zum „Artenschutz“ wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum „Biotopverbund“ wurde nicht berücksichtigt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung haben sich keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ergeben, sodass eine Ausweisung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Der Hinweis zur „Beleuchtung“ wurde nicht berücksichtigt.

In den hier festgesetzten Anlagen für soziale Zwecke sind keine lichtemittierenden Nutzungen (das sind i.d.R. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten oder Verladeplätzen sowie größere

Werbeanlagen) zu erwarten, die nach § 3 BImSchG zu beurteilen wären und in den Anwendungsbereich der Licht-Leitlinie des LAI fallen würden.

BA Treptow- Köpenick (FB Vermessung)

(eingegangen am 04.10.2022)

Stellungnahme

Seitens des Fachbereichs Vermessung Treptow- Köpenick ist keine Stellungnahme zum genannten B-Plan notwendig.

Abwägung

Kenntnisnahme

BA Treptow- Köpenick (FB Denkmalschutz)

(eingegangen am 27.09.2022)

Stellungnahme

Es sind keine Belange des Denkmalschutzes betroffen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan 9-75 wie folgt angepasst bzw. ergänzt:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2
- Aufnahme der Textlichen Festsetzung Nr. 5
- Textergänzungen in der Begründung zu:
 - Absatz 3.5.2 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030
 - Absatz 1.2.1.9. Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz und Solargesetz Berlin
 - Absatz 3.5. Lärm
 - Absatz 3.7 Sonstige Festsetzung
 - Absatz 4. Stellungnahmen und Abwägungsergebnisse aus dem Verfahren -TÖB
 - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird in seiner Grundkonzeption weitergeführt.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Insgesamt wurden erneut 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs sowie 8 bezirkliche Fachämter um erneute Stellungnahme gebeten.

Den Behörden und Trägern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Vorentwurf Bebauungsplan
- Begründung mit Umweltprüfung

Gutachten

- Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Faunistische Untersuchung

Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt 21 schriftliche Stellungnahmen ein.

Bei der Auswertung wurden alle eingegangenen, auch die über die gesetzte Frist hinaus eingegangenen Stellungnahmen, berücksichtigt.

Die Stellungnahmen werden entsprechend der nachfolgenden Auswertung bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Berliner Feuerwehr (VBG-Süd) (eingegangen am 25.05.2023)

Stellungnahme

Bei der Prüfung zur erneuten Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-75 („Bude“) ergaben sich unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr keine weiteren Anforderungen. Die Stellungnahme vom 05.10.2022 erhält weiterhin ihre Gültigkeit.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BVG

(eingegangen am 05.06.2023)

Stellungnahme

Aus Sicht der Angebotsplanung der BVG ergeben keine Hinweise zum vorliegendem B-Planentwurf. Die Begründung zum B-Planentwurf sowie das verkehrstechnische Gutachten nehmen nach wie vor keinen detaillierten Bezug, auf die Ausgestaltung des ÖPNV im Umfeld des Vorhabengebietes auf Grundlage des Nahverkehrsplan Berlin. Ein wesentliches Kriterium ist die Entfernung zum nächstgelegenen Zugangspunkt im ÖPNV-Netz. Diese Angaben fehlen den Plandokumenten. Daher ergeht erneut unser Hinweis, die Bewertung des ÖPNV-Angebots auf Grundlage der geltenden Gesetze und Fachpläne (Berliner Mobilitätsgesetz, STEP Verkehr, NVP-Berlin) vorzunehmen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Unter dem Punkt 2.5.2. der Begründung zum Bebauungsplan 9-75 wird detailliert auf den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) Bezug genommen. Die nächst gelegene Bushaltestelle liegt ca. 270 m von dem Plangebiet. Eine weitere Ausführung dazu bedarf die Begründung nicht.

Berliner Wasserbetriebe

(eingegangen am 16.12.2023)

Stellungnahme

Im Rahmen der frühzeitigen und der erneuten Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 11.12.2020 sowie Schreiben PB-B vom 17.10.2022 Stellungnahmen abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.

Abwägung

Kenntnisnahme

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

(eingegangen am 30.05.2023)

Stellungnahme

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach-und Rechtslage werden Verteidigungsbelangen nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

(eingegangen am 04.05.2023)

Stellungnahme

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abwägung

Kenntnisnahme

IT-Dienstleistungszentrum Berlin

(eingegangen am 16.05.2023)

Stellungnahme

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.

Abwägung

Kenntnisnahme

LAF Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten

(eingegangen am 23.05.2023)

Stellungnahme

Durch die Änderungen in Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanverfahrens 9-75 („Bude“) werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten weiterhin nicht berührt.

Hinweis: In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplans 9-75 wird in der Alfred-Randt-Straße 19-21 eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit einer Kapazität von 342 Plätzen betrieben. Es handelt sich um eine Unterkunft in Containerbauweise. Der Standort wird voraussichtlich bis Ende 2024 zur Unterbringung genutzt.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & CoKG

(eingegangen am 04.05.2023)

Stellungnahme

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch 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. Im unmittelbaren Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB bzw. vorhandene Anlagen werden gemäß Ihren Unterlagen nicht tangiert. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vattenfall Wärme Berlin AG

(eingegangen am 12.05.2023)

Stellungnahme

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG. Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat großes Interesse die geplanten Gebäude im Bebauungsgebiet mit umweltfreundlicher Wärme zu versorgen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stromnetz Berlin GmbH

(eingegangen am 07.06.2023)

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Bitte beachten Sie jedoch den bestehenden Hausanschluss und das zugehörige Hausanschlusskabel. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 24.10.2022 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Behördenbeteiligung sind weiterhin verbindlich. Bei Rückfragen zum Anlagenbestand wenden Sie sich bitte an das Postfach vorplanung.berlin@stromnetz-berlin.de. Bitte nennen Sie hierbei die Registriernummer 12 30 59 33 und die Adresse des Plangebietes. Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des

Abwägung

Kenntnisnahme

SenSBW (I B 15)

(eingegangen am 23.05.2023)

Stellungnahme

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegung (textliche Darstellung 1). Es ist hierzu nichts vorzutragen.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen.

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung

Kenntnisnahme

SenStadtWohn Wohnbauleitstelle WBL 14

(eingegangen am 25.05.2023)

Stellungnahme

Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass die Belange der Wohnungsbauleitstelle beim B-Planverfahren 9-75 nicht berührt sind. Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Wohnnutzung vorgesehen ist, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung.

