

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung



Bebauungsplan XVI-21

**Für das Gelände in "Neu-Venedig"
zwischen Kanal I und Kanal IV im Bezirk
Treptow-Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf**

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juli 2004

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Bestand	4
2.3 Verkehrserschließung	5
2.4 Technische Infrastruktur	5
2.5 Eigentumsverhältnisse	6
2.6 Altlasten	6
3. Planerische Ausgangsposition	6
3.1 Aussagen der Regionalplanung	6
3.2 Aussagen des Flächennutzungsplans	6
3.3 Aussagen des Landschaftsprogramms	7
3.4 Landschaftsplanung	8
II. PLANINHALT	8
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
2. Intention des Plans	9
3. Wesentlicher Planinhalt	10
3.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“	10
3.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“	10
3.3 Verkehrsflächen	10
3.4 Wasserflächen	11
3.5 Kennzeichnung von Flächen (überschwemmungsgefährdeter Bereich)	11
4. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	11
4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen	11
4.2 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	12
4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12
4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15
4.2.3 Öffentliche Auslegung	19
4.2.4 Erneute öffentliche Auslegung	26
4.3 Umweltschützende Belange	29
4.3.1 Umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB	29
4.3.2 Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts	29
4.4 Begründung der einzelnen Festsetzungen	30
4.4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“	30
4.4.2 Private Dauerkleingärten	34
4.4.3 Wasserflächen und Kennzeichnung des überschwemmungsgefährdeten Bereichs	35
4.4.4 Erschließung	37
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	40
1. Städtebauliche und Auswirkungen auf die Umwelt	40
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	40
IV. VERFAHREN	41
1. Bebauungsplanverfahren	41
2. Veränderungssperre	43
V. RECHTSGRUNDLAGEN	44

ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XVI-21

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

„Neu-Venedig“ ist mit seinen regelmäßig angelegten Kanälen neben dem Ortskern Rahnsdorf, den Müggelheimer Wiesen und den Püttbergen einer der Bereiche mit der stärksten räumlichen Eigenart.

Gerade die ausgedehnten Wochenendhausgebiete an der Müggelspree besitzen Potenziale für die Naherholung, die zu nutzen sind, um die nur eingeschränkt für die Erholung nutzbaren Räume in der Berliner Innenstadt zu entlasten. Im Landschaftsraum Müggelspree, in diesem landschaftlich sensiblen Raum, sollen die Ansprüche der öffentlichen und privaten Naherholung und die des Natur- und Umweltschutzes in Einklang gebracht werden.

Es besteht hoher Verwertungsdruck, der durch zahlreiche Teilungs-, Vorbescheids- und Bauanträge deutlich wird. Statt Einzelfallentscheidungen sind generelle Planungsvorgaben unter Berücksichtigung der hydrologischen Gegebenheiten, der naturräumlichen Lage sowie unter Wahrung der Eigenart des Gebietes erforderlich.

Aufgrund der hervorragenden Bedingungen für den Freizeit- und Naherholungsbereich inmitten von Seen-, Wiesen- und Waldlandschaften des Berliner Urstromtals sind die vorhandenen Potenziale unbedingt zu nutzen und weiter zu entwickeln.

Die Erhaltung und Sicherung des vorhandenen Charakters als Naherholungsgebiet sowie die Verhinderung der weiteren Verdichtung dieses Gebietes kann nur durch einen Bebauungsplan gewährleistet werden.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist zwingend geboten, um das erforderliche Baurecht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ zu sichern und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist, finden gemäß § 245c Abs. 2 BauGB die Vorschriften des BauGB in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung; eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht somit nicht.

Außerdem besteht auch nach § 3b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

„Neu-Venedig“ liegt im Osten des Bezirkes Treptow-Köpenick, im Ortsteil Rahnsdorf, südlich von Wilhelmshagen zwischen der Fürstenwalder Allee und der Müggelspree. Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet zwischen dem Kanal I

im Norden, Osten, Süden und Kanal IV im Westen. Das Plangebiet beträgt ca. 19,2 ha.

2.2 Bestand

Das Plangebiet stellt sich als eine räumlich abgeschlossene und von Wasserläufen durchzogene Wochenendhauskolonie dar, die 1932 durch die Aufschüttung im Bereich eines ehemaligen an die Müggelspree angrenzenden Niedermoors von den Erdmassen, die beim Ausbau der Regattastrecke in Grünau und des Gosener Kanals anfielen, entstand.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Spreeniederungen, an die Müggelspree angrenzend. Das Gelände ist schwach bewegt, die Geländehöhen bewegen sich zwischen 32,6 m und 34,0 m über NHN. Der höchste Grundwasserstand (HGW) wird mit 33,2 m über NHN angegeben, d.h. dass der HGW für einige Grundstücke über Geländeoberfläche anstehen kann.

Zugleich weist das Gebiet aufgrund seines geologischen Aufbaus und der hohen Grundwasserstände eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf.

Der Niederungsbereich des Urstromtals, die Berlin-Fürstenwalder-Spreetalniederung, ist seit je her durch hohe Grundwasserstände geprägt. Der Untergrund besteht aus Flachmoortorfen (in einer Mächtigkeit von 2-3 m; teilweise bis 7 m), die von Talsanden unterlagert werden. Im Hinblick auf eine Bebauung ist dieser Baugrund als nur bedingt geeignet anzusehen.

Zur Urbarmachung einzelner Flächen wurden in der Vergangenheit Aufschüttungen aufgebracht.

Den Namen "Neu-Venedig" erhielt die Ansiedlung wegen der das gesamte Gebiet durchziehenden Kanäle, die trotz des hohen Grundwasserstands in dem einst sumpfigen Gelände eine eingeschränkte Bebaubarkeit ermöglichen und zugleich auch den Reiz des Gebietes ausmachen.

Aufgrund der großzügig geschnittenen gleichförmigen Wochenendgrundstücke, die zwischen 400 und 1000 m² groß sind und die alle einen Wasserzugang haben, kommt es bei der vorhandenen Bebauung zur durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,1.

Dabei sind im Gebiet eine Vielzahl von Gebäudeformen und Gestaltungsarten anzutreffen, einschließlich Bootshäuser und Unterstelldächer auf verschiedenen Grundstücken.

Begründet in der überwiegenden Wochenendhausnutzung ist eine eingeschossige, offene Bauweise vorhanden.

In den Uferbereichen sind einzelne Bootsanlegestege und Häfen vorhanden, die von den Besitzern oder Pächtern der einzelnen Grundstücke selbst genutzt werden.

Negativ wirkt sich die nicht mehr vorhandene Zugänglichkeit einzelner Uferbereiche für die Öffentlichkeit aus. Ehemals bis zu den Kanälen führende Straßen wurden in Wochenendgrundstücke umgewandelt.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur ist zur Zeit nur ein verhältnismäßig geringer Anteil der Grundstücke versiegelt (ca. 10-20 %).

Augenfällig im Gebiet ist eine starke Durchgrünung. Eine Vielzahl von Bäumen, aber auch Hecken, Sträucher und sonstige Gartenbepflanzungen betonen und gliedern die Freiflächen.

Die ca. 1,04 ha große Kleingartenanlage "Neu-Venedig" zwischen Elsterweg und Lerchenweg (Flurstücke 499 und 685) besteht aus 23 Parzellen ohne Dauerbewohner.

2.3 Verkehrserschließung

Die gegenwärtige Verkehrserschließung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt überörtlich über die Hauptverkehrsstraße Fürstenwalder Allee. Diese stellt zugleich die einzige Verbindungsstraße zwischen der Altstadt Köpenick und Erkner dar.

Das Wochenendhausgebiet „Neu-Venedig“ wird selbst nur über Brücken geführte Stiche, die von anderen Erschließungsstraßen abgehen, erschlossen. Die vorhandenen Straßenquerschnitte betragen in der Regel ca. 5 bis 6 m.

Auch wenn diese nicht oder nur teilweise befestigt sind (Sandwege), so gewährleisten diese öffentlichen Straßen doch eine ausreichende, rechtlich gesicherte Zufahrt und damit die Erschließung der Wochenendgrundstücke.

Nachteilig hierbei sind die Beeinträchtigungen, die witterungsbedingt auftreten. Diese führen bei starken Regenfällen zu erheblichen Bodenaufweichungen, so dass der Fahrzeugverkehr erschwert wird.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr ist über den S-Bahnhof Wilhelmshagen, der ca. 1500 m entfernt ist und eine direkte Busverbindung zum Hauptzentrum Köpenicks, der Bahnhofstraße gegeben.

Während sich aufgrund der geographischen Ausrichtung diese Fahrverbindungen in Ost/West-Richtung orientieren, bestehen vom Hauptzentrum vielfältige Umsteigemöglichkeiten und weitere Verkehrsträger (Straßenbahn, Bus) in alle möglichen Richtungen.

An der Fürstenwalder Allee befindet sich weiterhin eine Haltestelle der Buslinie 161 (Hessenwinkel-Schöneiche). Durch diese Buslinie werden unter anderem auch die S-Bahnhöfe Rahnsdorf und Wilhelmshagen bedient und das Plangebiet angebunden.

2.4 Technische Infrastruktur

Im Bebauungsbereich befinden sich keine öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen.

Das Trinkwasser wird durch Brunnen und Hauswasseranlagen im Rahmen der Eigenversorgung gewonnen und das Abwasser in Sammelgruben aufgefangen. Der elektrische Strom wird gegenwärtig noch über Freileitungen verteilt.

Ausweislich der Wasserschutzgebietskarte für Friedrichshagen, Blatt 4 der Anlage zur Verordnung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen) vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 seit der förmlichen Ausweisung nicht mehr von einer Wasserschutzzone erfasst.

Die im Geltungsbereich verlaufenden Kanäle sind Gewässer 2. Ordnung im Sinne des Berliner Wassergesetzes.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke sowie der Wasserflächen im Plangebiet sind im Privateigentum.

Die Kleingartenanlage "Neu-Venedig" befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die vorhandenen Straßen und Wege im Plangebiet sind öffentlich gewidmete Flächen gemäß § 2 des Berliner Straßengesetzes und überwiegend im Privateigentum (von insgesamt 15.172 m² Straßenverkehrsfläche befinden sich 21 Flurstücke mit insgesamt 2.864 m² im Eigentum des Landes Berlin).

2.6 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über mögliche Altlastenverdachtsflächen vor.

3. Planerische Ausgangsposition

3.1 Aussagen der Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereiches.

Die Müggelspree als Bestandteil der Spree-Oder-Wasserstraße wird in diesem Teilbereich als nicht großräumige, überregional bedeutsame Wasserstraße mit Bedeutung für die gewerbliche Binnenschifffahrt dargestellt.

Die Fürstenwalder Allee wird als überregionale Durchgangsstraße gekennzeichnet.

Entsprechend der Verordnung des gemeinsamen Landesentwicklungsplans Standortsicherung Flughafen (LEP SF) vom 18. März 1999 wird das Gebiet „Neu-Venedig“ von der Planungszone Bauhöhenbeschränkung tangiert.

Nach den Erläuterungen zum LEP SF bedeutet dies, dass in diesem Bereich "keine Hochbauten geplant werden dürfen, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes beeinträchtigen können". Diese planerische Vorsorge hat jedoch für das Planungsgebiet keine Auswirkungen; untersagt wären Hochbauten, die eine maximale Bauhöhe von 144 m über NHN überschreiten würden, d.h. bei 34 m über NHN (Geländeoberfläche) eine Gebäudehöhe von 110 m.

Weitergehende Beschränkungen sind durch diesen Landesentwicklungsplan nicht gegeben.

3.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Nach den Aussagen des Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.10.98 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 03.06.2003 (ABl. S. 2483), wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Insbesondere bei den landschaftlich geprägten Wohnbauflächen des Typs W 4 ist wegen der strukturellen und ökologischen Verknüpfung mit den angrenzenden Landschaftsräumen mit der baulichen Dichte besonders sorgsam

umzugehen, um weiterhin einen das Siedlungsbild prägenden Vegetationsbestand als Strukturmerkmal zu erhalten.

Um auch bei weiterer baulicher Ausnutzung eine Sicherung des hochwertigen landschaftsräumlichen Charakters und unter Berücksichtigung der besonderen Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse (überschwemmungsgefährdeter Bereich) zu gewährleisten, ist hier eine geringe bauliche Dichte (vorrangig Wochenendhausnutzung) mit deutlich unterhalb der den Bauflächen zugeordneten Obergrenzen (BauNVO) zu entwickeln.

Eines der grundlegenden Ziele für die Entwicklung der Stadtstruktur ist die Erhaltung Berlins als grüne Stadt. Trotz Verdichtung und Erweiterung der bebauten Stadtfläche soll der Charakter der Stadt mit hochwertigen Erholungsflächen und funktionsfähigem Naturhaushalt bewahrt werden. Räume, die sich durch besondere ökologische Qualitäten und Entwicklungspotenziale auszeichnen, sind zu sichern. Um Umweltbelastungen zu vermeiden, sind für ökologisch sensible Bereiche angepasste Nutzungsobergrenzen festzulegen.

3.3 Aussagen des Landschaftsprogramms

Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) –
Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 23. Juni 1994
(ABl. S. 2331)

Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Daher kommt dem Plangebiet aufgrund seiner stadträumlichen Lage im Niederungsbereich der Spree in den jeweiligen Fachplänen eine besondere Bedeutung zu.

