

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

X-187

für eine Teilfläche des Flurstücks 217 (ehemaliger Stauraums am früheren Grenzkontrollpunkt Dreilinden südlich der Potsdamer Chaussee - B1 -, westlich des Autobahnkreuzes Zehlendorf) sowie für eine Teilfläche des Flurstückes 216 (die nördlich des Stauraums gelegene Zu- und Abfahrt zum Zollamt Dreilinden) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 21. November 2011

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 31 vom 06.12.2011, S. 715

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

2. Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 Geltungsbereich
- 2.2 Bestand
- 2.3 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV
- 2.4 Eigentumsverhältnisse
- 2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

2. Intention des Planung

3. Umweltbericht

- 3.1 Einleitung
 - 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans
 - 3.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan
- 3.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands - Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3.2.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 3.2.3 Schutzgut Boden
 - 3.2.4 Schutzgut Wasser
 - 3.2.5 Schutzgut Klima/Luft
 - 3.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - 3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter
 - 3.2.8 Wechselwirkungen
 - 3.2.9 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen
- 3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - 3.3.1 Eingriffsbewertung
- 3.4 Planungsalternativen
 - 3.4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 3.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung
- 3.5 Zusätzliche Angaben
 - 3.5.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

- 3.5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
- 3.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4. Wesentlicher Planinhalt

- 4.1 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
 - 4.1.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
 - 4.1.2 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft/Waldfläche
- 4.2 Textliche Festsetzungen
- 4.3 Wasserschutzzone

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- 1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten**
- 2. Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Frauen und Männern**
- 3. Finanzielle Auswirkungen**

IV. Verfahren

- 1. Aufstellungsbeschluss
- 2. Begründung des dringenden Gesamtinteresses Berlins
- 3. Ergebnis der Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 4. Frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB
 - 4.1 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung
- 5. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 - 5.1 Ergebnis der Behördenbeteiligung
 - 5.1.1 Änderung der Nutzungszuordnung nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB
- 6. Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 - 6.1 Ergebnis der Behördenbeteiligung
- 7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - 7.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- 8. Abgeordnetenhauszustimmung

RECHTSGRUNDLAGEN

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Am 12. Oktober 1995 forderte der Rat der Bürgermeister den Senat auf, einen dauerhaften Wohnwagenstellplatz für durchreisende Sinti und Roma auf dem Gelände des ehemaligen Stauraums Dreilinden einzurichten. Bereits seit 1990 wurden von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz verschiedene Standortuntersuchungen für einen dauerhaften Wohnwagenstellplatz für auswärtige Sinti und Roma durchgeführt, um eine langfristige Lösung für das alljährlich wiederkehrende Problem der saisonalen Unterbringung in Deutschland lebender Sinti und Roma zu erreichen. Der Standort Dreilinden erfüllt die geforderten Kriterien nach kurzfristiger und dauerhafter Verfügbarkeit, Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz, keine unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung und möglichst geringen Kostenaufwand für die Herrichtung und den Betrieb. Die Wahl des Platzes hat die Zustimmung des Verbandes der deutschen Sinti und Roma.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist das Plangebiet als Waldgebiet aus. Es ist Teil der Zone III des Wasserschutzgebietes Beelitzhof und des Landschaftsschutzgebiet Düppeler Forst. Diese Ausweisungen lassen eine Nutzung als Wohnwagenstellplatz nur mithilfe von Ausnahmegenehmigungen zu.

Die Ausweisung von Waldgebieten im Baunutzungsplan ist nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitet worden. Sie entspricht der Festsetzung von Flächen für Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG 60). Die Grundstücke im Waldgebiet sind nicht bebaubar.

Für die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Plangebiet

2.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolasee, im Südwesten der BAB - Anschlussstelle Zehlendorf -, südlich der Potsdamer Chaussee (B1) und westlich der BAB 115. Die Landesgrenze zu Brandenburg ist ca. 350 m in südlicher Richtung entfernt. Im Norden verläuft im Abstand von 50-100 m die Potsdamer Chaussee (B1). Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Stauraums am früheren Grenzkontrollpunkt Dreilinden bis zur östlich gelegenen Grundstücksgrenze des abgetragenen Motels sowie die nördlich des Stauraums gelegene Zu- und Abfahrt zum Zollamt Dreilinden zwischen Potsdamer Chaussee und verlängerter östlicher Grundstücksgrenze des Stauraums. Nördlich der Potsdamer Chaussee, in einer Entfernung von ca. 250 m, beginnt hinter einer Grünanlage an der Dreilindenstraße ein Wohngebiet mit Schulen, Kinder- und Seniorenheimen, Kirche und Gemeindehaus.

2.2 Bestand

Das Plangebiet liegt am Rand des Waldgebietes Düppeler Forst mit altem Mischwaldbestand aus vorrangig Eichen und Kiefern. Das Gebiet lag bisher insgesamt im Landschaftsschutzgebiet und ist sowohl für die Erhaltung und Verbesserung des Naturhaushaltes als auch als Erholungswald im Berliner Süden stadträumlich bedeutsam. Mit Veröffentlichung der Verordnung über die Einschränkung des Schutzes von Landschaftsteilen des Düppeler Forstes vom 31. März 2011 (GVBl. Nr. 9 S. 98) wurde der Landschaftsschutzstatus für Teilflächen des Bebauungsplans aufgehoben.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Beelitzhof.