Abwägung

Kenntnisnahme

SenMVKU VAE 22

(eingegangen am 25.05.2023)

Stellungnahme

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab. Allgemeiner Hinweis: Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenUMVK, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Abwägung

Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

SenUMVK (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt) Referat IV B
(eingegangen am 05.06.2023)

Stellungnahme

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 11.12.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hingewiesen und am 19.10.2022 erneut bekräftigt, bestehen (auch weiterhin) zum B-Planverfahren aus Sicht der Belange der SenMVKU Abteilung IV keine Bedenken. Gesamtstädtische Belange sind im Rahmen unseres Zuständigkeitsbereichs nicht betroffen.

Abwägung

Kenntnisnahme

SenUMVK (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt)
Lärminderungsplanung - I C 3
(eingegangen am 17.05.2023)

Stellungnahme

Hiermit erhalten die meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§47 ff. BImSchG (Luftreinhaltepläne und Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt.

Lärminderungsplanung

Keine weiteren Hinweise zu Themen des Verkehrslärms.

Anlagen- und freizeitbedingter Lärm

Als formale Hinweise ergehen folgende Änderungsvorschläge:

1) Auf Seite 75 oben der Begründung sollte die Textpassage

„Vor diesem Hintergrund sollte in der Begründung ergänzt werden, [...] bzw. der Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVo) zu beurteilen sind.“ Durch folgende Passage ersetzt werden:

„Bei Veranstaltungen mit entsprechendem Störpotenzial (insbesondere durch Bühnenbetrieb) sind diese durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt zu prüfen und anhand der Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin

(AV LImSchG Bln.) bzw. der Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVo) zu beurteilen.“ 2) Der sich über S. 74 und 75 erstreckende Abschnitt „Öffentliche Veranstaltungen mit entsprechenden Störpotenzial [...] durch das zuständige Umwelt- und Naturschutzamt geprüft werden.“ ist obsolet und vollständig zu streichen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Die Hinweise zum anlagen- und freizeitbedingten Lärm wurden berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst.

SenUMVK (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt) Wasserbehörde
(eingegangen am 09.06.2023)

Stellungnahme

Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung bestehen keine Einwendungen. Aufgrund der TF Nr. 5 (neu) werden folgende Hinweise gegeben:

- In Wasserschutzgebieten ist die Bepflanzung von Mulden (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) mit Bäumen, aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes, nicht zulassungsfähig. Keine Bedenken hingegen bestehen bei einer Bepflanzung von Mulden mit Bodendeckern oder Hochstauden entsprechend der Tabelle 2 (Pflanzen für die Begrünung von Versickerungsmulden) des Regelblatts 601 der Berliner Wasserbetriebe [1].

- [1] <https://www.bwb.de/de/regelblattverzeichnis.php> Seite 2 von 2 Sonstige fachliche Informationen oder Hinweise Hinsichtlich der mit dem Planungsziel verbundenen Bautätigkeiten wird auf das Hinweisblatt Bauen im Wasserschutzgebiet [2] verwiesen.

- [2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationenund-merkblaetter/hinweisblatt_bauen-im-wasserschutzgebiet.pdf

Abwägung

Die Hinweise wurden zu Kenntnis genommen.

BA Treptow-Köpenick (Jugendamt - Jung L-)
(eingegangen am 25.05.2023)

Stellungnahme

Das Jugendamt hat keine Einwände gegen die geänderten textlichen Festsetzungen.

Abwägung

Kenntnisnahme

BA Treptow-Köpenick (Naturschutz-UmNat)

(eingegangen am 08.06.2023)

Stellungnahme

Der Stellungnahme vom 25.10.2022 ist seitens der UNB nichts weiter hinzuzufügen. Es wird jedoch darum gebeten, die Punkte Beleuchtung und Biotopverbund als Hinweise mit in den Begründungstext mit aufzunehmen, sowie die empfohlenen Sträucher zugunsten des Artenschutzes mit in die Pflanzliste mit aufzunehmen. Im September 2019 wurde das vom Bundeskabinett verabschiedete Aktionsprogramm Insektenschutz, mit dem es sich die Bundesregierung zur Aufgabe gemacht hat, das Insektensterben umfassend zu bekämpfen verabschiedet. Die Umsetzung des Programms wurde als Regierungsentwurf 19/28182 durch den Bundestag in einem Gesetzesentwurf am 24.06.2021 beschlossen. 2022 wurde hierzu der im Zuge der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes der § 41a BNatSchG - Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtung - formuliert, welcher jedoch bis jetzt noch nicht in Kraft getreten ist. Nichts desto trotz sollten bereits fachliche Hinweise auch auf B-Planebene Berücksichtigung finden und an Planer und Bauherren weitergegeben werden.

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

In den hier festgesetzten Anlagen für soziale Zwecke sind keine lichtemittierenden Nutzungen (das sind i.d.R. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten oder Verladeplätzen sowie größere Werbeanlagen) zu erwarten, die nach § 3 BImSchG zu beurteilen wären und in den Anwendungsbereich der Licht-Leitlinie des LAI fallen würden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Umweltbericht dargestellt. Eine Aufnahme von Straucharten in die empfohlene Pflanzliste ist nicht möglich, da durch die Planung kein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis für Strauchpflanzungen hervorgerufen wird. Das Insektenschutzgesetz ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu beachten

Stellungnahme

Bezüglich der Straucharten welche als Vogelnährgehölze und für Insekten besonders geeignet sind wird darum gebeten, diese unbedingt in die Pflanzliste mit aufzunehmen, damit die heimischen Arten als bevorzugte Empfehlung künftig Verwendung finden.

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Umweltbericht dargestellt. Eine Aufnahme von Straucharten in die empfohlene Pflanzliste ist nicht möglich, da durch die Planung kein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis für Strauchpflanzungen hervorgerufen wird.

BA Treptow-Köpenick (FB Vermessung)

(eingegangen am 10.05.2023)

Stellungnahme

Aus Sicht des FB Vermessung gibt es zu den vorgenommenen Änderungen keine Hinweise bzw. unsere Belange werden nicht berührt.

Abwägung

Kenntnisnahme

BA Treptow-Köpenick (Denkmalschutz)

(eingegangen am 04.05.2023)

Stellungnahme

Es sind keine denkmalfachlichen Belange betroffen.