Funktional wie auch geographisch ist das Kanalsystem von „Neu-Venedig“ und ebenso das Siedlungsgebiet eingebettet in eine Flusseseenlandschaft und bildet eine Einheit mit dem umgebenden Landschaftsraum der Berlin-Fürstenwalder-Spreetalniederung. Dies wird in besonderer Weise sinnfällig, wenn man auf die Entstehung des Erholungsgebietes zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts und den in der Zwischenzeit eingetretenen Wandel zurückblickt.

Großräumig dient die Spree-Talniederung mit den daran angrenzenden Waldbereichen und Offenlandflächen zugleich als Frischluftschneise. Dem zur Folge werden die zum Urstromtal gehörigen Flächen, darunter das Plangebiet, als Vorranggebiet für den Klimaschutz mit dem Ziel des Erhalts klimatisch wirksamer Freiräume dargestellt.

Eine besondere Beachtung kommt hierbei den das Gebiet prägenden Fließgewässern (weit verzweigtes Kanalsystem) im doppelten Sinne zu: einerseits für die Erholungsnutzung und andererseits hinsichtlich der hydrologischen Verhältnisse (wechselnde Wasserstände, hoch anstehendes Grundwasser) der Grundstücke.

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

Zunächst ist herauszustellen, dass das Siedlungsgebiet von „Neu-Venedig“ schon von seiner Konzeption her als Erholungsgebiet geplant und zu diesem

Zweck planmäßig erschlossen und parzelliert wurde. Die Erholungsnutzung bedingte die Nutzbarmachung von feuchten Wiesen durch Erhöhung der Geländeoberfläche mittels Aufschüttungen in landschaftlich besonders reizvoller Lage. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere auf das Bodengefüge, welche dennoch keinen standsicheren Baugrund erlauben, dauern damit an und führten in der Folge zur massiven Überformung des ursprünglichen Landschaftsraums. Deshalb stellt es ein Gebot im Sinne des Umweltschutzes dar, die notwendigen Voraussetzungen für weitere vermeidbare Unterlassungen zu schaffen. Hierbei ist an vorderster Stelle der Boden- und Grundwasserschutz zu nennen, da alle Beeinträchtigungen des Bodens in Ermangelung von schützenden Deckschichten, unmittelbar in das Grund- resp. Oberflächenwasser gelangen. Dies betrifft insbesondere die schadlose Entsorgung des im Gebiet anfallenden Schmutzwassers als ein Sanierungsschwerpunkt. Auf der anderen Seite gilt es, die Selbstreinigungskräfte der Natur durch einen hohen Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen auf den Baugrundstücken sowie die Wiederherstellung natürlicher Land-Wasser-Übergänge zu stärken. So kann durch die Sicherung naturnaher Uferbereiche nicht nur die Aufenthaltsqualität für die Erholungssuchenden als Nutzer der Grundstücke im Gebiet ganz allgemein verbessert werden, sondern durch die Betonung der Gestalt zugleich die besondere Siedlungsstruktur als erhaltenswertes Element bewahrt werden.

3.4 Landschaftsplanung

Wegen der übergeordneten Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung und den Biotopverbund zwischen den nördlich und südlich anschließenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten (NSG Wilhelmshagen - Woltersdorfer Dünenzug, LSG Müggelheimer Wiesen, NSG Krumme Lake/Pelzlaake) wurde bereits 1991 der Landschaftsplan XVI-L-1 "Müggelspree" aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans XVI-L-1.

Aufgrund der großflächigen und zusammenhängenden Bearbeitung der Gesamtheit von Flächen und Nutzungskonflikten südlich und nördlich der Müggelspree als Gegenstand der Betrachtung können zum gegenwärtigen Planungsstand keine gegenüber dem Landschaftsprogramm konkretisierten Planungsziele benannt werden.

Mit einer Festsetzung dieses Landschaftsplans ist auch in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, jedoch kann schon jetzt, aufgrund der vorhandenen und ausgeübten Art der Bodennutzung der Rückschluss gezogen werden, dass die zukünftigen Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans denen des Landschaftsplans nicht widersprechen.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für den Siedlungsbereich Rahnsdorf, Wilhelmshagen und Hessenwinkel im Bezirk Treptow-Köpenick wurde im Dezember 1991 im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. IV E, eine Rahmenplanung von der BSM, Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung m.b.H., in Zusammenarbeit mit Hortec, Garten- und Landschaftsplanung GbR, erstellt, in der auf die besondere Attraktivität für die

öffentliche Naherholung sowie auf den Verzicht einer baulichen Verdichtung und die Festsetzung als Wochenendhausgebiet hingewiesen wird.

In dieser Rahmenplanung, unter besonderer Berücksichtigung einer Wohnungsbau-Potenzialabschätzung für den Siedlungsbereich Rahnsdorf, Wilhelmshagen und Hessenwinkel, wird „Neu-Venedig“ (gesamt) als räumlich abgeschlossene und von Wasserläufen durchzogene Kleingartenkolonie mit der Bebauung einer 20er-Jahre-Siedlung mit einer variantenreichen „Datschenbebauung“, regelmäßiger Parzellierung sowie einzelnen eingestreuten Einfamilienhäusern ohne adäquate Verkehrs- und Infrastrukturschließung beschrieben.

Für das klar strukturierte und eindeutig begrenzte Wochenendhausgebiet „Neu-Venedig“ wird wegen seines einzigartigen Erscheinungsbildes die Festsetzung als zu Erholungszwecken dienendes Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gefordert.

Für das Gebiet „Neu-Venedig“ wurde am 12. August 1993 vom Büro für Landschaftsentwicklung „Planen & Bauen“ ein Gutachten zu den Zielen des Landschaftsplans „Müggelspree“, erstellt mit der Priorität, für diesen landschaftlich sensiblen Raum die Ansprüche der öffentlichen und privaten Naherholung mit dem Natur- und Umweltschutz in Einklang zu bringen.

Unter dem Aspekt der Naherholung für diese naturgeprägten Räume werden Aussagen zur Öffnung sowie Steigerung der Attraktivität für die Öffentlichkeit zur Naherholung unter Verzicht auf eine weitere bauliche Verdichtung und zum Umwelt- und Naturschutz gemacht.

2. Intention des Plans

Städtebauliches Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wochenendhausbebauung „Neu-Venedig“ unter Berücksichtigung der Überschwemmungsgefährdung des Gebietes sowie die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage.

Das Gebiet hat in seinen Freiraumbereichen Ausgleichsfunktionen für den Ballungskern der Gesamtstadt zu erfüllen und stellt gleichzeitig eine wichtige Grünverbindung zum umgebenden Landschaftsraum dar.

Der Müggelspreeraum ist einer der Stadtrandbereiche, in denen Berlin Naherholungsfunktionen vorhält. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass der Vorteil der Nähe zu hochwertigen Freizeit- und Erholungsgebieten erhalten bleibt und nicht durch flächenhafte Ausdehnung der Siedlungsgebiete zerstört wird.

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

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“

Das vorhandene Wochenendhausgebiet „Neu-Venedig“ zwischen Kanal I und Kanal IV wird mit Ausnahme der Kleingartenanlage zwischen Elster- und Lerchenweg als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Durch diesen Bebauungsplan werden die seit Jahrzehnten zu Erholungszwecken genutzten Flächen auch weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Die Ausweisung entspricht der Charakteristik dieses Bereiches, der gewachsenen Struktur und der besonderen Eigenart dieses Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Die Art der Nutzung und Neubebauung soll sich auch weiterhin an der vorhandenen Bebauung orientieren. Charakteristisch für die nähere Umgebung des Gebietes sind freistehende Wochenendhäuser, eingebettet in einen vom Wasser geprägten Landschaftsraum.

Weiterhin soll die Bauleitplanung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu erhalten.

Dies wird bei dem hochwertigen landschaftsräumlichen Charakter des Gebietes berücksichtigt, ebenso die besonderen Grundwasser- und Oberflächenwasserverhältnisse.

Aus dem Grund sind im Bebauungsplan auch weitergehende Regelungen, wie bspw. zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Mindestgröße der Baugrundstücke zu treffen.

3.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“

Die zwischen Elster- und Lerchenweg vorhandene, 10437,4 m² große Kleingartenanlage „Neu-Venedig“ soll in ihrem Bestand gesichert und als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden.

Die Kleingartenanlage besteht aus 23 Parzellen mit privaten Dauerkleingärten im Sinne des § 1 Bundeskleingartengesetz.

Mit der Festsetzung der vorhandenen Kleingartenanlage als „Private Dauerkleingärten“ gelten die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes für Gartenlauben, Grundstücksgröße und Nutzungen.

3.3 Verkehrsflächen

Die vorhandenen und von jedermann nutzbaren Straßen und Wege werden, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs gelegen sind, unter Beibehaltung der vorhandenen Querschnitte planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Sie dienen damit zugleich auch weiterhin als öffentlich gewidmete Flächen nach § 2 des Berliner Straßengesetzes der Erschließung der Grundstücke.

3.4 Wasserflächen

Die im Geltungsbereich verlaufenden Kanäle sind Gewässer 2. Ordnung im Sinne des Berliner Wassergesetzes. Sie unterliegen damit besonderen Rechtsvorschriften und werden daher als Wasserflächen nur nachrichtlich übernommen und dargestellt.

3.5 Kennzeichnung von Flächen (überschwemmungsgefährdeter Bereich)

Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (überschwemmungsgefährdeter Bereich) zu treffen sind.

In Ermangelung einer Rechtsverordnung als „Überschwemmungsgebiet“ gemäß § 63 BWG ist die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan nicht möglich. Andererseits scheidet auch eine Festsetzung einzelner Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB bspw. als Hochwasserschutzanlagen aus resp. es besteht hierfür kein Erfordernis, da mit geringeren Mitteln ebenso Vorsorge auf den einzelnen Baugrundstücken getroffen werden kann.

Mit der Kennzeichnung als „überschwemmungsgefährdeter Bereich“ wird der Hinweispflicht in Bebauungsplänen hier in Hinblick auf mögliche wiederkehrende Überschwemmungen in geeigneter Weise nachgekommen. In Verbindung mit anderen Festsetzungen werden Möglichkeiten eröffnet, u.a. durch bauliche Maßnahmen den Schutz von Privateigentum zu gewährleisten.

4. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsgrundlagen

FNP

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit den Festsetzungen werden die zugrundeliegenden Darstellungen des FNP konkreter ausgestaltet.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan – FNP 94 vom 01. Juli 1994 (Amtsblatt S. 172) - als Grünfläche dargestellt, aus dem eine Entwicklung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" nicht möglich ist.

Im Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 27.04.94 wurde mitgeteilt, dass eine Änderung des FNP vorbereitet wird. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren konnte das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden (§ 7 BauGB).

Am 15. Mai 1997 hat das Abgeordnetenhaus von Berlin den Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin zugestimmt.

Die Änderung in Teilbereichen wurde am 06.06.1997 im Amtsblatt auf Seite 2066 veröffentlicht.

Künftig werden die Flächen von „Neu-Venedig“ als Bauflächen W 4, GFZ bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ und den im Bebauungsplan ausgewiesenen Festlegungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke, der Bauhöhenbeschränkung, der Mindestgrundstücksgröße sowie der Freihaltung der Uferbereiche von Bebauung wird den Aussagen des FNP Rechnung getragen; eine bauliche Verdichtung wird weitestgehend ausgeschlossen, der Darstellung als Fläche mit landschaftlicher Prägung entsprochen und zugleich Erholungsflächen und Landschaftsräume gesichert.

Landschaftsprogramm

Mit der Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“, den Festsetzungen der maximalen Grundfläche für bauliche Anlagen von 60,0 m² mit zusätzlich 15 m² nicht überdachter Terrasse, der maximalen Firsthöhe der Gebäude von 3,5 m sowie der Größe der Grundstücke mit einem Mindestmaß von 400 m², den Regelungen zur Freihaltung der Vorgarten- und Uferbereiche von baulichen Anlagen wird den Forderungen aus dem Landschaftsprogramm umfassend Rechnung getragen.

4.2 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Zum Bebauungsplanverfahren XVI-21 wurde in der Zeit vom 06. April bis einschließlich 05. Mai 1994 im Stadtplanungsamt Köpenick, Grünstraße 4, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In diesem Rahmen wurden den Bürgern Planungskonzepte zu den Planungszielen des Bebauungsplans - Erneuerung der landschaftsräumlichen Bezüge und Entwicklung der künftigen Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Aufwertung des Bereichs - vorgestellt.

Es informierten sich ca. 25-30 Personen über die Planungsabsichten und es wurden 9 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Der Inhalt der schriftlichen Äußerungen entspricht den Hinweisen der mündlichen Mitteilungen.

Die Äußerungen lassen sich zu folgenden Schwerpunkten zusammenfassen:

(1) Ansprüche an die künftige Nutzung und Bebauung der Grundstücke

- Wohnnutzung sollte ermöglicht werden,
- Ausweisung „Reines Wohngebiet“ wird gewünscht,
- keine Beschränkung der Haushöhe, weil die Baumöglichkeiten damit eingeschränkt werden,
- Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen in Abhängigkeit vom Bestand,
- Grundstücksgrößen zur max. Ausnutzung von Grundflächen mit 60 m² bei Haushöhen von 3,5 m sind unverhältnismäßig,
- keine Zersiedlung mit verschiedenen Kleinsthäusern; Verhinderung weiterer Zersiedlung,
- Herstellung planerische Einheit zu Bebauung am Rialtoring
- Flächen für Sport und gewerbliche Nutzung sollen vorgesehen werden,
- Sporthafen mit Restaurant wird gewünscht.