Der Geltungsbereich umfasst den befestigten ehemaligen Stauraum am früheren Grenzkontrollpunkt Dreilinden mit einer Größe von ca. 28.800 m² (ca. 90,00 m x 320,00 m) sowie mit der Zufahrt zum Zollamt zusammen 33.350 m². Die seit mindestens 1972 versiegelte Fläche, die bis zum Mauerfall 1989 als Stauraum für den Grenzkontrollpunkt Dreilinden genutzt wurde und seit Öffnung der Grenze in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr benötigt wurde,

dient seit 1995 auf dem östlichen Teil zu ca. zwei Dritteln als provisorischer Wohnwagenstellplatz für durchreisende Sinti und Roma.

Dieser Platz wird vom Caritasverband für Berlin e.V. im Auftrag der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport betreut. Der Betrieb der Anlage wurde auf Grundlage jährlich erteilter Ausnahmegenehmigungen durch die zuständige Wasserschutzbehörde bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz genehmigt.

2.3 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Erschlossen wird die ehemalige Staufläche von der Potsdamer Chaussee (B1) durch eine Zu- und Abfahrt zum ehemaligen Zollamt Dreilinden (Verlängerung der Isoldestraße).

An der Potsdamer Chaussee/Isoldestraße befindet sich eine Bushaltestelle der Berliner Verkehrsbetriebe. Es besteht Anschluss zum S-Bahnhof Wannsee und nach Zehlendorf Mitte. Dort bestehen weitere Anschlüsse in die Innenstadt und ins Umland.

Der Platz ist mit mobilen Containern für Aufsicht und Sanitärräumen ausgestattet. Das westliche Drittel des Stauraumes ist gegenwärtig ungenutzt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Land Berlin hat als Eigentümer das Verfügungsrecht über die Fläche des ehemaligen Stauraums von ca. 28.800 m² zurückerhalten. Vermögensträger sind die Berliner Forsten (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung). Die künftige Trägerschaft wird im Rahmen des Verfahrens geklärt.

Die Fläche östlich an den Stauraum angrenzend wurde ebenfalls dem Land Berlin rückübertragen. Sie wurde im Sommer 2009 an einen Investor verkauft. Die künftige Nutzung ist noch ungeklärt.

2.5 Planerische Ausgangssituation

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Am 15. Mai 2009 ist das Landesentwicklungsprogramm Berlin – Brandenburg (LEP B-B) in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsprogramm für den engeren Verflechtungsraum (LEP- e V) vom 02.03.1998 abgelöst (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182)).

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung im Randbereich zur Freiraumverbundfläche des LEP B-B.

Die Nutzbarmachung von Flächen des früheren Grenzkontrollpunktes Dreilinden für die Einrichtung eines Wohnwagenstellplatzes für durchreisende Sinti und Roma steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 Satz 2 LE Pro 2007 der Priorität für die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen.

Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl.S.2343) wird die betroffene Fläche des Geltungsbereichs sowohl als Wald (südwestlicher Teil) als auch als Straßenverkehrsfläche (nordöstlicher Teil) dargestellt.

Entsprechend der Darstellungssystematik des FNP sind geringe Grenzkorrekturen (hier zwischen Wald und Straßenverkehrsfläche) wie in der konkreten Planung des Bebauungsplans X-187 möglich.

Die Nutzung als Wohnwagenstellplatz ist aus der Darstellung Verkehrsfläche bzw. aus der Darstellung Wald als Randkorrektur entwickelbar.

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz in einer Größe von weniger als 3 ha geplant wird, von der zudem etwa die Hälfte im FNP bereits als Straßenverkehrsfläche dargestellt ist, kommt eine derartige

Entwickelbarkeit als untergeordnete Grenzkorrektur gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr.6 in Betracht.

SenStadtUm

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist das Plangebiet als Waldgebiet aus. Die Ausweisung von Waldgebieten im Baunutzungsplan ist nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitet worden. Sie entspricht der damaligen Festsetzung von Flächen für Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG 60) und der heutigen Ausweisung „Fläche für Wald“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB). Die Grundstücke im Waldgebiet sind nicht bebaubar.

Landschaftsschutzgebiet Düppeler Forst

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes lag im Landschaftsschutzgebiet LSG – 33 Düppeler Forst und unterlag damit den Zielen des Landschaftsschutzes - der Erhaltung, Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter oder der Erholung.

Die geplante Festsetzung als Sondergebiet - Wohnwagenstellplatz - berührt Verbotsbestimmungen des § 2 der LSG VO, die bei dauerhafter Nutzung nicht durch „Genehmigungen“ oder „Befreiungen“ überwunden werden können.

Gleichzeitig dient die Renaturierung der Restflächen mit der Festsetzung als Wald den Zielen des Landschaftsschutzes.

Für die betroffenen Teilflächen war eine Änderung der bestehenden Rechtsverordnung durch Aufhebung des Landschaftsschutzes erforderlich.

Mit Veröffentlichung der Verordnung über die Einschränkung des Schutzes von Landschaftsteilen des Düppeler Forstes vom 31. März 2011 (GVBl.Nr. 9 S. 98) wurde der Landschaftsschutzstatus für Teilflächen des Bebauungsplans aufgehoben.