Abwägung

Kenntnisnahme

BA Treptow-Köpenick (Tiefbau)

(eingegangen am 08.05.2023)

Stellungnahme

Planungsziel ist die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Das Straßen- und Grünflächenamt nimmt im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung zu Ihrem Stellungnahmeersuchen vom 04.05.2023 wie folgt Stellung:

Fachbereich Tief:

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommenen Änderungen in Planzeichnung und Begründung bestehen keine Einwände.

Fachbereich Grün:

Belange der Grundstücksverwaltung Grün sind nicht tangiert. Daher werden gegen den Entwurf zum B-Plan 9-75 keine Bedenken oder Einwände geltend gemacht.

Abwägung

Kenntnisnahme

Ergebnis der Abwägung

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft.

Die Hinweise zum anlagen- und freizeitbedingten Lärm wurden mitberücksichtigt und in der Begründung entsprechend angepasst.

Als Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wurde in seiner Konzeption weitergeführt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 9-75 vom 14. April 2023 lag mit Begründung einschließlich Umweltbericht, den Fachgutachten und den wesentlichen Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom **08. Mai 2023 bis einschließlich 09. Juni 2023** statt.

Der Öffentlichkeit wurden folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Entwurf Bebauungsplan
- Begründung mit Umweltprüfung

Gutachten

- Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Faunistische Untersuchung

Es gingen von der Öffentlichkeit insgesamt **4 schriftliche Stellungnahmen** ein.

Auf die Homepage des Bezirksamtes Treptow-Köpenick wurde diesbezüglich **189-mal** zugegriffen.

Stellungnahme - Bürger 1

(eingegangen am 23.05.2023)

Stellungnahme

Die Ziele dieser Planung und auch ihre Begründung werden von mir begrüßt. Als langjähriger intensiver Besucher der Bude möchte ich darauf hinweisen, dass verschiedene Veranstaltungen der Bude bereits traditionellen Charakter tragen. Das deutet darauf hin, dass durch die Bude in den

Jahren ihrer Existenz und ihres Wirkens Strukturen gewachsen sind, die es für die Nutzer der Einrichtung zu erhalten gilt. Eine unsensibel an den Betreibern vorbei geleitete Bebauung wäre daher abzulehnen. Sie würde von der nutzenden Bevölkerung ganz sicher als Fremdeingriff wahrgenommen werden.

Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Ziel der Planung ist die provisorisch genutzte „Waldkita“ zu sichern und weitere Einrichtungen für soziale Zwecke mittel- und langfristig zu ermöglichen.

Die Belange der Projektträger als auch der Betreiber wurden im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens weitestgehend berücksichtigt.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Verfahrens eine frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der Auslegungsfristen konnte die Öffentlichkeit zu dem Entwurf des Bebauungsplans Stellung beziehen. Die öffentlichen und privaten Belange wurden daraufhin gegeneinander und untereinander abgewogen.

Stellungnahme - Bürger 2

(eingegangen am 23.05.2023)

Stellungnahme

Ich bin Anwohner der Kämmereiheide seit 1980 und habe den Bau von Allende II miterlebt und mich darüber gefreut, dass die ‚Bude‘ eine Fläche für Kinder genutzt und entwickelt hat, die dem Wohngebiet eine großartige Möglichkeit der Kinderbetreuung ermöglichte und darüber hinaus sich auch zu einem Treffpunkt für die Bewohner zu gemeinschaftlichem Tun entwickelte. Ich unterstütze voll und ganz, diese Fläche nun für soziale Belange festzuschreiben.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme - Bürger 3

(eingegangen am 23.05.2023)

Stellungnahme

Bitte bedenken Sie bei sämtlichen Planungen, wie das Projekt BUDE an diesem Standort gewachsen und das heutige (bei allen sehr beliebte) Erscheinungsbild entstanden ist. Das Projekt lebt von der Verbundenheit mit der Natur und der "wilden Baustruktur" und verträgt daher keinen

grundsätzlichen Eingriff. Menschen haben für Menschen an diesem Ort gemeinsam Dinge vorangebracht und wollen das auch weiterhin tun. Beziehen Sie die NutzerInnengruppen in die Planungen mit ein.

Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die Belange der Projektträger als auch der Betreiber wurden im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens weitestgehend berücksichtigt. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Verfahrens eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Sicherung und Ordnung der vorhandenen „Waldkita“. Der Bebauungsplan 9-75 gibt aber auch gleichzeitig genügend Spielraum um weitere soziale Einrichtungen auf dem Gelände „der Bude“ zu realisieren.

Stellungnahme - Gemeinschaft / Verband 1

(eingegangen am 08.06.2023)

Lt. TF 2 sind im Vorhabengrundstück allgemeine Stellplätze unzulässig, jedoch sind „Stellplätze für Kfz für Menschen schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende“ davon ausgenommen. Die Schaffung solcher Stellplätze lehnen wir nicht ab, aber leider fehlt diesbezüglich die Angabe, in welcher Ausführung solche Stellplätze zu befestigen sind. Einen luft- und wasserdurchlässigen Aufbau unter Kfz-Stellplätzen lehnen wir grundsätzlich und hier im Besonderen wegen der vorliegenden TWZ III A, aufgrund der möglichen Kontaminationen durch Benzin und Öl bei Starkregenereignissen, ab. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Aufbau ist auch lt. Wasserschutzgebiets VO des WW Friedrichshagen, §9 Nr. 20, bereits in TWZ IIIB verboten. 1 Demzufolge muss die benötigte Anzahl an solchen Stellplätzen bereits jetzt in die Planung mit einfließen und die Eingriffsbilanzierung dem entsprechend angepasst werden, auch wenn noch nicht klar ist, inwieweit sich die Anzahl an Kitaplätzen erhöhen wird. U. E. steht der Bedarf von mind. einem solcher Stellplätze fest und muss mit geplant werden.

Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt lediglich einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten. Bzgl. der Befestigung erforderlicher Stellplätze sind die Vorgaben der Trinkwasserschutzverordnung anzuwenden, d.h., dass Stellplätze wasserundurchlässig versiegelt werden müssen. Im Bebauungsplanverfahren einschließlich der Eingriffsbilanzierung wurden potentiell zu errichtende Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende im Rahmen der GRZ- Ermittlung mitberücksichtigt.