(2) Aspekte der Ökologie und der Umwelt

- Versiegelungen weitestgehend verhindern, um eine dezentrale Regenwasserversickerung zu gewährleisten,
- keine zentrale Abwasserentsorgung erforderlich,
- mittelfristig an öffentliche Schmutzwasserkanalisation anschließen,
- Festsetzung von Mindestabständen der Bebauung zur Uferlinie,
- das gesamte Gebiet ist hochwassergefährdet,
- Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor,
- Luftreinhaltung ist durch textliche Festsetzungen zu sichern,
- Forderung nach einer öffentlichen Durchwegung,
- verschiedene Wegeparzellen sind zu überprüfen, da sie z. Zt. nicht als Wege genutzt werden können und dadurch nicht sämtliche Wasserwege für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:**Zu (1)**

Die charakteristische Bebauung von „Neu-Venedig“ sind Wochenendhäuser in einer Umgebung, die geprägt ist von gepflegten Grünflächen, unterbrochen von Wasserflächen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, diese vorhandenen Erholungsflächen zu erhalten und eine weitere Verdichtung der Bebauung zu regeln.

Wegen der potenziellen Überschwemmungsgefahr sowie aufgrund des hohen Grundwasserspiegels, der im gesamten Planbereich zum Teil nur geringfügig unter der Geländeoberfläche liegt bedingt dies weitergehend Regelungen zur Stellung der Gebäude sowie der von Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Die Baugrundverhältnisse, speziell auch wegen des hohen Grundwasserstands, erfordern technisch aufwändige Gebäudegründungen.

Die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Ausweisungen zu Mindestgrundstücksgrößen, überbaubaren Grundstücksflächen und zu Gebäudehöhen entsprechen dem Bestand sowie den stadtgestalterischen Erfordernissen bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem FNP als Bauflächen W 4, GFZ bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung und damit dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Entsprechend der vorherrschenden Bauweise, angepasst an die örtlichen Verhältnisse, sollen Einzelhäuser festgesetzt werden, die eine Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten. Eine Festsetzung der Grundfläche von baulichen Anlagen ist wegen der unterschiedlichen Größe der Grundstücke erforderlich, da die Angabe einer GRZ / GFZ bei großen Grundstücken Gebäude mit großer Grundfläche ermöglichen würde, die nicht der besonderen Eigenart des Gebietes entsprechen.

Mit der Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen soll erreicht werden, dass die Bebauungsdichte nicht zu hoch wird und sich dadurch der Gebietscharakter in Folge der Nachverdichtung wandelt.

Eine planerische Einheit zur Bebauung am Rialtoring kann nicht hergestellt werden, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 andere städtebauliche Voraussetzungen vorliegen, als für das Gebiet am Rialtoring. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XVI-21 wurden die vorhandenen Gebäude am Rialtoring im Gegensatz zu der kleinteiligen, eingeschossigen Wochenendhausbebauung im Bebauungsplanbereich XVI-21 bereits überwiegend zum Dauerwohnen genutzt. Aus diesem Grunde kann auch für den Bereich des Rialtorings kein Bebauungsplan mit der planerischen

Zielstellung "Wochenendhausgebiet" festgesetzt werden (Urteil des OVG RhPf vom 22.08.85 - 1A 62/84-, BRS 44 Nr. 46: ein B-Plan über ein Wochenendhausgebiet ist wegen Verstoß gegen § 10 BauNVO ungültig, in dem die bereits vorhandenen Wohnbauten überwiegend zum Dauerwohnen genutzt werden).

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB ist im Bebauungsplan die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 wurden zu jeder Zeit Einzelhäuser für Freizeitwohnen mit begrenzter Grundfläche und Bauhöhe genehmigt. Der Gebietscharakter wird durch eben diese Bauweise (Wochenendhäuser) geprägt, im Gegensatz zum Rialtoring, dessen Bebauung überwiegend aus einzeln stehenden Wohnhäusern besteht.

In einer Zuschrift wurde mitgeteilt, dass auf zwei Grundstücken am Lerchenweg eine gewerbliche Nutzung (etwa ein Restaurant und Schankbetrieb) in Verbindung mit einem Sporthafen für 20 Boote bei der Planausweisung zu berücksichtigen sei.

Bei Überprüfung der Grundstücksakte wurde festgestellt, dass für die Grundstücke die Zustimmung zur Errichtung von Wochenendhäusern (für eine Größe von 37,0 m² im Jahr 1983) gegeben wurde. Die vorhandene Bebauung der Grundstücke entspricht der Genehmigung. Eine anderweitige Planung für die Grundstücke liegt hier nicht vor.

Ein gewerblich genutzter Sporthafen innerhalb eines Wochenendhausgebietes entspricht auch nicht der Eigenart dieses Gebietes und kann von daher auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Da Wochenendhausgebiete der Erholung dienen, ist die Störanfälligkeit dieser Gebiete denen eines reinen Wohngebietes gleichgestellt und begründet in der Folge eine besondere Schutzbedürftigkeit.

Des Weiteren besteht für die Ausweisung von Versorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes auch keine Notwendigkeit, da sich in der Umgebung, so z. B. an der Mündung des Kanals IV zur Müggelspree derartige Nutzungen etabliert sind. Hingegen wird die Anlage eines Hafens (zukünftig, wie auch im Bestand) von den bauplanerischen Festsetzungen aufgrund der eigengesetzlich anzuwendenden Regelungen des Wasserrechts nicht berührt. Daran ändert sich auch nichts, auch wenn die wasserbaulichen Anlagen in den Kartengrundlagen nicht eingetragen sind, oder als solche nicht gleichartig zu den Gewässerläufen dargestellt werden.

Zu (2)

Ausweislich der Wasserschutzgebietskarte für Friedrichshagen, Blatt 4 der Anlage zur Verordnung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen) vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 seit der förmlichen Ausweisung nicht mehr von einer Wasserschutzzone erfasst.

Es bestehen von daher keine fachlichen Bedenken gegen eine schadlose Versickerung der auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer.

Die Zuständigkeit für Abwasserversorgung sowie der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation obliegt den zuständigen Fachverwaltungen resp. Versorgungsunternehmen und ist nicht bebauungsplan-relevant.

Das Gebiet "Neu-Venedig" liegt im Bereich eines ehemaligen, an die Müggelspree angrenzenden Niedermoors und ist gekennzeichnet von

durchziehenden Kanälen, die mit der Hauptfließrichtung zur Müggelspree hin entwässern und die in ihrer Funktion als Vorfluter erst eine Bebauung des einst sumpfigen Geländes ermöglichen. Dessen ungeachtet ist der Grundwasserstand nach wie vor sehr hoch und das gesamte Gebiet ist darüber hinaus als überschwemmungsgefährdeter Bereich anzusehen.

Das Plangebiet wird als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (überschwemmungsgefährdeter Bereich), gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung wird der Hinweispflicht für Bebauungspläne hier in Hinblick auf mögliche wiederkehrende Überschwemmungen in geeigneter Weise nachgekommen.

Der Mindestabstand von baulichen Anlagen zu den bestehenden Gewässern soll weitestgehend 10,0 m betragen; hingegen bleibt die Errichtung von Anlagen in und an Gewässern aufgrund besonderer Rechtsvorschriften hiervon unberührt.

Damit soll durchgängig ein Bereich entlang der Kanäle von Bebauung freigehalten werden, der als Schutzbereich in Hinblick auf mögliche, wiederkehrende Überschwemmungen dient.

Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Luftreinhaltung in den Bebauungsplanentwurf ist nicht möglich, da im FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 kein Vorranggebiet für Luftreinhaltung ausgewiesen ist.

Das gesamte Gebiet von "Neu-Venedig" ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen und für jedermann zu erreichen. Dabei sind solche Wegebeziehungen, die wegen der Tragfähigkeit der Brücken ausschließlich Fußgängern vorbehalten sind, vielfältiger. Sie ermöglichen neben den nach Westen ausgerichteten Verkehrswegen auch Übertritte in angrenzende Siedlungsbereiche, so Kuckuckssteig nach Norden, Mariannensteig nach Osten sowie Schwabenweg nach Süden, wodurch sich Rundwege ergeben.

Eine Verbesserung und Attraktivierung dieser Wegebeziehungen, so z. B. über den Kanal III in Ost/West-Richtung wurde angeregt.

Bei der Überprüfung der ehemaligen Wegeparzellen wurde jedoch festgestellt, dass die ehemals bis zu den Kanälen führenden Straßen in Wochenendgrundstücken enden und damit der Öffentlichkeit nicht ohne erhebliche Eingriffe in private Belange und nicht ohne unverhältnismäßig hohe Kosten für die Freimachung der in Rede stehenden Grundstücksteile sowie der Errichtung von Brückenbauwerken zugänglich gemacht werden können.

4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 14. Dezember 1995 bis 25. Januar 1996 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XVI-21 eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Von 4 Stellen und Behörden wurden schriftliche Anregungen und Hinweise geäußert:

Zweigniederlassung Energieversorgung Berlin -EVB- -Fernwärme- (Schreiben vom 23.01.96)

In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Bewag-Fernwärmeleitungen vorhanden oder geplant sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Gaswerke -GASAG- (Schreiben vom 07.02.96)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der GASAG. Für das Jahr 1996 ist eine flächenmäßige Aquisition mit dem Ziel einer möglichen Gaserschließung im Jahr 1997 vorgesehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 10.01.96)

Im Planungsbereich befinden sich keine Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen. Der Einbau ist vom Eigentum des Straßenlandes abhängig. BWB baut Entwässerungsanlagen nur im öffentlichen Straßenland ein, das sich im Eigentum des Tiefbauamtes befindet.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind öffentlich gewidmete Flächen gemäß § 2 des Berliner Straßengesetzes. Der überwiegende Teil dieser Flächen befindet sich im Privatbesitz.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II
(Schreiben vom 25.01.96)****(1)**

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" der förmliche Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens abgewartet werden muss.

(2)

Die maximal zulässige Grundfläche von 60 m² und die Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² wird dazu beitragen, den hochwertigen landschaftsräumlichen Charakter des Gebietes zu sichern und die besonderen Grundwasser- und Oberflächenwasserverhältnisse zu berücksichtigen.

(3)

Es wird empfohlen, die Bebaubarkeit der Grundstücke, die in den Mündungsbereichen der Kanäle liegen, zu überprüfen, da möglicherweise wegen Nichtbebaubarkeit Übernahmeansprüche für das Land Berlin nicht auszuschließen sein werden.

(4)

Geprüft werden sollte, ob über die bestehende Erschließung durch den Rialtoring hinaus eine zweite Erschließung für Feuerwehr und Stadtreinigung in das Verfahren einbezogen werden kann.

(5)

Der Bedarf für ein Grobkonzept über Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes zwischen Müggel- und Dämeritzsee wird gesehen.

(6)

Die Abstimmung des Bebauungsplanentwurfes mit Inhalten des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans XVI-L-1 ist erforderlich. Sofern mit

Landschaftsplan öffentliche Durchwegung an Kanalufern angestrebt wird, wäre ein Gehrecht für die Allgemeinheit im Bebauungsplan festzusetzen.

(7)

Es wird daran erinnert, dass in der Begründung eine Auseinandersetzung mit den damals geltenden Vorschriften des § 8a Berliner Naturschutzgesetzes fehlt.

(8)

Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind im Geltungsbereich nicht bekannt und sollten nur festgesetzt werden, wenn die Nutzung realisierbar ist.

(9)

Da der Geltungsbereich im Wasserschutzgebiet Friedrichshagen in der Schutzzone III liegt, wird auf die Flächenversiegelung, die so gering wie möglich zu halten ist sowie auf einen vordringlichen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation hingewiesen.

Da die Kanäle Gewässer 2. Ordnung sind, ist mindestens ein 5,0 m breiter landseitiger Uferschutzstreifen vorzusehen und von baulichen Anlagen (mit Ausnahme von kleinen Bootshäfen) freizuhalten.

Es wird vorgeschlagen, Neueinrichtungen von Bootshäusern und Unterstelldächern auszuschließen.

(10)

Empfohlen wird die Festsetzung als "Hochwasserüberschwemmungsgebiet".

(11)

Zur Luftreinhaltung wird empfohlen, die entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

(12)

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zu (1)

Im Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 27.04.94 wurde mitgeteilt, dass eine Änderung des FNP vorbereitet wird. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren konnte das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden (§ 7 BauGB).

Am 15. Mai 1997 hat das Abgeordnetenhaus von Berlin den Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin zugestimmt.

Zu (2)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 müssen die Baugrundstücke mindestens 400 m² groß sein.

Zu (3)

Der Empfehlung wurde entsprochen; die Ausweisung der Baugrenzen zur Freihaltung der Uferbereiche erfolgte unter der Berücksichtigung der Bebaubarkeit jedes einzelnen Grundstückes.

Zu (4)

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bestehende verkehrliche Erschließung entspricht den Mindestanforderungen für die Erschließung in Erholungsgebieten

und ist für die Befahrung für Feuerwehr- und Stadtreinigungsfahrzeugen ausreichend.