Wasserschutzgebiet Beelitzhof

Der Standort befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Beelitzhof (Schutzzone III). Gemäß § 4(1) Nr.6 der Wasserschutzgebietsverordnung Beelitzhof vom 13. November 1987 ist das Aufstellen von Wohnwagen verboten.

Seit 1995 wird der ehemalige Stauraum saisonal als Wohnwagenstellplatz genutzt und dafür jährlich eine Befreiung vom Verbot gemäß § 9 (1) Nr.2 Wasserschutzgebietsverordnung Beelitzhof erteilt.

Eine dauerhafte Herrichtung und Nutzung als Wohnwagenstellplatz wird nur in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Gesundheit Umweltschutz und Verbraucherschutz erfolgen, um eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung des Grundstücks sowie eine wasserschutzgebietsgerechte Herrichtung der Stellflächen zu gewährleisten.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Seit 1990 wurden von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz verschiedene Standortuntersuchungen für einen dauerhaften Wohnwagen-stellplatz für auswärtige Sinti und Roma durchgeführt.

Wesentliche Eignungskriterien für die Standortwahl waren

- die kurzfristige und dauerhafte Verfügbarkeit
- der Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz
- keine unmittelbare Nähe zu Wohngebieten, Krankenhäusern und Friedhöfen
- keine Nutzungskonkurrenz durch andere Planungsvorhaben
- und ein möglichst geringer Kostenaufwand für die Herrichtung und den Betrieb der Anlage.

Auf Grundlage dieser Auswahlkriterien wurde die Fläche des ehemaligen Stauraums Dreilinden nach intensiver Prüfung aus 23 stadtweit untersuchten Standorten durch Beschluss des Rates der Bürgermeister vom 12. Oktober 1995 als geeigneter Platz für die Umsetzung ausgewählt. Der Standort Dreilinden erfüllt die genannten Kriterien. Durch den Anschluss an die Potsdamer

Chaussee und seiner Nähe zur Autobahn hat das Areal eine gute verkehrliche Anbindung. Außerdem war die nicht mehr benötigte versiegelte Fläche des Stauraums ohne großen finanziellen Aufwand für die Herrichtung sofort verfügbar. Es gab und gibt keine Nutzungskonkurrenz mit anderen Vorhaben.

Das Areal ist gut geeignet, da es weder in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten noch Krankenhäusern und ähnlichen Einrichtungen liegt. Darüber hinaus wird durch die Inanspruchnahme dieser bereits versiegelten Fläche bei gleichzeitiger Renaturierung einer Teilfläche als Ausgleichsmaßnahme dem übergeordneten Planungsziel - des schonenden Umgangs mit Grund und Boden - in erheblichem Maße Rechnung getragen.

Die geplante Sondergebietsnutzung - Wohnwagenstellplatz - fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung ein. Es handelt sich um eine einem Campingplatz vergleichbare Nutzung mit einem geringen Maß überbaubarer Fläche.

Auf Grundlage der Standortuntersuchungen hat die damalige Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport – heute Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung – in der Senatsvorlage Nr. 924/03 für eine Teilfläche des ehemaligen Stauraums Dreilinden im Bezirk Steglitz-Zehlendorf in Berlin die einzelnen Maßnahmen für die Bestimmung, Herrichtung und den Betrieb eines festen Standortes für Wohnwagen durchreisender Sinti und Roma festgelegt. Die Senatsvorlage wurde in der Senatssitzung am 18. Februar 2003 beschlossen.

Der Landesverband Deutscher Sinti und Roma Berlin-Brandenburg und die Ausländerbeauftragte des Landes Berlin haben den Standort für geeignet befunden.

2. Intention des Planes

Mit der Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz soll dieses Areal, dass zur Zeit nur über jährlich erteilte Ausnahmegenehmigungen als Wohnwagenstellplatz genutzt werden darf, dauerhaft und angemessen ausgestattet für durchreisende Sinti und Roma gesichert werden. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans X-187 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eindeutige und klare Nutzungszuordnungen getroffen. Gleichzeitig soll die Renaturierung der östlichen Teilfläche durch die Ausweisung als Wald gesichert werden.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der inhaltliche Rahmen für den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch (Erholung, Gesundheit), Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) abgewogen.

3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, im Südwesten der BAB - Anschlussstelle Zehlendorf - südlich der Potsdamer Chaussee (B1) und westlich der BAB (A 115). Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Stauraums am früheren Grenzkontrollpunkt Dreilinden bis zur östlich gelegenen Grundstücksgrenze des abgetragenen Motels sowie die nördlich des Stauraums gelegene Zu- und Abfahrt zum Zollamt Dreilinden zwischen Potsdamer Chaussee und verlängerter östlicher Grundstücksgrenze des Stauraums.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 33.350 m² und wird eingefasst vom Waldgebiet 'Düppeler Forst' mit altem Mischwaldbestand.