Auf die Ausgestaltung dieser Stellplätze wird u. a. im Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagsentwässerung eingegangen. Die Wasserschutzgebietsverordnung wird in der Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht und dem Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung dargestellt.

Stellungnahme

Wie auch die Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 25.10.2022, kritisieren wir, „dass das vorgelegte Eingriffsgutachten den derzeitigen Ist-Zustand des Geländes mit der vorhandenen Nutzung als Grundlage zur Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs heranzieht.“

Für die vorhandenen Baulichkeiten und weiteren Nutzungen, welche aktuell und auch schon zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind/waren, wurde lt. UNB die erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung nicht erteilt. Ein Antrag lag lt. der UNB zu keiner Zeit vor. Somit ist bisher auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß des damals schon gültigen § 15 BNatSchG für die Beseitigung oder Veränderung von Biotopstrukturen und Veränderung der abiotischen Funktionen durch z. B. Versiegelung erfolgt. Demzufolge muss zur Eingriffsbewertung der Zustand vor der Nutzung des Grundstücks als Bewertungsgrundlage angenommen werden, um daraus den erforderlichen Ausgleich abzuleiten.

Abwägung

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.

Die Eingriffsbewertung erfolgte auf Grundlage des Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen 2020. Der Leitfaden (Seite 33) führt aus, dass die Ergebnisse eigener Erhebungen (Kartierungen/Begehungen) als Datengrundlage dienen und in die Bewertung einzubeziehen sind. Im Rahmen der Erstellung der Eingriffsbilanzierung wurde der damals aktuelle Zustand (2020) des Plangebietes aufgenommen. Eine Aufnahme der Wertträger des Plangebietes zu einem vorherigen Zeitraum ist nicht möglich, da es sich dann nicht mehr um eine eigene Erhebung handelt, die vorherigen Biotope unbekannt sind und ein Bezugszeitraum fehlt. Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass eigene Erhebungen alle 5 Jahre auf Aktualität zu prüfen sind.

Stellungnahme

Hinzu kommt, dass sich, ggü. der ursprünglichen Nutzung als Schulgarten, mit der danach erfolgten Nutzung der Versiegelungsgrad auf der Fläche bereits enorm erhöht hat. Das wäre jedoch lt. Trinkwasser-Schutzgebiets-VO des WW Friedrichshagen bereits in TWZ IIIB, jedoch in TWZ IIIA erst recht, verboten: § 9 Nr. 12 - Maßnahmen, wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung oder Behinderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben; ... Für die bereits erfolgte Bebauung bzw. Versiegelung (Wege) und noch geplanten Versiegelungen, welche am Ende ca. 45 % der Gesamtfläche betragen, bedarf es daher u. E. einer Genehmigung seitens der zuständigen Wasserbehörde.

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

Es wurde ein Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagsentwässerung erstellt, in dem auch die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen berücksichtigt wurden. Dieser Fachbeitrag wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Stellungnahme

Eingriffsbilanzierung, Tabelle Nach-Eingriff-Zustand Wasserhaushalt, S. 11 – Wieso wird hier mit einer Flächengröße von 2.900 m² gerechnet, statt wie in den anderen Tabellen mit einer Flächengröße von 2.700 m²? Welche Zahl ist falsch und welche Auswirkungen hat das auf die Wertpunkte?

Abwägung

Wird berücksichtigt.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 2.700 m² auf. In der Nach-Eingriffs-Zustandstabelle wurde die Flächengröße von 1.100 m² auf 900 m² reduziert. Daraus ergab sich eine Reduzierung der Summe um 0.8 Wertpunkte. Dies wurde in der Tabelle, dem Textteil sowie in der Gesamtbilanz korrigiert.

Nach Korrektur der Gesamtbilanz werden weiterhin alle Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen.

Stellungnahme

Da bisher aktiv keine verdunstungsermöglichenden Maßnahmen vorgenommen wurden, stellt sich die Frage, weshalb in der Eingriffsbilanzierung dann ein Zuschlag über 2 WP für 800 m² (0,8) gewährt wurde? Dass die unversiegelten Flächen verdunstungsermöglichend sind, steht außer Frage, aber darüber hinaus wurden bisher keine zusätzlichen Maßnahmen dafür ergriffen, um das weiter zu fördern. Zumindest sind keine im Text erwähnt. Daher sind diese Zuschläge zu streichen.

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen ist der Zuschlag für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (hier verdunstungsermöglichende Maßnahmen) für versiegelte Flächen zu vergeben, bei denen das anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Freiflächen abgeben wird. Dies ist bei den versiegelten Flächen im Plangebiet der Fall. Der Zuschlag wird daher nicht gestrichen.

Stellungnahme

Fraglich ist auch, weshalb sich die Flächengröße der hohen Wertigkeit von 1,2 auf 1,5 erhöht (8 WP), wenn doch mehr versiegelt werden kann als vorher und die Dachflächen in die mittlere Wertigkeit (4 WP) eingestuft werden? Woher kommen die zusätzlichen 0,3 Flächengröße? Von der ‚sehr hohen Wertigkeit‘ kann es nicht sein, denn die beträgt nur 0,1 Flächengröße.

Wir fordern die Überarbeitung des Eingriffsgutachtens und lehnen den B-Plan bis dahin ab.

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

Gemäß dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen werden u. a. Gärten, Wiesen und Kulturland mit einer hohen Einstufung (10 Wertpunkte) bewertet. Im Bestand können diesem Kriterium die Biotoptypen 032301, 051621, 051622, 102711 und 102721 mit einer Gesamtgröße von 1.200 m² zugeordnet werden. Wie in der Eingriffsbilanzierung mehrmals erwähnt wird, setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 fest, welche durch Nebenanlagen auf 0,45 erhöht werden kann. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass 55 % (1.500 m²) der Fläche begrünt werden. Laut der im Eingriffsgutachten angenommenen worst case Betrachtung werden diese Flächen mit Zier- und Parkrasen bepflanzt.