Zu (5)

Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Erforderlichkeit für eine solche Konzeption auf Grund des Vorhandenseins raumordnerisch zu beachtender Vorgaben und verwaltungsinterner Entwicklungsleitlinien nicht geteilt wird und zudem auch eine Nutzungsintensivierung oder sonstige Gebietsveränderungen seitens der planaufstellenden Behörde nicht beabsichtigt sind.

Zum einen stellt der Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB - auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege - die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich hinreichend konkret dar.

Andererseits ist auch nicht erkennbar, dass durch die beabsichtigten Festsetzungen in dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan Spannungen ausgelöst oder in absehbarer Zeit hervorgerufen werden. Darüber hinaus können diese auch nicht innerhalb des Geltungsbereichs einer Lösung zugeführt werden. Deshalb wird eine derartige informelle Planung (Grobkonzept), die vergleichbar wäre mit einer Bereichsentwicklungsplanung (BEP) als nicht erforderlich gesehen.

Zu (6)

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Wie bereits unter Pkt. 3.4 dargelegt, sind im Landschaftsplan keine Festsetzungen zu übergeordneten Wegeverbindungen entlang der Gewässer vorgesehen. Denn dies würde im vorliegenden Fall neben einer weitgehenden Beschränkung der Nutzungsfähigkeit der privaten Grundstücke, zu unverhältnismäßig hohen Aufwendungen für das Land Berlin führen.

Zu (7)

Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Sinne der aktuellen Rechtsvorschriften, hier des Naturschutzrechts ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen.

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

Insgesamt wird durch die Festsetzung dieses Bebauungsplans kein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Die gegenwärtig vorhandene Bebauung entspricht im Wesentlichen der zulässigen Bebauung gemäß Ausweisung im Bebauungsplan XVI-21.

Zu (8)

Der Hinweis wird berücksichtigt. Da es sich hier um eine bereits bestehende Kleingartenanlage auf öffentlichem Grund handelt, die durch den Bezirksverband der Gartenfreunde verwaltet wird, ist die Umsetzung des Planungsziels „Private Dauerkleingärten“ auch realistisch.

Zu (9)

Der Hinweis auf die Allgemeinverfügung und das Bestehen trinkwasserschutzrechtlicher Vorschriften hat sich zwischenzeitlich erledigt, da mit Erlass der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516) derartige Restriktionen nicht mehr bestehen.

Der Freihaltung der Uferzonen von Bebauung wird in einem Abstand von ca. 10,0 m zu den bestehenden Gewässern Rechnung getragen. Lediglich Anlagen in und an Gewässern können zugelassen werden, da sie dem Ziel des Erhalts

von durchlässigen Uferbereichen nicht entgegenstehen und zudem dem Charakter des Erholungsgebietes am Wasser entsprechen.

Zu (10)

Der Empfehlung kann nicht gefolgt werden; nach § 32 Wasserhaushaltsgesetz setzen die Länder die Überschwemmungsgebiete fest und erlassen die zum Schutz vor Hochwassergefahren dienenden Vorschriften. In Ermangelung einer Rechtsverordnung als „Überschwemmungsgebiet“ gemäß § 63 BWG ist auch die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan nicht möglich. Im Bebauungsplanentwurf erfolgt die Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (überschwemmungsgefährdeter Bereich).

Zu (11)

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Luftreinhaltung in den Bebauungsplanentwurf ist nicht möglich, da im FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 kein Vorranggebiet für Luftreinhaltung ausgewiesen ist.

Zu (12)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der planungsrechtlichen Möglichkeiten berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf XVI-21 wurde entsprechend der angeführten Auswertung des Ergebnisses der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB überarbeitet.

4.2.3 Öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde in der Zeit vom 07. Februar bis 10. März 2000 der Bebauungsplanentwurf XVI-21 mit der Begründung vom 05. Januar 2000 in den Räumen des Stadtplanungsamtes, Grünauer Straße 210-216 in Berlin-Köpenick, öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer wurden vorher ortsüblich bekannt gegeben.

Es beteiligten sich ca. 60 Personen, insgesamt gingen 8 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern ein. Ein Träger öffentlicher Belange äußerte sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Es wurden durch die Bürger Anregungen zu folgenden Punkten vorgebracht:

(1) Dauerkleingärten

- Kein Dauerwohnrecht für private Dauerkleingärten festschreiben.
- Der Begriff "private Dauerkleingärten" ist zu überprüfen, da er privates Eigentum impliziert; KGA befindet sich jedoch auf kommunalen Land.
- Gegen die Festsetzung der Grundfläche für Kleingartenlauben.

(2) Grundstücke

- Größe: Die Mindestgröße solle sich auf die landseitig vorhandene Fläche beziehen (textliche Festsetzung Nr. 3).
- Vorhandene Grundstücksgrößen sind teilweise bis zu 1000 m², für größere Grundstücke wird eine höhere Überbauung gefordert.

(3) Bebauung (Wochenendhausgebiet)

- Festschreibung als Wochenendhausgebiet und damit Erhalt des unverwechselbaren Charakters des Gebietes.
- Die zulässige Größe der Bebauung von 60 m² geht zu Lasten der Mehrheit der Anlieger.
- Durch die Höhenbeschränkung von 3,5 m sind gebietstypische Spitzdächer ausgeschlossen.
- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO soll eingeschränkt werden.
- Im Rialtoring und im Lagunenweg sind mehrgeschossige Wohnungsbauten genehmigt worden.
- Der bauliche Abstand von 10,0 m bis zur Uferkante ist nicht nachvollziehbar; die Wassergrundstücke sind so nicht nutzbar.
- Gegen die Unzulässigkeit der Errichtung von Bootseinfahrten, Bootsschuppen oder Unterständen, da sie eine Vernachlässigung der vorhandenen Situation bedeutet.
- Nichtbebaubarkeit der Ufer wird begrüßt.
- Für die vorhandene Bebauung wird Bestandsschutz gefordert.
- Die vorherrschende Nutzungsform -Wohnen- wird nicht berücksichtigt, Wertverlust wird gesehen.
- Gegen Ausweisung als Wochenendhausgebiet, da dadurch Schädigung einer Großzahl von Bürgern, die seit mehreren Jahrzehnten in eingeschossigen Wohnhausbebauungen mit ausgebauten Dachgeschossen wohnen.
- In den Straßen sind teilweise Gasleitungen verlegt worden.

(4) Erholungsgebiet

- Die herausragende Qualität als Erholungsgebiet wird bezweifelt; es sind dort weniger Besucher, lediglich die Anlieger zu finden.
- Keine Zugänglichkeit der Uferzonen für Besucher von Land und vom Wasser.
- Uferwege sollen eingerichtet werden.
- Die Art der Bepflanzung ist vorzugeben.

(5) Kanäle

- Morastiger Untergrund der Kanäle, Fall von Blättern und Ästen lässt Wasseroberfläche nach oben steigen.
- Ausbaggerung der Kanäle erforderlich, zunehmende Verschlickung und Versumpfung macht Wasserläufe unbefahrbar.
- Es sind zu viele Motorboote unterwegs.
- Für die Boote wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung verlangt.

(6) Hochwasser

- Der Ablehnungsgrund für Wohnen im Hochwassergebiet muss exakt begründet werden; kein Nachweis der Hochwassergefahr.
- Nicht Hochwasser sondern anhaltendes Niedrigwasser seit Beginn der 90er Jahre durch die Stilllegung des DDR-Braunkohletagebaus ist das Problem.
- Wenn Hochwassergefahr in Neu-Venedig, warum Neueinrichtungen von Wohnhäusern im Rialtoring und Lagunenweg?

Stellungnahme des Bezirksamtes:**Zu (1) Private Dauerkleingärten**

Mit der Ausweisung von Dauerkleingärten erfolgt zunächst einmal nur eine Klarstellung, dass es sich um eine Anlage handelt, die den Festsetzungen des Bundeskleingartengesetzes entsprechen muss. Es handelt sich um eine private Grünfläche; da sie nur einem begrenzten Nutzerkreis – nämlich den Pächtern – zur Verfügung steht. Deshalb auch ist die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" vorzunehmen.

Ein privater Dauerkleingarten ist ein Kleingarten, der zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung gepachtet ist und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefasst sind.

Die zulässige Grundfläche der Lauben in den "Privaten Dauerkleingärten" darf 24 m² nicht überschreiten.

Bei dieser vorhandenen Kleingartenanlage handelt es sich um eine privat genutzte Grünanlage mit einer kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des § 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Die Zulässigkeit von Lauben als Bestandteil solcher Anlagen bis zu einer Grundfläche bis 24 m² wird demgegenüber in § 3 Abs. 2 BKleingG definiert. Ein Dauerwohnrecht für private Dauerkleingärten besteht nicht.

Zu (2) Grundstücke

Die Grundstücksfläche laut Liegenschaftskataster ist nachgewiesen als Erholungsfläche (d.h. landseitig vorhandene Fläche), Wasserfläche und Verkehrsfläche (gewidmete Straßenfläche). Eine Differenzierung der Grundstücksfläche ist nicht erforderlich. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 400 m² (textliche Festsetzung Nr. 3) bezieht sich auf das Baugrundstück (Erholungsfläche).

Aus Gleichbehandlungsgründen für die Bebauung und um einer Zersiedlung durch Mehrfachteilung der Grundstücke und Bebauung mit Kleinsthäusern vorzubeugen, wird im Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt.

In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche der baulichen Anlage (textlichen Festsetzung Nr. 1) soll sichergestellt werden, dass die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, die für Wochenendgebiete mit einer GRZ von 0,2 angegeben ist, nicht überschritten wird.

Zu (3) Bebauung (Wochenendhausgebiet)

Das vorhandene Wochenendhausgebiet „Neu-Venedig“ wird im Bebauungsplanentwurf als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen.

Dadurch werden die seit Jahrzehnten zu Erholungszwecken genutzten Flächen auch weiterhin gesichert. Nachweislich wurden zu keiner Zeit Wohnhäuser im Geltungsbereich genehmigt, da sie gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nicht zulässig sind.

Mit der Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche der Wochenendhäusern sowie Gebäudehöhen werden die Gestaltung des Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB in Bezug auf Natur und Landschaft berücksichtigt.

Die vorhandene Wochenendhausbebauung weist eine durchschnittliche Grundrissfläche von 50-60 m² und eine Gebäudehöhe von ca. 3,50 m auf. Häuser mit Spitzdächern gehören nachweislich nicht zum typischen Erscheinungsbild dieses Gebietes.

Entsprechend der vorherrschenden Bauweise, angepasst an die örtlichen Verhältnisse, sollen Einzelhäuser festgesetzt werden, die eine Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten. Die Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlage ist wegen der unterschiedlichen Größe der Grundstücke erforderlich, da nur die Angabe der GFZ / GRZ bei großen Grundstücken Gebäude mit sehr großer Grundfläche ermöglichen würde, die nicht der besonderen Eigenart des Gebietes entsprechen.

Die Größe der Grundfläche eines Wochenendhauses ist zwar baurechtlich nicht determiniert, jedoch hat sich in der Praxis als Erfahrungswert eine Grundfläche von 45 bis 60 m² zuzüglich einer Terrasse oder offenen Laube von 10 bis 15 m² herausgebildet und knüpft damit auch an die derzeitige vorhandene Situation an.

Die zwingend festgesetzte zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser richtet sich nach der besonderen Eigenart des Gebietes. Die BauNVO hat für die Grundfläche von Wochenendhäusern kein einheitliches Höchstmaß bestimmt, weil die Eigenart der Wochenendhausgebiete zu unterschiedlich ist. In § 17 Abs. 1 ist lediglich eine Obergrenze der GRZ von 0,2 bestimmt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 (maximale Grundfläche der baulichen Anlage) stellt sicher, dass die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, die für Wochenendhausgebiete eine GRZ von 0,2 angibt, nicht überschritten wird.

Mit einer maximalen Grundfläche für das Wochenendhaus von 60 m² zzgl. 15 m² Terrasse wird bei einer Grundstücksgröße von mind. 400 m² eine GRZ von 0,18 erreicht.

Stellplätze und Garagen sind in SO-Gebieten nach § 10 BauNVO grundsätzlich zulässig, nach § 12 Abs. 2 BauNVO jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Zusätzliche KFZ-Bewegungen sind der Erholungsnutzung abträglich.

Nebenanlagen brauchen gleichfalls nicht ausdrücklich nach § 14 BauNVO Abs. 2 Satz 2 festgelegt zu werden. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO werden für SO-Gebiete mit Erholungsfunktionen zur weiteren Ausgestaltung der Freizeit sogar von besonderer Bedeutung sein, z.B. als Abstellraum für Gartengeräte o.ä.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 (Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sowie die Ausweisung von Baugrenzen werden zusammenhängende private Frei- und Gartenflächen sowie grundstücksübergreifend die Offenhaltung von Uferbereichen als Retentions- und Freiraum gesichert, was hinsichtlich des ökologischen und hydrologischen Funktionsgefüges eine erhebliche und nachhaltige Stärkung bedeutet.

Zu der Bemerkung, dass im Rialtoring und Lagunenweg mehrgeschossige Wohnhäuser genehmigt worden sind, ist zu sagen, dass diese Straßen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 liegen. Dort ist eine andere bauliche Struktur vorhanden, die anders zu behandeln ist (siehe auch Abwägung zu (6) Hochwasser).