Seit Öffnung der Grenze wurde das Areal in seiner ursprünglichen Funktion nicht mehr benötigt. Seit 1995 wird der östliche Teil zu ca. zwei Dritteln mit Sondergenehmigungen als provisorischer Wohnwagenplatz für auswärtige Sinti und Roma genutzt. Erschlossen wird der ehemalige Stauraum durch eine Zu- und Abfahrt und einen Gehweg von der südlichen Fahrbahn der Potsdamer Chaussee zum ehemaligen Zollamt Dreilinden (Verlängerung der Isoldestraße). Der Platz ist mit mobilen Containern für Aufsicht und Sanitärräumen ausgestattet. Das westliche Drittel des Stauraums ist gegenwärtig für eine Nutzung gesperrt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Wohnwagenstellplatzes. Dazu sollen ca. zwei Drittel des ehemaligen Stauraums im westlichen Teil des Plangebiets für die Aufnahme von 34 Wohnwagen ausgelegt und mit den notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, mit einer Platzverwaltung und sozialer Betreuung hergerichtet werden. Es ist vorgesehen, den Platz jeweils vom 1. März bis 31. Oktober ausschließlich für durchreisende Sinti und Roma zu nutzen.

Wichtige städtebauliche Kenndaten sind:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnwagenplatz (westlicher Teil des Plangebiets)
- Gesamt-Geschossfläche GF von bis zu 800 m² innerhalb der Baugrenzen
- Anzahl max. zulässiger Vollgeschosse: 1, Begrenzung durch höchstzulässige Oberkante in m über NHN
- Die Anlage eines Kinderspielplatzes ist zulässig.
- Waldfläche (östlicher Teil des Plangebiets),
- Straßenverkehrsfläche über die gesamte Länge der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 16,50 m zuzüglich Anbindung an die Potsdamer Chaussee (B1).

Eine detaillierte Begründung des Planinhaltes und der getroffenen Festsetzungen ist dem Kapitel II.4 zu entnehmen.

3.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im § 1 BNatSchG sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Deutschland dargestellt. Sie sind darauf ausgerichtet Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 BNatSchG durch die künftigen Festsetzungen in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften der §§ 13 bis 15 BNatSchG zur Eingriffsregelung anzuwenden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Die §§ 20 bis 30 BNatSchG widmen sich dem Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft; § 26 speziell dem Landschaftsschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war bisher insgesamt Teil des Landschaftsschutzgebiets 'Düppeler Forst'. Ein Verfahren zur förmlichen Aufhebung des Landschaftsschutzes für Teile des Geltungsbereiches wurde durchgeführt.

Die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfordern eine Einschätzung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten

vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Seit dem 1. März 2010 wird das materielle Naturschutzrecht durch das BNatSchG abschließend bestimmt, daher entfallen an dieser Stelle Verweise auf das Landesrecht (NatSchG Bln).

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin - Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

In der BaumSchVO sind die Bedingungen zum Schutz der Bäume geregelt. Unter den Schutz der Satzung fallen Bäume, deren Stammumfang in 1,3 m Höhe mindestens 80 cm beträgt, sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Türkischer Baumhasel, sind nicht geschützt. Die Satzung trifft u.a. Aussagen zur Erhaltungspflicht, zu verbotenen Handlungen, zu Ausnahmen und Befreiungen, zu Ersatzpflanzungen und zur Ausgleichsabgabe.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurden alle Bäume im Plangebiet mit Angaben zu Art, Stammumfang, Schutzstatus und Fällfordernis in einer Baumliste erfasst und die Ergebnisse kartografisch dargestellt (s. Anhang).

Auf Baugenehmigungsebene ist formal der Fällantrag zustellen. Zur Ersatzpflanzverpflichtung wurde eine Sonderregelung getroffen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG)

Die gesetzliche Grundlage zur Bewertung möglicher Beeinträchtigung des Grundwassers oder oberirdischer Gewässer bildet das WHG und das BWG.

Das WHG enthält in Kapitel 2 Abschnitt 2 die Bestimmungen zur „Bewirtschaftung von oberirdischen Gewässern“ und in Abschnitt 4 die Bestimmungen zur „Bewirtschaftung des Grundwassers“.

Im BWG regelt der Abschnitt II die „Besonderen Bestimmungen für oberirdische Gewässer“ und Abschnitt III die „Besonderen Bestimmungen für das Grundwasser“.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz erteilt auf der Grundlage des WHG i.V.m. dem BWG auf Antragstellung die erforderlichen Genehmigungen und Auflagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Beelitzhof. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Beelitzhof vom 13. November 1987 sind zu beachten. Der Nachweis ist auf Baugenehmigungsebene zu führen.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemäß § 1 BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Maßgabe des § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Das BBodSchG findet jedoch nur auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit u.a. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 (1) Nr. 9 BBodSchG). Ferner gilt die auf der Grundlage des Gesetzes erlassene Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Das Plangebiet wurde bis in die 90er Jahre des letzten Jahrhunderts unter der Nr. 76 als Altlastenverdachtsfläche geführt, da der Stauraum auf ca. 2 m Trümmerschutt (ca. 55.000 m³) errichtet wurde. Nach Angaben des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf wurde die Fläche bereits 1996 wieder vom Altlastenverdacht befreit, da diverse vorgenommene Sondierungen ohne Befund waren.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Für das Aufstellungsverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG beachtlich, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll auf die Belange des Immissionsschutzes gemäß dem Vorsorgegrundsatz i. S. des § 50 BImSchG durch entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung der Emissionen reagiert werden.