Stellungnahme

Des Weiteren schließen wir uns den Ausführungen der UNB zum Baumschutz an, in dem darauf hingewiesen wird, dass gemäß der BaumSchVO nur Bäume bis Schadstufe zwei auszugleichen sind, wenn diese nicht aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden müssen. Auch wir teilen die Ansicht der UNB, dass es möglich ist, dass sich langfristig keine Bäume mehr auf dem Grundstück befinden könnten, wenn keine Verpflichtung zur Nachpflanzung besteht. Um den Baumbestand und damit den Charakter und das Landschaftsbild des Grundstücks langfristig zu erhalten, fordern auch wir, dass eine Mindestanzahl von Bäumen im B-Plan festgesetzt wird, welche bei Abgang nachzupflanzen sind. Die vorhandenen Bäume sind dabei als Bestand mit einzurechnen. Sinnvollerweise sollte der derzeitige Baumbestand (44 Stück) als Mindestbemessungsgröße dienen. Die Nutzer und Betreiber der Wald-Kita sollten ebenfalls an der charakteristischen Ausstattung des Grundstücks interessiert sein, um dem Namen ‚Wald-Kita‘ auch tatsächlich gerecht zu werden.

Da es sich um ein an Wald angrenzendes Grundstück handelt, sind vorrangig standortgerechte, heimische Waldbaumarten zur Nachpflanzung zu verwenden (s. von der UNB empfohlene Pflanzliste). Sich invasiv vermehrende oder neophytische Arten wie *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer negundo*, *Robinia pseudoacacia* oder *Ailanthus altissima* sind generell zu ausschließen.

Abwägung

Der Hinweis wird zum Teil berücksichtigt.

Der Baumausgleich ist im Bebauungsplanverfahren über die BaumSchVO geregelt. Demnach sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30m über dem Erdboden, geschützt. Ausgleichspflichtig sind Bäume die mindestens eine mindere Qualität (Schadstufe 2) aufweisen.

Zum Erhalt des Landschaftsbildes des Plangebietes in Waldrandlage wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 ergänzt: „Im Plangebiet ist pro angefangener 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Baum 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 einzurechnen.“

Die empfohlene Pflanzliste wurde angepasst.

Stellungnahme

Lt. Begründung wird die Empfindlichkeit des Baumbestands ggü. Veränderungen als gering eingestuft, da viele Bäume bereits stark geschädigt sind. Dem widersprechen wir, da sich gerade in einem solchen Bestand viele Insekten ansiedeln, welche die Totholzsituation zum Nisten nutzen. Insekten sind jedoch für die Erhaltungszustände vieler Arten enorm wichtig, da diese die Nahrungsgrundlage für die Jungtiere bilden. Wenn diese geschädigten Bäume, z. B. aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen, alle gefällt werden, fällt auf 3.145 m² Fläche die komplette Nahrungsgrundlage für sämtliche in der Umgebung vorhandenen Arten weg. Aber auch die Hälfte wäre ein enormer Eingriff und Verlust. Das hätte einen Populationseinbruch für viele Arten zur Folge. Das können wir so nicht akzeptieren. Die Empfindlichkeit muss höher eingestuft und entsprechende Maßnahmen für den Erhalt der vorhandenen Bäume sowie bei absolut notwendiger Fällung der Erhalt von Baumabschnitten im Umgebungsbereich festgelegt werden. Dies bedarf der Anpassung des Eingriffsgutachtens und des Umweltberichts.

Abwägung

Der Hinweis wird zum Teil berücksichtigt.

Der Baumausgleich ist im Bebauungsplanverfahren über die BaumSchVO geregelt. Demnach sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30m über dem Erdboden, geschützt. Ausgleichspflichtig sind Bäume die mindestens eine Qualität der Schadstufe 2 aufweisen.

Zum Erhalt des Landschaftsbildes, aber auch zur Sicherung eines Mindestbaumbestands des Plangebietes in Waldrandlage wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 aufgenommen: *„Im Plangebiet ist pro angefangener 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Baum 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 einzurechnen.“*

Stellungnahme

Auch in Sachen Biotop- und Artenschutz sowie Biotopverbund unterstützen wir die Vorgaben der UNB.

„Um eine Florenverfälschung der umliegenden freien Landschaft zu vermeiden, sind vor allem nichtinvasive gebietsheimische Arten zur Bepflanzung der Außenanlagen und der Dachbegrünung zu verwenden.“ Eine entsprechende Artenliste für Gehölze und Dachbegrünung wurde von der UNB vorgelegt.

Abwägung

Der Hinweis wird zum Teil berücksichtigt.

Die empfohlene Pflanzliste zum Bebauungsplan wurde angepasst. Die genannte empfohlene Artenliste für Gehölze wurde nur teilweise berücksichtigt, da mehrere Baumarten weder der Nutzung als Kita (Miniermotte bei der Rosskastanie) noch die Nähe zu den angrenzenden Waldflächen (u.a. Faulbaum) entsprechen.

Stellungnahme

„Wie im Artenschutzgutachten zu den Amphibien, wäre bei Umsetzung des Teiches wünschenswert, dass die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen Beachtung finden, damit das Kleingewässer auch künftig für Amphibien zur Fortpflanzung nutzbar ist. Vorzugweise sollte beim neuen Standort darauf geachtet werden, dass dieser außerdem nicht vollständig beschattet ist.“

Des Weiteren ist es wichtig, dass der neue Teich vor Beseitigung des vorhandenen Teiches angelegt wird und funktional ist. Die Abnahme der Aufnahmefunktionalität muss vor der Umsetzung von Tieren (Amphibien, Libellen, Käfer, etc.) durch die zuständige Behörde erfolgen. Bei der Herstellung und Bestätigung der Aufnahmefunktionalität vorab, handelt es sich um sog. CEF-Maßnahmen und bedürfte keiner Ausnahmegenehmigung. Wenn dies nicht erfolgen kann, muss eine solche Ausnahmegenehmigung gesondert beantragt werden, um Verstöße gegen § 44 BNatSchG und ggf. Bauverzögerungen zu verhindern.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Stellungnahme

Um den Biotopverbund und die Artenvielfalt zu stärken und weitere Lebensräume zu schaffen, empfehlen auch wir, in den Randbereichen des Planungsgrundstücks zusätzlich Benjeshecken und Nährgehölze für Vögel und Insekten anzulegen. Geeignete Straucharten sind ebenfalls in der von der UNB vorgelegten Pflanzliste aufgeführt.

Abwägung

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung haben sich keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ergeben, sodass eine Festsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Stellungnahme

Lichtimmissionen

Das Thema Beleuchtung hat in den letzten Jahren verstärkt Aufmerksamkeit gewonnen und dazu geführt, dass die Bundesregierung das Insektenschutzgesetz vom 18.08.2021 verabschiedet hat.