Außer den Anforderungen an den Standort aus allgemeiner städtebaulicher Sicht sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, vor allem des Natur- und Landschaftsschutzes im weitesten Sinne, also einschließlich des Gewässerschutzes, sowie Belange der Sicherheit und Gesundheit bei der Festsetzung von Erholungsgebieten zu berücksichtigen, hier auch die Freihaltung der Uferzonen von Gewässern in ausreichender Tiefe.

Der von baulichen Anlagen freizuhaltende Uferbereich wird durch die Aufnahme von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sollen überwiegend in einem Abstand von ca. 10,0 m zu den bestehenden Gewässern festgesetzt werden; lediglich bei Grundstücken, die durch ihre Lage bzw. Größe und Zuschnitt nicht mehr bebaubar wären, wird ein geringerer Abstand vorgesehen. Damit soll durchgängig ein Bereich entlang der Kanäle von Bebauung freigehalten werden, der als Schutzbereich in Hinblick auf mögliche, wiederkehrende Überschwemmungen dient.

Damit ist auf sämtlichen Grundstücken eine Bebauung von 60 m² Wochenendhäusern möglich.

Anlagen in und an Gewässern können zugelassen werden, da sie dem Ziel des Erhalts von durchlässigen Uferbereichen nicht entgegenstehen und zudem dem Charakter des Erholungsgebietes am Wasser entsprechen.

Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden schon immer nur Gebäude für Freizeitwohnen mit geringer Grundfläche genehmigt. Deshalb kann es sich bei der vorherrschenden Nutzungsform nicht um "Wohnen" handeln.

Die Gasleitungen in den Straßen wurden auf Wunsch der betroffenen Eigentümer verlegt.

Zu (4) Erholungsgebiet

Zu der Mitteilung, dass in „Neu-Venedig“ wenige Besucher, lediglich Anlieger zu finden sind, ist zu bemerken, dass auch Anlieger und Eigentümer der vorhandenen Bebauung Erholungssuchende sind.

Die Herstellung von Uferwegen entlang der Kanäle erweist sich als besonders schwierig, da sämtliche Grundstücke an den Wasserläufen Privatgrundstücke sind. Für öffentliche Uferwege wären die Flächen zu enteignen, das würde einen

massiven Eingriff in privates Eigentum nach sich ziehen und wird in dieser Größenordnung als unangemessen gesehen.

Da es aufgrund der Gebietstypik im gesamten Gebiet gepflegte private Freiflächen gibt und dort wegen des hoch anstehenden Grundwassers nur entsprechende Pflanzen gedeihen, kann darauf verzichtet werden, die Art der Bepflanzung vorzugeben.

Zu (5) Kanäle

Für sämtliche Rahmenbedingungen, die diese Gewässer betreffen, sowohl hinsichtlich einer Ausbaggerung des morastigen Untergrunds im Rahmen der Gewässerunterhaltung, als auch für die Festsetzung von Geschwindigkeitsbegrenzungen für Motorboote ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zuständig; für die Gewässerunterhaltung SenStadt Abt. VIII E (Gewässerunterhaltung) und für wasserschiffahrtspolizeiliche Anordnungen, wie z.B. Geschwindigkeit, SenStadt Abt. VII F (das Verkehrsreferat – Gruppe: Schifffahrts- u. Hafenrecht).

Zu (6) Hochwasser

Dass es sich bei dem Gebiet von „Neu-Venedig“ um einen überschwemmungsgefährdeten Bereich handelt, wird u.a. in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt II. 4.4.3 detailliert dargelegt.

Nach der Darstellung im Umweltatlas, der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie herausgegeben wurde, ist für die tiefer liegenden Gebiete des Warschau-Berliner-Urstromtals, zu dem das Gebiet von „Neu-Venedig“ gehört, ein flächenhafter Grundwasseranstieg zu verzeichnen. In dem Atlas ist der Anstieg der Grundwasserstände vom November 1989 bis November 1995 dargestellt.

Der Geltungsbereich ist dadurch geprägt, dass statistisch gesehen regelmäßig im Abstand von mehreren Jahrzehnten ein Überschwemmungsereignis im Umfang vom Winter 1974/75 (Belegfotos E. Scheffler, OFM-Berlin sind einsehbar) zu erwarten ist.

Ein mittlerer Wasserstand von 32,37 über NHN wurde in der Jahresreihe von 1986 – 1995 gemessen. Das bedeutet bei der Höhenlage der Grundstücke von 32,7 über NHN, dass sich die Geländeroberfläche nur 33 cm über dem mittleren Wasserstand erhebt.

Bei der Höhenlage der Grundstücke von 33,0 - 34,0 m über NHN, mit einem höchsten Grundwasserpegel in „Neu-Venedig“ von 33,2 m über NHN, muss das Plangebiet aufgrund seiner relativen Tieflage als überschwemmungsgefährdeter Bereich angesehen werden.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sollen in Bebauungsplänen Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier wegen der Verhinderung bzw. Verzögerung des Abflusses aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und somit Wiederkehrwahrscheinlichkeit der Hochwasserereignisse (vgl. Urteil OVG Lüneburg, vom 18.3.1999 -1 L 6696/96 VG Oldenburg).

Dem Bezirksamt liegt kein Nachweis über anhaltendes Niedrigwasser vor, wie in einer Stellungnahme mitgeteilt wurde. Maßgeblich für die Beurteilung von Baugesuchen ist daher noch immer der seitens der Wasserbehörde mitgeteilte höchste Grundwasserstand (HW) von 33,2 m über NHN.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans für „Neu-Venedig“ besteht darin, den besonderen Gebietscharakter des vorhandenen Wochenendhausgebietes zu bewahren.

Demgegenüber steht die städtebauliche Entwicklung entlang des Rialtorings und des Lagunenweges (beide Straßen außerhalb des Plangebietes), die unter Berücksichtigung der Art und des Maßes der bereits vorhandenen Wohngebäude der näheren Umgebung (gemäß § 34 BauGB) zur zunehmenden Verfestigung des Wohnens in den letzten 10 bis 20 Jahren geführt hat.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XVI-21 wurden die vorhandenen Gebäude am Rialtoring und Lagunenweg im Gegensatz zu der kleinteiligen, eingeschossigen Wochenendhausbebauung im Bebauungsplanbereich XVI-21 bereits überwiegend zum Dauerwohnen genutzt. Aus diesem Grunde kann auch für den Bereich des Rialtorings kein Bebauungsplan mit der planerischen Zielstellung "Wochenendhausgebiet" festgesetzt werden (Urteil des OVG RhPf vom 22.08.85 - 1A 62/84-, BRS 44 Nr. 46: ein B-Plan über ein Wochenendhausgebiet ist wegen Verstoß gegen § 10 BauNVO ungültig, in dem die bereits vorhandenen Wohnbauten überwiegend zum Dauerwohnen genutzt werden).

***Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Brückenbau (HT II B)
(Schreiben vom 22.03.2000)***

Im Zuge von geplanten Brückenbaumaßnahmen an der Gutshofstraßenbrücke und der Gutshoffußgängerbrücke im Zuge des Kuckuckssteigs werden um den Bereich der Widerlager der Brücken Geh- und Fahrrechte erforderlich.

Die Sicherung des Bau- und Planungsrechts für öffentliche Brücken ist durch die Darstellung als Brücke im Zuge einer öffentlichen Straße sowie durch das „Durchziehen“ der Straßenbegrenzungslinien auch im Brückenbereich vorzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Forderung zur Aufnahme von Geh- und Fahrrechten im Zuge von geplanten Brückenbaumaßnahmen an der Gutshofstraßenbrücke und der Gutshoffußgängerbrücke (Kuckuckssteig) wurde im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen. Es erfolgte dazu die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung sowie die Eintragung der Flächen B, C, D, E, F und G in den Bebauungsplanentwurf.

Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden im Jahre 2000 über die Notwendigkeit des Brückenersatzbaus von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Brückenbau, informiert.

Da es sich bei der Eintragung der genannten Rechte um eine zeitliche Begrenzung während der Bauphase der Brücken handelte, wurden diese vor der erneuten öffentlichen Auslegung wieder aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen. (Die Erneuerung der Gutshofstraßenbrücke ist bereits abgeschlossen).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Brücken über die Kanäle wurden gemäß Planzeichenverordnung nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen und einheitlich mit einem Geh- und

Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden abgewogen.

Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 BauGB im Anschluss an die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bei den geplanten Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes für die Brückenbaumaßnahmen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb wurde gemäß § 13 BauGB den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Das Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der zuständigen Unternehmensträger wurde im Bereich der o. g. Brücken im Bebauungsplanentwurf XVI-21 eingetragen.

Die Rechte der Eigentümer können üblicherweise mit einer Baulasteintragung durch Erklärung des Eigentümers sowie der Eintragung in das Baulastenverzeichnis geschaffen werden.

Durch die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes wurde die Rechtsgrundlage für die notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücke für die Erneuerung der Straßenbrücken geschaffen.

Alle sechs Anlieger beteiligten sich an dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Es wurden 2 zustimmende und 4 ablehnende Stellungnahmen eingereicht.

Da die Zuständigkeit für die Bauausführung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Brückenbau, liegt, wurde das weitere Verfahren in der Senatsverwaltung geführt.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden die Geh- und Fahrrechte um den Bereich der Widerlager der Gutshofstraßenbrücke und der Gutshoffußgängerbrücke (Kuckuckssteig) aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen, da es sich bei der Eintragung der genannten Rechte um eine zeitliche Begrenzung während der Bauphase der Brücken handelte.

Gleichzeitig wird in den Bebauungsplanentwurf ein Gehrecht von 1,5 m umlaufend um die vorhandenen Brückenbauwerke im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf privaten Grundstücken ausgewiesen, das die rechtliche Grundlage zur Sicherung der Zugänglichkeit der Brücken zur Unterhaltung und Wartung bilden soll.

4.2.4 Erneute öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde in der Zeit vom 06. Januar bis 05. Februar 2003 der Bebauungsplanentwurf XVI-21 mit der Begründung und dem Flurstücksverzeichnis im Fachbereich Stadtplanung erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer wurden vorher ortsüblich bekannt gegeben.

Es informierten sich ca. 20 Personen über die Planung, 2 Bürger und 1 Träger öffentlicher Belange äußerten Hinweise und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Wasserbehörde (VIII D 25)
(Schreiben vom 15.01.2003)**

Es wird nochmals hervorgehoben, dass eine Überschwemmungsgefährdung für das Plangebiet insgesamt anzunehmen ist, auf die hierzu ergangenen Stellungnahmen (bspw. vom 31.05.02) wird verwiesen.

Zur Verbesserung der inneren Erschließung und Aufwertung des Erholungsgebietscharakters wird angeregt die vorhandenen Sackgassen mittels Fußgängerbrücken zu einem Wegenetz zu verbinden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die potenzielle Gefährdung des Plangebietes durch Überschwemmungsereignisse resp. durch hoch anstehendes Grundwasser wurde – nicht zuletzt durch vielfache Abstimmungen mit den zuständigen Stellen des Senats - im Bebauungsplan umfassend bewältigt (vgl. Pkt. 4.4.3).

Von einer Attraktivierung des Wegenetzes hingegen wird Abstand genommen, da die ehemals bis zu den Kanälen führenden Straßen in Wochenendgrundstücken enden und damit der Öffentlichkeit nicht ohne massiven Eingriff in privates Eigentum und nicht ohne unverhältnismäßig hohe Kosten für die Freimachung der in Rede stehenden Grundstücksteile sowie der Errichtung von Brückenbauwerken zugänglich gemacht werden können.

Dies ist städtebaulich vertretbar, da wie unter Pkt. 4.2.1 ausgeführt, die derzeitigen Wegebeziehungen, zumindest fußläufig auch schon jetzt Rundwege in die verschiedenen Richtungen erlauben.

**Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)
(Schreiben vom 04.02.03)**

Die Festschreibung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet und Kleingartengebiet wird begrüßt. Auch erscheinen aus Sicht der BLN die textlichen Nebenbestimmungen geeignet, einer Verdichtung entgegenzuwirken. Weiterhin wird für den Anschluss des Gebietes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation oder die Einführung von Komposttoiletten plädiert, um das vom Betrieb von Sammelgruben ausgehende Risiko zu minimieren.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; eine Änderung der Planung ist hierdurch nicht begründet. Der Anschluss des Gebietes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation oder die Einführung von Komposttoiletten kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

Bürger (Schreiben vom 03.02.2003)

Durch anwaltliche Vertretung wendet ein Grundstücksgläubiger ein, dass die beabsichtigte Festsetzung eine erhebliche Beeinträchtigung des Verkehrswertes begründe und führt im Einzelnen hierzu aus:

Die Festsetzung der überwiegenden Teile des Plangebietes als Wochenendhausgebiet stehe im Widerspruch zur derzeitigen Nutzung, insbesondere im Bereich Lerchen- und Erlenweg, denn es gäbe zahlreiche Grundstücke auf denen feste Häuser errichtet seien, die dauerhaft einer Wohnnutzung dienten. Als Beleg hierfür werden die Grundstücke: Lerchenweg

533 sowie 528, 525, 522, 515 und 518 benannt. Ebenso stehe das vorgesehene Maß der baul. Nutzung in Anbetracht der Größe der Grundstücke im Widerspruch zum FNP, da sich bei einer solchen Annahme nur eine GRZ von 0,075 ggü. einer Baufläche W 4 mit einer GFZ bis 0,4 erzielen lasse.