Zu beachten sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte.

Die Geräuschbelastung im Bereich des Knotenpunktes A115 / B1 - wie auch im Plangebiet - liegt insbesondere nachts über dem Orientierungswert in Mischgebieten von 50 dB(A) und wird daher als erheblich eingestuft. Daher wurden in schalltechnischen Gutachten die Verkehrslärmbelastungen des Plangebietes ermittelt.

Die Untersuchungsergebnisse haben zur Verlegung des Wohnwagenstellplatzes vom östlichen Rand des Bebauungsplangebietes an den westlichen Rand geführt. Dadurch wird eine deutliche Minderung der Geräuschbelastung um etwa 3 dB(A) erreicht.

Fachplanungen

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin sind im Landschaftsprogramm flächendeckend für Berlin dargestellt. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm besteht aus fünf thematischen, aufeinander abgestimmten Programmplänen. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet dem waldgeprägten Landschaftsraum zugeordnet. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden formuliert:

- Verringerung der Belastung empfindlicher Waldbereiche
- Naturnahe Waldbewirtschaftung
- Entwicklung von Waldmantelgesellschaften und Säumen
- Erhöhung des Anteils an Lichtungen und lichten Beständen
- Renaturierung von Mooren und Kleingewässern
- Stabilisierung des Wasserhaushalts in Grund- und Schichtenwasser beeinflussten Wäldern.

Die jeweiligen Maßnahmenbündel sind nicht in ihrer Gesamtheit auf alle Flächenteile übertragbar.

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen beziehen sich auf die vorhandene Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue oder andere Nutzungen vorsieht, zeigt das Landschaftsprogramm die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Ziele auf.

Insofern greifen für das Plangebiet auch Ziele aus dem Waldbaumsiedlungsbereich:

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände und Säume
- Ergänzung von Waldbäumen und ökologische Pflege auf Abstandsgrünflächen
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu den Wäldern
- Entsiegelung von Gehweg- und Straßenrändern, Bepflanzung mit standortgemäßen heimischen Gehölzen
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebiets 'Düppeler Forst'. Dem Schutzstatus ist Rechnung zu tragen.

Die südwestlich angrenzende Waldfläche ist als Artenreservoir bzw. Verbindungsbiotop klassifiziert. Die Vorrangfläche für den Biotopschutz innerhalb geschlossener Waldgebiete gilt der Entwicklung von Arten naturnaher Wälder.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzungen ist das Plangebiet als Erholungswald dargestellt. Ziel ist die Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen, mehrstufigen, standortgerechten Waldes. Störende und untypische Nutzungen sind auszulagern.

Darüber hinaus gehört das Plangebiet zum großräumigen Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung. Ziel ist die Verknüpfung der Teilräume untereinander und mit dem Umland.

Da das Plangebiet aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans zumindest für die nordöstliche Teilfläche (Straßenverkehrsfläche) als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren einzustufen ist, gilt auch folgenden Entwicklungszielen und Maßnahmen die Aufmerksamkeit:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden

Der Teilplan Landschaftsbild sieht für den waldgeprägten Landschaftsraum die Entwicklung standortgerechter, vielschichtiger Waldbestände und den Erhalt alter und naturnaher Waldbestände vor. Strukturierende Landschaftselemente sind zu erhalten und zu entwickeln. Belastungen in empfindlichen Waldbereichen sind zu verringern.

Die Waldflächen südwestlich des Plangebiets gehören zu den erhaltenswürdigen naturlandschaftlich geprägten Strukturelementen Berlins (Naturwald). Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landschaftsprogramms durch die Festsetzung einer Fläche für Wald.

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz kennzeichnet das gesamte Plangebiet in generalisierter Form als Grün- und Freifläche, die aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit zu erhalten und zu entwickeln ist. Bei Nutzungsänderung bzw. abweichender Nutzung gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Gemäß den Kategorien des Teilplans Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans zumindest für die nordöstliche Teilfläche (Straßenverkehrsfläche) als zum Siedlungsgebiet zugehörig einzustufen, in dem die naturhaushaltswirksamen Flächen zu erhöhen sind, Boden und Grundwasserschutz berücksichtigt werden müssen, eine dezentrale Regenwasserversickerung angestrebt wird und nach Möglichkeit emissionsarme Heizsysteme einzusetzen sind.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III des Wasserwerks Beelitzhof. Folgende Anforderungen an das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser werden im Landschaftsprogramm formuliert:

- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verringerung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebots zur Folge haben
- Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe
- Keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen
- Vorrangige Altlastensuche und -sanierung
- Besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen.

Die westlich und südlich ans Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind Vorranggebiet Bodenschutz.

3.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands - Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit

von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustands dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand

Das zu drei Seiten eingezäunte Gelände ist mit Ausnahme der den ehemaligen Stauraum gliedernden Baumreihen und Gehölzstreifen eine Asphaltfläche. Das Plangebiet wird seit 15 Jahren als provisorischer Wohnwagenplatz für durchreisende Sinti und Roma genutzt und übernimmt damit zumindest saisonal Wohn- und Wohnumfeldfunktion. Die technische Infrastruktur wird provisorisch über mobile Einrichtungen bereitgestellt. Der Wohnwagenstellplatz wird vom Caritasverband Berlin e.V. betreut, der mit einem Baucontainer vor Ort ist.