Da sich Licht nicht nur auf Insekten, sondern auch auf andere Wildtiere wie z. B. Fledermäuse, Vögel aber auch auf Menschen auswirkt, sind die Vorgaben des Insektenschutzgesetzes einzuhalten. Somit sind für die Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes der Außenanlagen, Wege- und Hausbeleuchtung zur Verminderung von Lichtverschmutzung die Vorgaben und Hinweise der UNB zu beachten:

- Die Beleuchtung ist auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken, bei einer möglichst niedrigen Anbringung. Ggf. sollte Dimmungstechnologie eingesetzt werden.
- Einsatz von Bewegungsmeldern in weniger frequentierten Bereichen.
- Durch Abblendvorrichtungen ist die Beleuchtung auf den zu beleuchtenden Bereich weit unter der Horizontalen einzugrenzen.
- Nutzung warmweißer LED mit Lichtfarbe zwischen 1700 K und 2700 K, Spektrum ideal 540
- 700 nm, keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse. - Keine Beleuchtung in die umliegenden Waldflächen.
- Eine Beschränkung der Beleuchtungszeiten ist sinnvoll.

Abwägung

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

In den hier festgesetzten Anlagen für soziale Zwecke sind keine lichtemittierenden Nutzungen (das sind i.d.R. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten oder Verladeplätzen sowie größere Werbeanlagen) zu erwarten, die nach § 3 BImSchG zu beurteilen wären und in den Anwendungsbereich der Licht-Leitlinie des LAI fallen würden.

Stellungnahme

Faunistisches Gutachten - Amphibien

Leider liegt den Unterlagen nur ein faunistisches Gutachten zu Amphibien bei. Warum wurden bisher keine weiteren Artengruppen, wie Vögel und Fledermäuse untersucht, wenn bereits jetzt schon feststeht, dass bis zu 45 % der vorhandenen Bäume gefällt werden sollen bzw. müssen? (s. Eingriffsgutachten S. 17).

Auch wenn im April 2021 eine Ortsbegehung des BA FB Naturschutz stattfand, bei der keine Höhlen festgestellt wurden und Zauneidechsen aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen wurden, fordern wir eine faunistische Kartierung bzgl. Fledermäusen und Reptilien sowie Säugetiere.

Denn lt. EuGH Urteil vom 04.03.2021, Rs. C 473/19 und 474/19, gelten die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG für sämtliche Arten, egal welchem Schutzstatus sie unterliegen oder wie deren Erhaltungszustand ist. Das betrifft demzufolge auch sog. Allerweltsarten, wie Igel, Blau- und

Kohlmeise, etc. Daher kann in einer einzigen Ortsbegehung nicht festgelegt werden, welche Arten vertiefend zu untersuchen sind.

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

Im Rahmen eines vor Ort Termins erfolgte von der zuständigen Fachbehörde eine Einschätzung der faunistischen Bestandssituation sowie der Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen. Die Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen ergab sich nur für die Amphibien, da durch die zuständige Fachbehörde bestätigt wurde, dass für andere Tiergruppen keine Strukturen vorhanden sind. Die Durchführung faunistischer Gutachten sind mit einem Kostenaufwand verbunden, deren Erforderlichkeit und Angemessenheit zu prüfen ist, was im konkreten Fall erfolgt ist.

Die angesprochenen Baumfällungen beziehen sich im Eingriffsgutachten auf eine Betrachtung zur Einschätzung des Zuschlages für die Überschildung durch Bäume. Der Baumschutz wird durch die Baumschutzverordnung geregelt. Für die Sicherung eines Mindestbaumbestandes im Plangebiet wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Stellungnahme

Da lt. Planzeichnung die gesamte Fläche, wenn auch nicht zur Bebauung, dennoch zur Nutzung freigegeben werden soll, bleibt unklar, inwieweit die gesamte Fläche versiegelt oder für BE- bzw. Lagerflächen mindestens während der Bauphase in Anspruch genommen wird. Das Eingriffsgutachten zeigt zudem, dass bereits jetzt ein Teil der „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ versiegelt sind (s. S. 19). Hinzu kommt, dass die Begutachtung vor Ort zum Schutzgut Biotop und Artenschutz lediglich für die Planfläche selbst stattfand, aber die umliegenden Strukturen nicht beachtet wurden. Somit ist unklar, inwieweit diese Fläche von Arten frequentiert wird, die die umliegenden Waldstrukturen als Lebensraum nutzen. Demzufolge ist auch unklar, inwieweit sich im Plangebiet Ruhestätten oder Biotopverbundflächen befinden. Wir fordern für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Entsiegelung.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und gleichzeitig eine GRZ festgesetzt, durch die die maximal zulässige Versiegelung der Flächen bestimmt wird. Auf eine Entsiegelung zurzeit versiegelter Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann erst im Rahmen baulicher Veränderungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens hingewirkt werden. Der Bebauungsplan kann auch keine Festsetzungen, die nur für die Bauphase gelten, treffen.

Stellungnahme

Außerdem kann mit der Einschätzung, dass keine Höhlen vorhanden sind, nicht das Vorhandensein von Fledermäusen, wie z. B. des Großen Abendseglers, ausgeschlossen werden, da diese Art kaum Höhlen als Ruheplatz nutzt, sondern oftmals frei in Kiefern hängt. Ebenso gibt es keine Untersuchungen auf Großnester oder Ruheplätzen von Nachtgreifvögeln. Ruheplätze sind lt. BNatSchG aber genauso wie Niststätten geschützt.

Der EuGH hat mit seinem Urteil vom 28.10.2021 Rs. C-357/201 festgestellt, dass auch Ruhestätten bzw. die Strukturen, welche zur Nutzung von Fortpflanzungsstätten benötigt werden (Nahrungs- und Jagdhabitate, Leitstrukturen, etc.), geschützt sind und bei Verlust ersetzt werden müssen. Wie weit diese Umgebungsstrukturen auszulegen sind, zeigt das Urteil des VGH Hessen vom 15.12.2021 - Rs. 3 C 1465/16.N. Wir fordern eine entsprechende faunistische Kartierung.

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

Im Rahmen eines vor Ort Termins erfolgte von der zuständigen Fachbehörde eine Einschätzung der faunistischen Bestandssituation sowie der Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen. Die Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen ergab sich nur für die Amphibien, da durch die zuständige Fachbehörde bestätigt wurde, dass für andere Tiergruppen keine Strukturen vorhanden sind.