Auch sei die Festlegung einer Firsthöhe mit 3,5 m nicht nachvollziehbar. Nicht zuletzt würden sich weder aus der Erschließungssituation, noch aus der potenziellen Hochwassergefährdung hinreichende Bestimmungsgründe ableiten lassen, die eine Beschränkung der Nutzung der Grundstücke zu rechtfertigen vermögen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Intention des Bebauungsplans ist die Sicherung des vorhandenen Wochenendhausgebietes „Neu-Venedig“, das seit Jahrzehnten zu Erholungszwecken genutzt wird.

Eine Durchsicht der Bauakten hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Plangebietes keine Gebäude zu Wohnzwecken, d. h. zum ständigen Aufenthalt zugelassen worden sind. Diese generelle Feststellung schließt im Einzelfall nicht aus, dass unter Inkaufnahme von Unbequemlichkeiten oder gar Abstrichen an heutigen Wohnstandards einzelne Gebäude für längere Perioden genutzt werden (können). Daraus kann aber wiederum nicht abgeleitet werden, dass das planerische Ermessen soweit reduziert wäre und sich in Folge dessen auf eine Ausweisung als Allgemeines oder Reines Wohngebiet verdichten würde.

Die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Ausweisungen zu Mindestgrundstücksgrößen, überbaubaren Grundstücksflächen und zu Gebäudehöhen entsprechen dem Bestand sowie den stadtgestalterischen Erfordernissen bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem FNP als Bauflächen W 4, GFZ bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung und damit dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Die vorhandene Wochenendhausbebauung weist eine durchschnittliche Grundrissfläche von 50-60 m² und eine Gebäudehöhe von ca. 3,50 m auf. Häuser mit Spitzdächern gehören nachweislich nicht zum typischen Erscheinungsbild dieses Gebietes.

Nicht zuletzt sind die in Rede stehenden, textlichen Festsetzungen (Nr. 1 – 3) erforderlich, um sicher zu stellen, dass die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO, die für Wochenendhausgebiete eine GRZ/GFZ von 0,2 als Obergrenzen vorsehen, nicht überschritten werden. Denn bei einer maximal zulässigen Grundfläche für ein Wochenendhaus von 60 m² zzgl. 15 m² Terrasse wird ausgehend von einer Mindestgröße für das jeweiligen Baugrundstücks ein Überbauungsgrad von 18 % erreicht.

Würde statt dessen – wie angeregt – mittels Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) operiert, hätte dies zur Folge, dass bspw. Gebäude mit einem vielfachen dieser Grundfläche (jeweils in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße) als zulässig zu erachten wären, was sich als völlig ortsuntypisch darstellt. Deshalb kann einer solchen Fehlentwicklung nur durch die vorgesehenen, abschließenden Bestimmungen in geeigneter Weise entgegen getreten werden.

Auch beruhen die baulichen Beschränkungen des Plangebietes nicht – wie fälschlicherweise angenommen – auf vorhandenen Mängeln der technischen Infrastruktur oder der Verkehrserschließung, vielmehr sind diese städtebaulich begründet. Denn die Ausweisung entspricht der Charakteristik dieses Bereichs,

den gewachsenen Strukturen und der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, weshalb mit der baulichen Dichte besonders sorgsam umzugehen ist.

So stellt auch die Kennzeichnung des Plangebietes als überschwemmungsgefährdeter Bereich nicht eine Bebaubarkeit der Grundstücke generell in Abrede. Vielmehr begründet diese über die damit ausdrücklich verbundene Hinweisfunktion für den Planvollzug hinaus eine Auseinandersetzung schon bei der Planaufstellung und -begründung; dies trägt der Situationsbeschaffenheit der Grundstücke in besonderer Weise Rechnung.

4.3 Umweltschützende Belange

Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehören ebenso die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die nachhaltige Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um seine Funktionen zu erhalten. Im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege ist neben einer Berücksichtigung übergreifender ökologischer Zusammenhänge, auch solchen Aspekten wie der Erholungsnutzung Beachtung zu schenken. Die Sicherung der landschaftlichen und ökologischen Qualitäten des Gebietes und die Aufwertung als Naherholungsgebiet erfordern den Erhalt und die Entwicklung der besonderen Siedlungsstrukturen, da diesem Gebiet für die Naherholung eine gesamtstädtische Bedeutung zukommt.

Der Reiz dieses Wochenendhausgebietes ist insbesondere durch den Wasserzugang sämtlicher Wochenendgrundstücke zu den Kanälen gegeben.

4.3.1 Umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB

In der Bauleitplanung wurde die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen gemäß § 1a BauGB bei der Ausweisung als Wochenendhausgebiet in diesem landschaftlich geprägten Umfeld beachtet.

Mit der geringen, der Umgebung angepassten Wochenendhausbebauung wird zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beigetragen. Außerdem ergibt das geringe Nutzungsmaß der Wochenendhausbebauung sowie die naturräumliche Gestaltung ein positives Orts- und Landschaftsbild, das zum Erhalt der Aufenthaltsqualität in diesem Gebiet beiträgt.

4.3.2 Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts

Im Sinne des Naturschutzrechts, insbesondere des § 1a BauGB i. V. m. §§ 18 und 21 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchG NeuregG) ist zu überprüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechts sind beispielsweise Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen. Vorliegend ist dies nicht zu erkennen: zum einen handelt es sich ausschließlich um die planungsrechtliche Festsetzung der bereits bisher ausgeübten Form der

Bodennutzung. Zum anderen ist auch nicht erkennbar, dass – in Anbetracht der vorhandenen Situation – die im Bebauungsplan zugelassenen Handlungen es vermögen, die Funktionen des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen.

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

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Festsetzung dieses Bebauungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Die heute vorhandene Bebauung entspricht im Wesentlichen der zukünftigen Bebauung gemäß Ausweisung im Bebauungsplan XVI-21.

Dem generellen Leitbild des Bebauungsplans, die landschaftlichen Bezüge im Konsens mit dem vorhandenen Landschaftsraum zu berücksichtigen, wird demzufolge Rechnung getragen.

Durch den hohen Anteil an biotisch aktiven Flächen (Grünflächen und Wasserflächen) kommt dem Gebiet auch weiterhin eine wichtige Bedeutung zur Sicherung des Lokalklimas zu. Ebenso ergeben sich unter zu Grunde legen der zugelassenen geringen Bebauungsdichte (Wochenendhäuser) hinsichtlich der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Gebietes vielfältige Möglichkeiten, so dass Veränderungen des Landschaftsbildes kompensiert werden.

4.4 Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das vorhandene Wochenendhausgebiet „Neu-Venedig“ wird als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Das Wochenendhausgebiet dient nach seiner Zweckbestimmung zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit in landschaftlich bevorzugter Gegend. Der Aufenthalt kann sich auch auf einen längeren Zeitraum erstrecken, beispielsweise bei einer Familie mit noch nicht schulpflichtigen Kindern auf die Sommermonate.

Zulässig sind Wochenendhäuser.

Die Wochenendhäuser sind aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt, einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Der Begriffsinhalt des Wochenendhausgebietes wird dadurch mitbestimmt, dass die landschaftlichen Gegebenheiten nicht nur bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächen der Wochenendhäuser zu berücksichtigen sind, sondern bereits bei der Festsetzung des Gebietes zu beachten sind.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche

der baulichen Anlage festgesetzt werden. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung bietet es sich an, eine maximal zulässige Grundfläche für die baulichen Anlagen festzusetzen, da bekannt ist, welche Grundfläche für die Errichtung von normalen Wochenendhäusern inklusiv der notwendigen Nebenanlagen benötigt wird.

Die zwingend festgesetzte zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser richtet sich nach der besonderen Eigenart des Gebietes. Die BauNVO hat für die Grundfläche von Wochenendhäusern kein einheitliches Höchstmaß bestimmt, weil die Eigenart der Wochenendhausgebiete zu unterschiedlich ist. In § 17 Abs. 1 BauNVO ist lediglich eine Obergrenze der GRZ von 0,2 bestimmt.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist die Bebauung unter Berücksichtigung der Besonderheit der landschaftlichen Prägung maßgeblich. Damit sich die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, soll die maximale Größe der Baulichkeiten festgesetzt werden.

- (1) Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf max. 60 m² betragen.
- (2) Zusätzlich ist die Realisierung einer nicht überdachten Terrasse oder einer offenen Laube mit einer Grundfläche von weiteren 15 m² zulässig.

Unter Berücksichtigung des hochwertigen landschaftsräumlichen Charakters des Gebietes und der Grundwasser- und Oberflächenwasserverhältnisse wird die maximale Größe der Wochenendhäuser festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" ist zusätzlich zu der maximalen Grundfläche eines Wochenendhauses von 60 m² weitergehend die Realisierung einer nicht überdachten Terrasse oder offenen Laube mit einer Grundfläche von weiteren maximalen 15 m² zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 3 und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die textliche Festsetzung stellt sicher, dass die Obergrenze des 17 Abs. 1 BauNVO, die für Wochenendhausgebiete eine GRZ von 0,2 angibt, nicht überschritten wird.

Mit einer maximalen Grundfläche für das Wochenendhaus von 60 m² zzgl. 15 m² Terrasse wird bei einer Grundstücksgröße von mindestens 400 m² eine GRZ von 0,18 erreicht.

- (3) Die Höhe baulicher Anlagen soll 1 Geschoss betragen bzw. soll eine Firsthöhe von 3,5 m über OK Gelände, max. 37,5 m über NHN, nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 3,5 m über Geländeoberfläche, maximal 37,5 m über NHN, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO

Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen im Mittel zwischen 33 m und 34 m über NHN.

Die Beschränkungen der maximal zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe der Wochenendhäuser entsprechen stadtgestalterischen Erfordernissen und dienen dem Erhalt des vorhandenen Ortsteils und zugleich der Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB. Gleichzeitig wird damit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB entsprochen.

Darüber hinaus bedingt die zulässige Art der Bodennutzung unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes, insbesondere der hydrologischen Situation, ebenso Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher Vorkehrungen gegenüber äußeren Einwirkungen.

Da sich die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes im Mittel zwischen 33,0 m und 34,0 m über NHN und damit nur geringfügig über dem seitens der Wasserbehörde angegebenen höchsten Grundwasserstand von 33,2 m über NHN bewegen, ist den Nutzern die Möglichkeit zu eröffnen, auch für diesen Fall in geeigneter Weise Vorsorge zu treffen. Dem wird vorliegend hinsichtlich der absoluten Höhenbegrenzung dadurch Rechnung getragen, dass nicht auf die jeweilig vorhandene Geländeoberkante (GOK) des Baugrundstücks abgestellt wird, sondern vielmehr Sicherheiten von bis zu 80 cm ggü. dem HGW und bis zu 160 cm ggü. dem langjährigen Mittel (abgeleitet vom Flusswasserstand) eingeräumt werden.

Durch den Rückgriff auf diesen Bezugspunkt mit 34,0 m über NHN, welcher sich rechnerisch aus der festgesetzten Firsthöhe und fiktiver, da nicht festgesetzter Geländeoberfläche ergibt, eröffnen sich bautechnisch folgende Möglichkeiten:

- a) Abdichtung des Baukörpers ggü. dem Untergrund bzw. ansteigendem Grund- und/oder Oberflächenwasser.
- b) Veränderung der Geländeoberfläche mittels Aufschüttungen zur Vergrößerung des Flurabstandes.
- c) Aufständigung baulicher Anlagen.

Zugleich kann bei Rückgriff auf diesen Bezugspunkt sichergestellt werden, dass durch zukünftige Geländeaufschüttungen auf den Baugrundstücken daselbst, die Höhenlage der Straßen nicht zwingend angepasst und ggü. dem Bestand erhöht werden muss, sondern die in einer Tiefe von 5,0 m von Bebauung freizuhaltenen Vorgartenbereiche dem gegenüber eine angemessene landschaftsräumliche Ausbildung sowie Freizügigkeit bei der Gestaltung erlauben.

Dies gilt in gleicher Weise für die dem Gewässer zugewandten Teile der Baugrundstücke. So dass bei naturnaher Ausformung sich ein gegliederter Querschnitt (doppeltes Trapezprofil) ergibt und von daher der Charakter einer Flusstalniederung in jedem Fall erkennbar und gewahrt bleibt.

- (4) Die Baugrundstücke für Wochenendhäuser müssen mindestens 400 m² groß sein.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" müssen Baugrundstücke für Wochenendhäuser mindestens 400 m² groß sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB

Mit der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke soll in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 zur maximalen Grundfläche der baulichen Anlage sichergestellt werden, dass die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO,

die für Wochenendgebiete mit einer GRZ von 0,2 angegeben ist, nicht überschritten wird.

Mit einer maximalen Grundfläche für das Wochenendhaus von 60 m² zzgl. 15 m² Terrasse bei einer Grundstücksgröße von 400 m² wird eine GRZ von 0,18 erreicht.

Die Überprüfung der vorhandenen Grundstücksgrößen im Plangebiet ergab, dass die Größe der kleinsten Grundstücke Drosselweg Nr. 436a mit 405 m², Drosselweg Nr. 436 mit 397 m² betragen. Alle weiteren Baugrundstücke haben eine Mindestgröße von 400 m².