Im Hinblick auf Arbeiten, Land- und Forstwirtschaft sowie Sport, Freizeit und Erholung übernimmt der Standort keinerlei Funktion. Auch kulturelle oder medizinische Einrichtungen befinden sich nicht im Gebiet. Derartige Standorte konzentrieren sich auf die Ortszentren von Nikolassee und Wannsee.

Im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld existieren keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Schulen u.ä.). Die ans Plangebiet angrenzenden Forstflächen sind als Schutz- und Erholungswald ausgewiesen.

Im Norden des Plangebiets verläuft die Zufahrtsstraße zur Zolldienststelle. Die Straße bindet direkt an die Potsdamer Chaussee (B1) an und erschließt auch den ehemaligen Stauraum. Parallel dazu verläuft ein kombinierter Fuß-/Radweg, der kaum frequentiert wird.

Nördlich der Potsdamer Chaussee (B1), durch eine waldartige Bepflanzung abgegrenzt, schließt sich ein Wohngebiet mit Schule und Altenheim an.

Vom Plangebiet selbst gehen keine Lärmbelastungen oder Luftverunreinigungen aus.

Als potenzielle Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind die Verkehre auf der Autobahn A 115, der Bundesstraße B 1 (Potsdamer Chaussee), der Autobahn Zu- und Abfahrten am Zehlendorfer Kreuz sowie die Zufahrtsstraße zum Zollamt Dreilinden zu nennen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen (acouplan 2010) ist festzustellen, dass die Geräuschbelastung im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen von den Verkehren auf der Autobahn A 115 (DTV lt. Umweltatlas: 81.335 KFZ inkl. LKW und Motorräder) und der Bundesstraße B 1 (DTV: 32.058 KFZ) hervorgerufen wird. Zur Tagzeit werden Lärmbelastungen mit Beurteilungspegeln von 57 bis 62 dB(A) und zur Nachtzeit mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) berechnet. Diese Geräuschbelastung ist für das gesamte Wohnumfeld im Bereich des Knotenpunktes A115 / B1 typisch, liegt aber insbesondere für die Nachtzeit über dem Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten von 50 dB(A).

Prognose bei Durchführung der Planung

Für Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung weniger Konflikte als vielmehr positive Effekte verbunden. Der Standort erfährt die notwendige städtebaulich geordnete Entwicklung. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine an Funktionalität und Umfeld angepasste und behutsame Gebietsentwicklung.

Die Geräuschbelastung im Bereich des Knotenpunktes A115 / B1 - wie auch im Plangebiet - liegt insbesondere nachts über dem Orientierungswert in Mischgebieten von 50 dB(A) und wird daher als erheblich eingestuft. Daher wurden in schalltechnischen Gutachten die Verkehrslärmbelastungen des Plangebietes ermittelt, wie bereits unter Punkt 3.2.1 Schutzgut Mensch - derzeitiger Umweltzustand dargelegt.

Durch die Verlegung des Wohnwagenstellplatzes vom östlichen Rand des Bebauungsplangebiets (Vorentwurfsfassung) an den westlichen Rand wird eine deutliche Minderung der Geräuschbelastung um etwa 3 dB(A) erreicht.

Die Berechnungen mit einer Lärmschutzwand (LSW) von unterschiedlicher Höhe und Länge zeigen, dass eine Minderung der Geräuschbelastung, die den Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 50 dB(A) für Mischgebiete/nachts einhält, eine 8 m hohe U-förmige LSW mit einer Länge von ca. 450 m erfordert. Eine dreiseitige Umbauung des Stellplatzes in dieser Höhe ist sowohl aus städtebaulicher, wie auch aus naturschutzfachlicher, landschaftsästhetischer und soziokultureller Sicht nicht zu befürworten. Durch eine LSW in geringerer Höhe und Länge wird keine signifikant bessere Lärmschutzwirkung als durch die Verlagerung des Platzes erreicht. Eine 2 m hohe LSW ist praktisch ohne Einfluss auf die nächtliche Geräuschbelastung.

Lärmpegel, ab denen nach Lärmwirkungsforschung gesundheitsschädliche Auswirkungen möglich sind (tags > 65 dB(A), nachts > 55 dB(A)), werden im Bereich des Wohnwagenstellplatzes nicht erreicht.

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Da die Belastungen von kurzer Dauer sind, die nächsten Wohnstandorte jenseits der Potsdamer Chaussee in ca. 250 m Entfernung liegen, die zum Einsatz kommenden Baugeräte umweltverträgliche Bedingungen und Normen in Bezug auf alle Betriebsstoffe und die Lärmentwicklung erfüllen müssen und auch die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm eingehalten werden müssen, wird die Erheblichkeit mit gering beurteilt. Ein weitergehender Handlungsbedarf ist nicht ableitbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch motorisierten Individualverkehr (An- und Abreise von Pkw) sind denen eines kleinen Allgemeinen Wohngebiets vergleichbar und können daher erfahrungsgemäß als vernachlässigbar gering eingestuft werden.