Stellungnahme

Der Aussage im faunistischen Gutachten - Amphibien - bzgl. der Gefährdungssituation der Erdkröte auf S. 2: „Die Erdkröte kommt in Berlin sehr häufig vor, gilt als ungefährdet (Kühnel et al., 2017).“, widersprechen wir. Diese Aussage ist veraltet, da Erfahrungen der letzten 5 Jahre gezeigt haben, dass die Bestände der Amphibien allgemein, aber auch der Erdkröten in Berlin aufgrund verschiedener Ursachen einbrechen. Auch wenn aktuell vor Ort keine Amphibien nachgewiesen wurden, befinden sich im Teich höchstwahrscheinlich Libellen- und andere Insekten-Larven. D. h. der Teich besteht nicht nur aus Fischen und Amphibien, sondern stellt ein in sich geschlossenes kleines Ökosystem dar. Daher ist es umso wichtiger, einen neuen Teich anzulegen, bevor der vorhandene Teich abgelassen und beseitigt wird. Die Schilfpflanzen und ggf. Schwimmblatt-Pflanzen (z. B. Kleine Wasserlinse, *Lemna minor* L.), aber auch Insekten-Larven, Schnecken sollten mit umgesetzt werden. Der Fischbesatz sollte stark reduziert oder ganz darauf verzichtet werden. Eine naturnahe Gestaltung mit einer tieferen, einer Flachwasser- und einer Überspülzone ist anzustreben. Da keine Kartierungen durchgeführt wurden und demzufolge auch keine entsprechenden Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen auferlegt werden, auch keine Bauzeitenregelung, hier nur als Möglichkeit der Vermeidung/Minderung genannt, s. S. 65, da angeblich im B-Plan nicht festsetzbar, ist die folgende Aussage in der Begründung falsch: „Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden Ziele des LaPro ... umgesetzt. Sie dienen ... der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.“ Zumal die

artenschutzrechtlichen Belange lt. Begründung auf S. 29 auf die Planungsumsetzung verschoben werden.

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

Die Äußerung zur Gefährdungssituation der Erdkröte sind für die Grundaussagen des Umweltberichtes sowie die daraus folgenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen unerheblich.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine faunistische Untersuchung der Artengruppe Amphibien durchgeführt. In dieser Untersuchung werden auch Empfehlungen zum weiteren Umgang mit der Teichanlage gegeben.

Stellungnahme

In der Aufzählung der zu beachtenden Gesetze im B-Plan fehlt das Insektenschutzgesetz vom 18.08.2021.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Erwähnung des Insektenschutzgesetzes ist nicht erforderlich, da dieses unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu beachten ist.

Stellungnahme

Da sich das BV in der TWZ IIIA befindet, muss besonders auf die Sicherheit bei der Ableitung der Abwässer geachtet werden, wie es die Wasserschutzgebiets-VO des WW Friedrichshagen vorgibt.

Abwägung

Kenntnisnahme

Auf die Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet mit der dazugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung (Friedrichshagen) wird in der Planzeichnung, der Begründung, im Umweltbericht und im Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung hingewiesen.

Stellungnahme

Festlegungen zu Dachbegrünungen begrüßen wir zwar, jedoch wird bei allgemein gehaltenen textlichen Festsetzungen, wie Nr. 4, meist nur eine Sedum-Wüste geschaffen, statt Lebensraum für Insekten und Vögel, da die in der Begründung erwähnte Pflanzliste lediglich eine Empfehlung, jedoch keine feste Vorgabe ist. Somit ist die Bewertung der Dachbegrünung in der Eingriffsbilanzierung (SG Biotoptypen) zu hinterfragen, zumal sich diese bei der Kombination mit Photovoltaikanlagen, hier als möglich vorgegeben, von 6 auf 3 Wertpunkte reduziert. Daher muss hier von einer niedrigeren Bewertung ausgegangen werden und nicht von vornherein von einer

höheren, es sei denn die Kombination wird ausgeschlossen. Erst mit Festsetzung von Dachbegrünungen zur Schaffung sog. Biodiversitätsdächer mit Einbringung von Totholz-Elementen, unterschiedlich hoher Deckschichten und Bepflanzungen wird dem Ausgleichsanspruch bzw. der Minderung von Bodenversiegelungen nahegekommen und somit die hohe Bewertung in der Eingriffsbilanzierung begründbar. Dass Festsetzungen zu Biodiversitätsdächern möglich sind, zeigen die Planungen zu B-Plänen, wie z. B. 11-118 VE und 7-98 VE: „Das Biodiversitätsdach ist extensiv oder einfach intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs ist pro angefangener 10 m² Fläche des Biodiversitätsdachs mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 50 % der Biotopelemente müssen Totholzelemente sein. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“ bzw. „Die begrünten Dachflächen sind durch mindestens 1 Biotop-Element je 10 m² Gründachfläche, davon mindestens 50 % Totholz-Elemente, auszustatten.“

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

Die Notwendigkeit einer Abwertung der Bewertung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bzgl. einer Kombination von Solar- und Gründächern ist nicht gegeben, da im nachgeordneten Bauantragsverfahren die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung nachzuweisen ist.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Umweltbericht dargestellt.

Eine Ausgestaltung als Biodiversitätsdach ist nicht erforderlich, da hierfür kein Ausgleichserfordernis besteht.

Stellungnahme

Das Schutzgut Fläche wurde in der Begründung nicht separat bzw. gar nicht betrachtet. Das Schutzgut Fläche ist separat von anderen Schutzgütern, insbesondere vom Schutzgut Boden zu betrachten und zu bewerten sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Wir verweisen auf die Ausführungen in „Ansätze einer Bewertungsmethodik für die UP in der Bauleitplanung“ 2 von W. Dickhaut, A. Repp v. 2018.

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch werden in Kapitel 2.4.1 der Umweltprüfung dargestellt. Es wird ausgeführt, dass es vor dem Hintergrund des Flächensparens sinnvoller ist, eine Nutzung auf einer bereits genutzten Fläche anzusiedeln, als u.a. bislang unversiegelte Flächen zu verbrauchen.