Um einer unkontrollierbaren Zersiedelung dieses Gebietes vorzubeugen, sollen Grundstücksteilungen zukünftig genehmigungspflichtig werden.

Die Gemeinde kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 durch Satzung (in Berlin durch Rechtsverordnung) bestimmen, dass die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf (§ 19 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 14 AGBauGB eine Rechtsverordnung erstellt, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 eine Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen festsetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Außer den Anforderungen an den Standort aus allgemeiner städtebaulicher Sicht sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, vor allem des Natur- und Landschaftsschutzes im weitesten Sinn, also einschließlich des Gewässerschutzes, sowie Belange der Sicherheit und Gesundheit bei der Festsetzung von Erholungsgebieten zu berücksichtigen, hierzu gehören auch Regelungen bezüglich der Freihaltung der Uferbereiche von Gewässern.

- (1) Wochenendhäuser sind als allseitig freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten.
- (2) Für bauliche Anlagen ist überwiegend ein Abstand von mindestens 10,0 m bis zur Uferkante resp. zum Gewässer einzuhalten. Der Uferstreifen ist von Bebauung freizuhalten (mit Ausnahme von Anlagen im und am Gewässer, wie z. B. Bootsstege).
- (3) Für bauliche Anlagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone) einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden im Abstand von 5,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien und überwiegend im Abstand von 10,0 m zur Uferkante festgesetzt. Lediglich bei Grundstücken, die durch ihre Lage bzw. Größe und Zuschnitt nicht mehr bebaubar wären, wird von den 10,0 m abgewichen und dies zeichnerisch in eindeutiger Weise kenntlich gemacht.

Damit soll eine einheitliche Vorgartenzone bzw. Uferbereich gesichert werden.

Stellplätze und Garagen sind in Sondergebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nach § 12 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ferner sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 der

Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Anlagen im und am Gewässer im Sinne des Landeswassergesetzes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 und 10 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO
Berliner Wassergesetz (BWG)

Durch diese Festsetzung sowie die Ausweisung von Baugrenzen werden zusammenhängende private Frei- und Gartenflächen sowie grundstücksübergreifend die Offenhaltung von Uferbereichen als Retentions- und Freiraum gesichert, was hinsichtlich des ökologischen und hydrologischen Funktionsgefüges eine erhebliche und nachhaltige Stärkung bedeutet.

Lediglich Anlagen in und an Gewässern können zugelassen werden, da sie dem Ziel des Erhalts von durchlässigen Uferbereichen nicht entgegenstehen und zudem dem Charakter des Erholungsgebietes am Wasser entsprechen.

4.4.2 Private Dauerkleingärten

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

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

Im Bezirk Treptow-Köpenick besteht weiterhin eine große Nachfrage an Kleingartenparzellen. Dieser Bedarf dokumentiert sich in einer beim Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Köpenick e.V. geführten „Warteliste“ für die Übernahme einer Kleingartenparzelle zur Pacht. Die 23 Parzellen der Kleingartenanlage „Neu Venedig“ sind z. Zt. vollständig verpachtet und sind auf Grund ihrer örtlichen Lage besonders gefragt.

Die mit dem Bebauungsplan zu sichernde Kleingartenanlage liegt an einer öffentlichen Straße und wird durch diese ausreichend erschlossen. Wegen der Größe und des Zuschnitts der Kleingartenanlage, vor allem aber aufgrund der umlaufenden Verkehrswege wird begründet von einer Festsetzung zur Durchwegung als Gemeinschaftsfläche (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) abgesehen.

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

Eine differenzierte Festsetzung als öffentliche oder private Grünfläche ist erforderlich.

Diese bestehende Kleingartenanlage soll mit der Festsetzung als Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden, sie wird als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Art der Nutzung

- (1) Die Dauerkleingärten dienen zu Zwecken der Erholung ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung.
- (2) In den privaten Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen.

- (3) Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wege, Stellplatzanlagen und Spielflächen sind zulässig.
- (4) Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" in Einklang steht, kann zugelassen werden.

Maß der Nutzung

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

Die zulässige Grundfläche der Lauben in den "Privaten Dauerkleingärten" darf 24 m² nicht überschreiten.

Die Zulässigkeit von Lauben als Bestandteil solcher Anlagen bis zu einer Grundfläche bis 24 m² werden demgegenüber in § 3 Abs. 2 BKleingG definiert.

Textliche Festsetzung Nr. 4

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

4.4.3 Wasserflächen und Kennzeichnung des überberschwemmungsgefährdeten Bereichs

Die im Geltungsbereich verlaufenden Kanäle sind Gewässer 2. Ordnung i.S. des Berliner Wassergesetzes und werden als Wasserflächen nachrichtlich übernommen.

Zur Sicherung des hochwertigen landschaftsräumlichen Charakters des Gebietes sind die ca. 10,0 m breiten landseitigen Uferschutzstreifen entlang der Kanäle grundsätzlich von Gebäuden und baulichen Anlagen freizuhalten.

Lediglich Anlagen in und an Gewässern im Sinne des Landeswassergesetzes können zugelassen werden, da sie dem Ziel des Erhalts von durchlässigen Uferbereichen nicht entgegenstehen und zudem dem Charakter des Erholungsgebietes am Wasser entsprechen.

Vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Die Grundstücke im Plangebiet werden in ihrer Gesamtheit gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (überschwemmungsgefährdeter Bereich).

Seit Mitte der siebziger Jahre steigt der Grundwasserspiegel tendenziell wieder an. Ursache hierfür sind rückläufige Grundwasserförderungsmengen durch Eigenwasserversorgungsanlagen und geringere Grundwasserentnahmen sowie vermehrte Wiedereinleitungen bei Baumaßnahmen. Dem stehen auch zeitweilig veränderte Abflussmengen der Spree durch die Einstellung der Förderung der Tagebaue und deren Wiedervernässung in der Lausitz nicht entgegen.

Nach der Darstellung im Umweltatlas, der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie herausgegeben wurde, ist für

die tiefer liegenden Gebiete des Warschau-Berliner-Urstromtals, zu dem das Gebiet von Neu-Venedig gehört, ein flächenhafter Grundwasseranstieg zu verzeichnen. In dem Atlas ist der Anstieg der Grundwasserstände vom November 1989 bis November 1995 dargestellt.

Im Jahr 1946 wurde am Pegel Köpenick (Dahme km 0,5) ein Wasserstand von 33,14 m ü. NHN gemessen.

Der Geltungsbereich ist dadurch geprägt, dass statistisch gesehen regelmäßig im Abstand von mehreren Jahrzehnten ein Überschwemmungsereignis im Umfang vom Winter 1974/75 (Belegfotos E. Scheffler, OFM-Berlin sind einsehbar) zu erwarten ist.

Ein mittlerer Wasserstand von 32,37 über NHN wurde in der Jahresreihe von 1986 – 1995 gemessen. Das bedeutet bei einer ermittelten Höhenlage eines Grundstücks von 32,7 über NHN, dass sich die Geländeroberfläche nur 33 cm über dem mittleren Wasserstand erhebt.

Bei Höhenlage der Grundstücke von 33,0 - 34,0 m über NHN, mit einem höchsten Grundwasserpegel in Neu-Venedig von 33,2 m über NHN, muss das Plangebiet aufgrund seiner relativen Tieflage als überschwemmungsgefährdeter Bereich angesehen werden.

Für das Plangebiet besteht auch in Zukunft eine Gefahr von Geländeüberflutungen, besonders in den am tiefsten gelegenen Grundstücken wie z.B. Finkenweg 350, Drosselweg 408 bzw. Elsterweg 503, deren Geländehöhen sich aktuell zum Teil unter 33,0 m über NHN bewegen.

Die Kennzeichnung als überschwemmungsgefährdetes Gebiet ist erforderlich, da auf die äußeren Einwirkungen (hier Hochwasser bzw. hoch anstehendes Grundwasser) mit baulichen Vorkehrungen bzw. Sicherungsmaßnahmen reagiert werden kann, diese jedoch über das übliche Maß hinausgehen. Die Vorkehrungen im o.g. Sinn sind keine selbständigen Anlagen, wie bspw. Dammbauwerke, sondern Einrichtungen, die an Anlagen angebracht oder mit diesen verbunden sind, wie z.B. Abdichtungen zum Erdreich.

Die Kennzeichnung, die eine auf den Planvollzug zielende Warn- und Hinweisfunktion ist, kommt in Betracht, wenn eine Rechtsgrundlage für Anordnung oder Maßnahmen auf der Vollzugsebene besteht, so dass eine Rechtspflicht zur Vornahme der baulichen Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen aufgrund anderer Rechtsvorschriften vorliegt.

Diese liegt in Berlin u.a. mit § 14 BauOBln vor, wonach im Baugenehmigungsverfahren für bauliche Anlagen wesentliche Anforderungen zur Sicherung der Hygiene und Gesundheit der Bewohner zu stellen sind. Hierzu gehört auch der Schutz vor Feuchtigkeitsansammlung durch hochwasserbedingtes Eindringen von Wasser und Feuchtigkeit.

Es sollen Gefahren für den Menschen und sein Eigentum vermieden werden, die auftreten, wenn z.B. bei starken Regenfällen wegen des hohen Grundwasserstands der Boden kein weiteres Wasser aufnehmen und das Wasser nicht abfließen kann, also das Plangebiet überschwemmt wird.

Das Gebot in § 1 Abs. 5 BauGB, nach dem die Bauleitplanung dazu bestimmt ist, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,

fordert auch die planerische Auseinandersetzung mit den Gefahren von Hochwassern (vgl. auch S. 32-33).

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gibt es in Bebauungsplänen eine Hinweis- und Kennzeichnungspflicht für Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier wegen der Verhinderung des Abflusses aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und somit der Wiederkehrwahrscheinlichkeit des Hochwasserereignisses (vgl. Urteil OVG Lüneburg, vom 18.3.1999 -1 L 6696/96).

Deshalb wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 als hochwassergefährdetes Gebiet nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da es keine Kriterien gibt, die eine weitergehende Differenzierung erlauben.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" und in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten und Stellplätzen 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

Unter Beachtung der Lage des Plangebietes außerhalb der Trinkwasserschutzzone wird eine Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen im wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades ist eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Außerdem hat diese Festsetzung eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen noch die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks eingeschränkt wird.

4.4.4 Erschließung

Die vorhandenen Straßen innerhalb des Geltungsbereichs werden gemäß § 9 Abs. 11 als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Erschließungsstraßen, die bis auf Mariannen- und Kuckuckssteig vom Rialtoring über Kanalbrücken zu erreichen sind, enden teilweise als Sackgassen vor Grundstücken. Die vorhandenen Straßenquerschnitte betragen 5-6 m und sind unbefestigte Verkehrsflächen.

Jedes einzelne Wochenendhausgrundstück, auch die Dauerkleingartenanlage im Geltungsbereich, ist über eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu erreichen.

Für Erholungsgebiete müssen gewisse Mindestanforderungen für die Erschließung erfüllt sein. Dazu gehört der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Es genügt, so wie es im Plangebiet vorzufinden ist, dass die

einzelnen Erholungsgrundstücke über unbefestigte Straßen ohne Schwierigkeiten erreichbar sind. „Neu-Venedig“ ist von der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Fürstenwalder Allee und dem Rialtoring erreichbar. Erschließung von Straßen in Sondergebieten, die der Erholung dienen, sollen aufgrund der Eigenart des Gebiets „entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden“ (§ 123 Abs. 2 BauGB).

Ein Ausbau der Erschließungsstraßen mit Mulden-Rigolensystem für die Regenentwässerung und in einer Breite von 8,0 m in diesem der Erholung dienenden Bereich wird u.a. wegen des Eingriffs in eine Vielzahl von privaten Grundstücken und der fehlenden Erforderlichkeit eines Straßenausbaus nicht gesehen.

Bei der Realisierung einer geschlossenen Entwässerung wird die vorhandene Breite als beruhigte Zone mit Z 325 wegen der ungeordneten Bebauung (Wochenendhäuser) als ausreichend betrachtet.

Zur Zeit besteht keine Erforderlichkeit, die vorhandenen unbefestigten Straßen auszubauen, Versickerungsmulden für die Regenentwässerung herzustellen und die Straßenbreiten zu vergrößern.

Die vorhandenen unbefestigten Straßen sind mit der Mindestbreite von ca. 5,0 m für das notwendige Befahren von Feuerlöschfahrzeugen und Krankenwagen ausreichend.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, es erfolgt keine Aussage zur zukünftigen Gestaltung des Straßenraumes.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind öffentlich gewidmete Flächen gemäß § 2 des Berliner Straßengesetzes vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380). Der überwiegende Teil dieser Flächen befindet sich laut Flurstücks- und Eigentüternachweis in Privatbesitz. Gegenwärtig sind für diese Straßen keine Straßenbaumaßnahmen geplant. Äußern jedoch mit der Festsetzung des Bebauungsplans Eigentümer ein Übernahmeverlangen, so sind die Mittel für den Grunderwerb bereitzustellen (siehe Punkt III. 2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung).

Zur ausreichenden Erschließung gehört die Sicherstellung, dass Trinkwasser, d.h. hygienisch einwandfreies Wasser, auf dem Grundstück selbst, sowie hier über hauseigene Brunnen, vorhanden ist.