Insgesamt ist daher bei der Abwägung aller durch betriebs-, anlage- und baubedingter Prozesse entstehenden umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch die Intensität der hier aufgezeigten Belastungen so zu bewerten, dass für die Nutzer des Wohnwagenstellplatzes und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Wohnwagenstellplatz weder dem dauerhaften Wohnen noch dem Zwecke der Erholung dient.

3.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere Derzeitiger Umweltzustand

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2009. Der örtlichen Erhebung liegt die Kartieranleitung des Landes Berlin zugrunde (SenStadt 2005). Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet, anschließend beschrieben und im Biotoptypenplan (Plan-Nr. 1077/1) im Anhang dargestellt und verortet.

Tab.1: Biotoptypen

Nr.-Code	Biotoptypenbezeichnung und Buchstaben-Code in Klammern	Schutzstatus	Bewertung	Fläche (m²)
051132	rudernale Wiesen, verarmte Ausprägung (GMRA)	---	+	103
071425 11	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend heimische Gehölze (BRRDAH)	§Baum	+ / ++	2.970
07311	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt (BMHA)	§Baum	++	3.652
07312	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, jung (BMHJ)	§Baum	++	1.116
085908	Laubholzforsten mit Nadelholzarten, mehrere Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen, Nebenbaumart Kiefer (WFMxK), FFH-LRT 9190	---	+++	160
08598	Laubholzforsten mit Nadelholzarten, mehrere Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen, Mischbaumart Kiefer (WFMK)	---	++ / +++	außerhalb Plangeb

				iet
08599	Laubholzforsten mit Nadelholzarten, mehrere Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen, mehrere Nadelholz-Mischbaumarten in etwa gleichen Anteilen (WFMM)	---	++/+++	außerhalb Plangebiet
086819	Nadelholzforsten mit Laubholzarten, Kiefernforst, Mischbaumart Eiche (Stiel- und Trauben-Eiche), mehrere Laubholz-Nebenbaumarten (WAKQM), FFH-LRT 9170	---	+++	174
086829	Nadelholzforsten mit Laubholzarten, Kiefernforst, Mischbaumart Buche, mehrere Laubholz-Nebenbaumarten (WAKBM)	---	++/+++	229
08689	Nadelholzforsten mit Laubholzarten, Kiefernforst, mehrere Laubholz-Mischbaumarten in etwa gleichen Anteilen (WAKM)	---	++/+++	außerhalb Plangebiet
086909	Nadelholzforsten mit Laubholzarten, mehrere Nadelholzarten in etwa gleichen Anteilen, mehrere Laubholz-Nebenbaumarten (WAMxM)	---	++/+++	außerhalb Plangebiet
08699	Nadelholzforsten mit Laubholzarten, mehrere Nadelholzarten in etwa gleichen Anteilen, mehrere Laubholz-Mischbaumarten in etwa gleichen Anteilen (WAMM)	---	++/+++	117
102722	Strauchpflanzung (> 1m Höhe), mit Bäumen (PHSG)	---	+	90
126122	Straße mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen (OVSB0)	---	o	2.650
12643	Parkplätze, versiegelt (OVPV), Begleitbiotop: 12740 Lagerflächen (OAL)	---	o	21.383
12651	unbefestigter Weg (OVWO)	---	o/+	außerhalb
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster) (OVWT)	---	o	14
12654	versiegelter Weg (OVWV)	---	o	1.808
Gesamtfläche				33.350

Erläuterungen:

o naturschutzfachlich ohne Bedeutung § 30 nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope

+ naturschutzfachlich geringe Bedeutung § Baum - geschützter Baumbestand

++ naturschutzfachlich mittlere Bedeutung BV hohe Bedeutung für den Biotopverbund

+++ naturschutzfachlich hohe Bedeutung

Biotopklasse 05: Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften

Westlich der Zufahrtsstraße im Einmündungsbereich zur Potsdamer Chaussee befindet sich eine ruderale Wiese artenarmer Ausprägung. Der Wiesenbestand auf ruderalem Standort (Straßenrand) wird regelmäßig gemäht. Neben typischen Wiesenarten wie Glatthafer, Wiesen-Rispengras und Gemeiner Schafgarbe kommen auch Ruderalpflanzen wie Gemeiner Beifuß, Graukresse, Gewöhnliches Bitterkraut und Gemeines Knäulgras vor.

Biotopklasse 07: Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen

Mehrschichtige Gehölzbestände sind gekennzeichnet durch eine überwiegend gepflanzte Baumschicht und eine spontan entstandene Kraut-, Strauch- oder 2. Baumschicht. Die Zufahrt zur Zolldienststelle und der parallel verlaufende Fuß- und Radweg werden von einem jungen

Gehölzband getrennt. Der teils dichte, teils lückige Bestand ist über die gesamte Länge in seiner Artenzusammensetzung inhomogen. Folgende Arten wurden kartiert: Feld-Ahorn, Hain-Buche, Wald-Kiefer, Stiel-Eiche, Johannisbeere, Jungwuchs von Robinie und Spitz-Ahorn sowie Bibernell-Rose (Baumschulrose). Im Unterwuchs finden sich Arten ruderaler Gras- und Staudenfluren.