Stellungnahme

Die in der Begründung auf S. 56 aufgeführten Ausführungen bzgl. Lärm- und Schadstoffemissionen teilen wir in keinem Fall. Das Plangebiet ist für die Nutzung für soziale Zwecke vorgesehen. Bereits in der Vergangenheit gab es immer wieder Feste mit Bühnenbetrieb auf dem Gelände, welche durchaus stark frequentiert wurden, so dass die Aussagen,

„Es ist nicht davon auszugehen, dass bei der Durchführung der Planung Lärmemissionen hervorgerufen werden, die zu erheblichen Belästigungen in der Umgebung führen.“; „Es ist zudem nicht damit zu rechnen, dass es im Zusammenhang mit der Planrealisierung zu einem relevanten Anstieg des Verkehrsaufkommens und folglich zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms kommt.“ und „Es sind anlage- und betriebsbedingt keine Schadstoffemissionen zu erwarten.“ in Gegenüberlage zu einem Seniorenzentrum/-wohnheim so nicht stimmen und akzeptabel sind. Darauf hat auch SenUMVK Gruppe I C 3 in ihrer Stellungnahme vom 26.10.2022 hingewiesen. Die Wegwägung, dass solche Veranstaltungen nicht zum Regelbetrieb gehören, kann auch nicht akzeptiert werden, da diese Veranstaltungen regelmäßig wiederkehrend durchgeführt werden und in Zukunft zahlenmäßig vermutlich zunehmen werden. Hinzu kommt, dass mit diesen regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen auch der Kfz-Park- und Suchverkehr und somit die Abgasemissionen zunehmen. Das wurde jedoch in der Begründung gar nicht weiter betrachtet.

Abwägung

Wird nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan 9-75 ermöglicht im Vergleich zum Bestand eine Intensivierung der Nutzung im Plangebiet. Dennoch geht das Bezirksamt Treptow-Köpenick nicht davon aus, dass es im Zuge der Realisierung zu einer erheblichen Zunahme von Lärmemissionen und zu Schadstoffemissionen kommt.

Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung des Plangebiets durch Anlagen für soziale Zwecke bauplanungsrechtlich gesichert. Diese weit gefasste Kategorie, die unterschiedliche Nutzungen umfasst (KiTas, Obdachlosenunterkünfte, Altenbegegnungsstätten etc.) ist nach der typisierenden Betrachtung der BauNVO mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, auch dem Seniorenzentrum/-wohnheim, verträglich.

Eventuelle betriebsbedingte Konflikte können in nachfolgenden Genehmigungsverfahren gelöst werden. Durch die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (insb. § 7 Abs. 1 LImSchG Bln, VeranStLärmVo) ist sichergestellt, dass von Veranstaltungen im Plangebiet keine unzumutbaren Belästigungen auf Nutzungen in der Umgebung ausgehen. Im Falle von Verstößen dagegen ist es Sache des Ordnungsrechts, dagegen vorzugehen.

Stellungnahme

Ebenfalls fehlt die Betrachtung, inwiefern dies mit verstärktem Müllaufkommen bzw. -einträgen in die Umgebung verbunden ist. Stattdessen wird, ohne weitere Prüfung, in der Begründung erwähnt, dass davon ausgegangen wird, dass „ein ordnungsgemäßer Umgang“ bereits erfolgt. Das ist eine

reine Behauptung ohne belegbare Nachweise und wird von uns abgelehnt. Wir weisen an dieser Stelle nochmal darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem für uns Menschen sensiblen Trinkwasserbereich TWZ IIIA befindet und auf solche Sachen wie Mülleinträge besonders zu achten ist.

Wir fordern, eine Prüfung des Umgangs mit Müll vor Ort, die Überarbeitung der Unterlagen sowie ein Müllentsorgungskonzept für den Regel- und Veranstaltungsbetrieb.

Abwägung

Die Regelung der Müllstandortorte bzw. Müllbeseitigung kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Das Plangebiet ist direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche (die Alfred-Randt-Straße) angeschlossen, wodurch zukünftig eine direkte Müllentsorgung gewährleistet werden kann.

Ergebnis der Abwägung

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die vorgebrachten Hinweise und Anregungen geprüft. Als Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- AGBauGB: Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- BauO Bln: Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807).
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist.
- BWG: Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612).
- BlmSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- LImSchG Bln Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 7. Dezember 2023 (GVBl. S. 406).

Aufgestellt

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Berlin,

Claudia Leistner

Bezirksstadträtin
für Stadtentwicklung, Straßen,
Grünflächen und Umwelt

Sabine Tillack

Leiterin
Fachbereich Stadtplanung

C. ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Ausgenommen davon sind sichtdurchlässige Einfriedungen an der Grundstücksgrenze.
2. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

Grünfestsetzungen

3. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
4. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind mindestens 80% der Dachflächen 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. Eine Kombination von begrünter Dachflächen und Solaranlagen ist zulässig. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
5. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ ist pro angefangener 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Baum 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 einzurechnen.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) Friedrichshagen Zone III A und III B (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen) vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516)).

Hinweis

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 09.11.2022 empfohlen.

Pflanzliste

vom 09.11.2022

Bäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hain-Buche	Carpinus betulus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Stil-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Dachbegrünung	
Nickende Distel	Cardus nutans
Ackerkratzdistel	Cirsium arvense
Kleinblütige Königskerze	Verbascum thapsus
Schwarze Königskerze	Verbascum nigrum
Skabiosenflockenblume	Centaurea scabiosa
Wegwarte	Cichorium intybus
Wiesenpippau	Crepis biennis
Natternkopf	Echium vulgare
Lungenkraut	Pulmonaria officinalis
Wiesenschaumkraut	Cardamine pratensis
Wiesenglockenblume	Campanula patula
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Weißer Steinklee	Melilotus albus

Echter Steinklee	Melilotus officinalis
Johanniskraut	Hyperum perforatum
Gundermann	Glechoma hederacea
Weißes Taubnessel	Lamium album
Weg-Malve	Malva neglecta
Weidenröschen	Epilobium angustifolium
Gänsefingerkraut	Potentilla anserina
Gemeiner Hornklee	Lotus corniculatus
Gewöhnliches Ferkelkraut	Hypochaeris radicata
Gemeine Schafgabe	Achillea millefolium
Gemeines Leimkraut	Silene vulgaris subsp. vulgaris
Weißes Lichtnelke	Silene alba
Großer Knorpellattich	Chondrilla juncea