Ferner muss zur Reinhaltung des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer die unschädliche Beseitigung der Abwässer und festen Abfallstoffe, hier mittels Dreikammergruben, gewährleistet sein, eine Maßnahme, die in der Bauordnung Berlin geregelt ist.

Brücken

Die vorhandenen Brücken über die Kanäle im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes werden nachrichtlich übernommen.

Die Flächen der im Plangebiet vorhandenen Brücken sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die Flächen A sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Diese textliche Festsetzung gilt für die vorhandenen Brücken im Geltungsbereich und ist erforderlich, um sämtliche anliegenden Grundstücke erreichen zu können.

Zur Unterhaltung der Brücken (Prüfungs- und Wartungsarbeiten) müssen die anliegenden Grundstücke in Abständen betreten werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, SenStadt HT II (Brückenunterhaltung) hat mit Schreiben vom 17.12.2002 auf die Erforderlichkeit der Belastung der privaten Grundstücke hingewiesen, da die sachgerechte Bauwerksprüfung und Instandsetzung ohne rechtliche Sicherung nicht möglich ist.

Hierfür ist dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Brückenunterhaltung, ein Gehrecht von 1,5 m umlaufend um die Brückenbauwerke auf privaten Grundstücken einzuräumen, das auch Verbindung zur öffentlich gewidmeten Straße hat:

Textliche Festsetzung Nr. 9

Die Flächen in einem Abstand von 1,5 m umlaufend um die Brückenbauwerke sind mit einem Gehrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten. Dies gilt nicht für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Die Regelung gemäß § 41 BauGB, eine Fläche in einem Bebauungsplan mit einem Gehrecht zu belasten ist zulässig, wenn

- es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist,
- die Interessen der Eigentümer und der Allgemeinheit richtig abgewogen wurden, insbesondere die fremdnützige Belastung eines Grundstücks zumutbar ist,
- die zu belastende Fläche, das Recht mit dem die Fläche zu belasten ist und der Begünstigtenkreis abschließend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Durch die Festsetzung eines Gehrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird die Rechtsgrundlage geschaffen, die in Zusammenhang mit der Erschließung stehende notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücke notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers zu erzwingen. Die Rechte müssen z.B. über eine private Grunddienstbarkeit oder eine öffentlich-rechtliche Baulast nach Landesrecht geschaffen werden. Hierzu bedarf es der vertraglichen Einräumung (Grundbuchsicherung) oder bei Baulasten der notwendigen Erklärung gegenüber dem Bauordnungsamt und der Eintragung in das Baulastenverzeichnis.

Die jeweilige Ausgestaltung der einzutragenden Gehrechte wird – soweit erforderlich – individuell durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vertraglich vereinbart. Sollten daraus

Kosten entstehen, werden diese von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung übernommen.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Städtebauliche und Auswirkungen auf die Umwelt

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

Zum einen wird die bauliche Nutzung der Grundstücke unter besonderer Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Gegebenheiten und der Situationsbeschaffenheit des Gebietes abschließenden Regelungen zugeführt. Zum anderen wird auf den ursprünglich für die Erholungsnutzung angelegten Grundstücken auch eine an den heutigen Erfordernissen orientierte bauliche Nutzung eröffnet. Darüber hinaus dient die Festsetzung von Baugrenzen dazu, den besonderen städtebaulichen Charakter des Gebietes zu erhalten, ohne die das Gebiet prägende und auf die Gewässer hin orientierte Nutzung übermäßig zu beschränken.

Der Bebauungsplan entspricht damit zugleich dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen und die Eigenart des Gebietes zu schützen.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Durch die geplante Eintragung von Gehrechten zur Wartung der Brückenbauwerke ist ein entschädigungsrelevanter Eingriff ins Eigentumsrecht möglich.

Da die einzutragenden Gehrechte auf privaten Grundstücken an den vorhandenen Brücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans für die erforderliche bauliche Unterhaltung der Brückenbauwerke von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Brückenunterhaltung, gefordert wurden, wird die Entschädigung der Eigentümer auch von der Senatsverwaltung erfolgen, die hierfür Mittel bereithält.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind öffentlich gewidmete Flächen gemäß § 2 des Berliner Straßengesetzes. Der überwiegende Teil dieser Flächen befindet sich laut Flurstücks- und Eigentümersnachweis in Privatbesitz. Für den Ankauf von ca. 12.864 m² Grundstücksflächen, die öffentlich gewidmetes Straßenland darstellen, sich aber nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden, werden ca. 62.900,00 € erforderlich.

Gegenwärtig sind für diese Straßen keine Straßenbaumaßnahmen geplant. Äußern jedoch mit der Festsetzung des Bebauungsplans Eigentümer ein Übernahmeverlangen, wird zur Sicherung der Finanzierung für den Grunderwerb ein Titel im Bezirkshaushalt eingestellt.

IV. VERFAHREN

1. Bebauungsplanverfahren

- Am **13. September 1993** beschloss das Bezirksamt Köpenick die Aufstellung des Bebauungsplans XVI-21.
- Am **01. Februar 1994** wurde die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, die Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie und die Senatsverwaltung für Finanzen über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert.
- Am **18. März 1994** wurde der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 des BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 auf Seite 812 bekannt gemacht.
- Die Veröffentlichung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am **30. März 1994** in den Tageszeitungen "Berliner Morgenpost", "Berliner Zeitung" und "Der Tagesspiegel".
- Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom **06. April bis einschließlich 05. Mai 1994**, montags bis mittwochs 9.00 - 15.00 Uhr, donnerstags 9.00 - 18.00 Uhr und freitags von 9.00 - 14.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung im Stadtplanungsamt Köpenick, Grünstraße 4, statt.
Es informierten sich ca. 25 bis 30 Personen über die Planungsabsichten und es wurden 9 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.
- Vom **14. Dezember 1995 bis 25. Januar 1996** wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt.
Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bei der Planung berücksichtigt.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XVI-21 gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am **28. Januar 2000** im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 auf Seite 240 und in den Tageszeitungen "Berliner Morgenpost", "Berliner Zeitung" und "Der Tagesspiegel" bekannt gegeben.
- Der Bebauungsplanentwurf XVI-21 hat vom **07. Februar bis 10. März 2000**, montags bis mittwochs 8.00 - 16.00 Uhr, donnerstags 8.00 bis 18.00 Uhr, freitags 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs im Bezirksamt Köpenick, LuV Vermessen und Planen, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich ausgelegt.
An der Planung beteiligten sich ca. 60 Personen, es wurden 9 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingereicht.
- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. Brückenbau, mitgeteilt, dass für die geplanten Brückenbaumaßnahmen an der Gutshofstraßenbrücke und der Gutshoffußgängerbrücke ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen ist.

Da bei den geplanten Ergänzungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde gemäß § 13 BauGB ein Deckblatt mit den Eintragungen des Geh- und Fahrrechtes sowie der entsprechenden textlichen Festsetzungen erstellt.

Am 10. Mai 2000 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. Brückenbau sowie den betroffenen sechs Grundstückseigentümern die Veränderung des Bebauungsplans mitgeteilt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist bis zum 16. Juni 2000 gegeben.

Von den Grundstückseigentümern wurden drei Stellungnahmen mit Widerspruch zu den geplanten Geh- und Fahrrechten für die Brückenbauarbeiten eingereicht, zwei Grundstückseigentümer sind mit den geplanten Maßnahmen einverstanden, ein Grundstückseigentümer hat sich nicht gemeldet.

Sämtliche eingereichten Stellungnahmen wurden der Senatsverwaltung am 18. Januar 2001 zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

Mit dem Schreiben vom 23. Februar 2001 -HT II A 43- wurden die beteiligten Grundstückseigentümer über weitere Verfahrensschritte zur Erneuerung der Brücken sowie zur Schadensregulierung informiert.

- Am **03. Juli 2001** erfolgte der BA-Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XVI-21.
- Am **18. Juli 2001** beschloss die Bezirksverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplans XVI-21 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf nebst Begründung und den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans.
- Am **17. August 2001** wurden die gesamten Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens XVI-21 zur Rechtskontrolle im Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung übergeben.
- Mit dem Schreiben vom **15. Oktober 2001** wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Beanstandungen zum Bebauungsplanverfahren mitgeteilt.
- Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XVI-21 im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB vom 15.10.2001 wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet.
- Am **03. Dezember 2002** beschloss das Bezirksamt Treptow-Köpenick die inhaltlichen Änderungen und die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XVI-21. Der Geltungsbereich wurde auf die Flurstücksgrenzen in der Kanalmitte der Kanäle I und IV erweitert, da die Uferkante überwiegend nicht eindeutig definiert ist.
Die inhaltlichen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung und erfordern eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB.
- Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden die Geh- und Fahrrechte um den Bereich der Widerlager der Gutshofstraßenbrücke und der Gutshoffußgängerbrücke (Kuckuckssteig) aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen, da es sich bei der Eintragung der genannten Rechte um eine zeitliche Begrenzung während der Bauphase der Brücken handelte.

Gleichzeitig wird in den Bebauungsplanentwurf ein Gehrecht von 1,5 m umlaufend um die vorhandenen Brückenbauwerke im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf privaten Grundstücken ausgewiesen, das die rechtliche Grundlage zur Sicherung der Zugänglichkeit der Brücken zur Unterhaltung und Wartung bilden soll.

- Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XVI-21 gem. § 3 Abs. 3 BauGB wurde am **20. Dezember 2002** im Amtsblatt für Berlin Nr. 61 auf Seite 5014 und in den Tageszeitungen "Berliner Morgenpost" und "Berliner Zeitung" bekannt gegeben.
- Der Bebauungsplanentwurf XVI-21 hat vom **06. Januar bis 05. Februar 2003**, montags bis mittwochs 8.00 - 16.00 Uhr, donnerstags 8.00 bis 18.00 Uhr, freitags 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuchs im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, erneut öffentlich ausgelegen. Ca. 20 Personen informierten sich über die Planung, es wurden 3 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingereicht.
- Am **21. Oktober 2003** beschloss das Bezirksamt Treptow-Köpenick den Entwurf des Bebauungsplans XVI-21 vom 25.01.2000 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf, mit den Deckblättern vom 10.05.2000 und vom 15.11.2002 nebst Begründung vom September 2003 sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans.
- Am **18. Dezember 2003** beschloss die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick den Entwurf des Bebauungsplans XVI-21 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf, einschließlich zwei Deckblättern, nebst Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans.
- Am **14. Juli 2004** wurde die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XVI-21 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 60. Jahrgang, Nr. 28, veröffentlicht.

2. Veränderungssperre

- Für das Grundstück Drosselweg 420 wurde im **April 1998** vom Grundstückseigentümer ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses eingereicht.
- Der am **06. April 1998** (mit letzter Aktualisierung der Antragsunterlagen vom 18. Juni 1998) eingereichte Bauantrag wurde mit Bescheid Nr. 385/98 vom **08. September 1998** des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes gemäß § 15 Abs.1 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.
- Am **26. Oktober 1998** wurde die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-21 mit BA-Beschluss Nr. 335/98 vom Bezirksamt beschlossen.
- Am **10. Dezember 1998** erfolgte der BVV-Beschluss zur Festsetzung der Veränderungssperre XVI-21/4.

- Die Veränderungssperre XVI-21/4 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 4 vom **30. Januar 1999** auf Seite 54 veröffentlicht.
- Am **23. Oktober 2000** beschloss das Bezirksamt Köpenick und am **30. November 2000** die BVV, die Veränderungssperre XVI-21/4 um ein Jahr zu verlängern. Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am **30. Dezember 2000** im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 45 auf S. 561 veröffentlicht.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7.11.1999 (GVBl. S.578).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (**BNatSchGNeuregG**) vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – **NatSchG Bln**) in der Fassung vom 10.07.1999 (GVBl. S. 390), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2003 (GVBl. S.254).

Berliner Wassergesetz (**BWG**) i.d.F. vom 03.03.1989 (GVBl. S. 605), zuletzt geändert durch Art. LV des Gesetzes vom 16.07.01 (GVBl. S.260, 273).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) i.d.F.d.B. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245).

Berliner Straßengesetz (**BerlStrG**) vom 13.07.99 (GVBl. S. 380), zuletzt geändert durch Art. XLVII des Gesetzes vom 16.07.2001 (GVBl. S. 260, 271)

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

Berlin, den

gez. Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat
für Bauen und Stadtentwicklung

gez. Leuck
Fachbereichsleiterin
Stadtplanung

ANHANG

zum Bebauungsplanentwurf XVI-21 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf

Textliche Festsetzungen:

1. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" ist zusätzlich zu der maximalen Grundfläche eines Wochenendhauses von 60 m² weitergehend die Realisierung einer nicht überdachten Terrasse oder offenen Laube mit einer Grundfläche von weiteren maximalen 15 m² zulässig.
2. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 3,5 m über Geländeoberfläche, maximal 37,5 m über NHN, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
3. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" müssen Baugrundstücke für Wochenendhäuser mindestens 400 m² groß sein.
4. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht, kann zugelassen werden.
5. Die Flächen A sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs.1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Anlagen im und am Gewässer im Sinne des Landeswassergesetzes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
8. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" und in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
9. Die Flächen in einem Abstand von 1,5 m umlaufend um die Brückenbauwerke sind mit einem Gehrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten. Dies gilt nicht für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.