Der ehemalige Stauraum am Grenzkontrollpunkt Dreilinden wird durch vier ca. 275 m lange, in O-W-Ausrichtung verlaufende, ältere Gehölzstreifen gegliedert; vermutlich forstliche Relikte angrenzender Waldflächen. Vorherrschende Baumart ist die Stiel-Eiche, gefolgt von Wald-Kiefer und Sand-Birke; weitere Arten s. Baumliste im Anhang des Gutachtens. In die Strauchschicht mischt sich Späte Traubenkirsche, Robinie, Feld- und Spitz-Ahorn, Hasel und Mahonie. In der Krautschicht finden sich in unterschiedlicher Verteilung und Häufigkeit u.a. Springkraut, Efeu, Weißer Gänsefuß, Große Brennnessel, Mäusegerste, diverse Trespenarten und Knaulgras.

Die mehrschichtigen Bestände haben sich in Abhängigkeit des Nutzungsdrucks teilweise stark ausgelichtet, so dass insbesondere die beiden mittig gelegenen Streifen als einschichtige Baumreihen anzusprechen sind; Strauchschicht und 2. Baumschicht fehlen komplett. Innerhalb der Baumreihen wurde die provisorische Trinkwasserversorgung hergerichtet, einzelne Bäume dienen als Halterung für die Stromverteilerkästen. Stellenweise ist Zivilisationsmüll und sonstiger Unrat zurückgelassen worden. Im äußersten NO des Plangebiets im Bereich der aktuellen Zufahrt zum Wohnwagenstellplatz befindet sich eine ältere Strauchpflanzung, in der auch einzelne Bäume stocken. Folgende Arten sind zu nennen: Schlehe, Holunder, verschiedene Baumschulrosen, Robinie, Wald-Kiefer und eine junge Roß-Kastanie.

Biotopklasse 08: Wälder und Forsten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird allseitig von Forstflächen umgeben. Aufgrund nicht überall deckungsgleichen Verlaufs von Flurstücksgrenze und tatsächlich vermessener Waldgrenze sind die Forstflächen im Westen und Süden des Plangebiets mit bis zu 2 m angeschnitten und Teil des Geltungsbereichs. Es handelt sich um Mischwaldbestände verschiedener Variationen. Die Biotopklassifizierung wurde hier der aktuellen Erfassung gemäß Umweltatlas entnommen.

Im Norden schließt an die Zufahrtsstraße ein bodensaurer Eichenwald auf Sandboden mit Stiel-Eiche und Nebenbaumart Kiefer an. Das Areal ist zugleich FFH-Lebensraumart (Nr. 9190). Gleiches gilt für einen Forstabschnitt, der sich südöstlich ans Plangebiet anschließt; Kiefernforst mit Mischbaumart Eiche. Die Fläche wurde als FFH-LRT Nr. 9170 'Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald' eingestuft.

Richtung Osten und Süden grenzen Kiefernforste mit unterschiedlicher Beimischung von Laubhölzern an. Richtung Westen wechseln sich Bestände zwischen Nadelholzforsten mit Laubholzarten und Laubholzforsten mit Nadelholzarten kleinflächig ab.

Biotopklasse 12: Bebaute Gebiete, Verkehrsflächen und Sonderflächen

Bei allen übrigen Flächen des Plangebiets handelt es sich mehr oder weniger um Flächen des rollenden oder ruhenden Verkehrs. Im Norden verläuft die Zufahrtsstraße zur Zolldienststelle Dreilinden; parallel dazu ein asphaltierter, wenig frequentierter Fuß- und Radweg. Die gesamten Stellflächen des ehemaligen Stauraums sind vollständig versiegelt und werden als Parkplatzflächen eingestuft.

Im westlichen Teil des Plangebiets, der eingezäunt ist und zur Zeit als Wohnwagenstellfläche für die durchreisenden Sinti und Roma nicht zur Verfügung steht, werden stellenweise Baustoffe zwischengelagert. Die Verlängerung des Fuß- und Radwegs Richtung Osten wird als Plattenweg fortgeführt.

Geschützter Baumbestand nach Berliner Baumschutzverordnung

Im Bereich des Bebauungsplangeltungsbereichs stocken 401 eingemessene Bäume, davon erfüllen 209 die Schutzkriterien gemäß Berliner Baumschutzverordnung. Es handelt sich in der Mehrzahl um großkronige, einheimische Bäume wie Stiel-Eiche, Wald-Kiefer und Sand-Birke; vereinzelt kommen auch Trauben-Eiche, Robinie, Winter-Linde, Rot-Eiche, Europäische Lärche und Spitz-Ahorn vor. Alle im Bereich des Bebauungsplangeltungsbereichs vorhandenen eingemessenen Bäume einschließlich untermassige Bäume und nicht geschützte Arten sind im

Anhang mit Angaben zu Artnamen, Stammumfang, Schutzstatus, voraussichtlichem Fällfordernis wegen Bautätigkeit und zu leistendem Ersatzpflanzumfang aufgelistet. Ihre Standorte sind den Baumbestandsplänen Nr. 1077/2.A+B zu entnehmen.

Schutzgebiete und besonders geschützte Arten

Das Plangebiet ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten FFH-Gebiets, noch eines Europäischen Vogelschutzgebiets. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Schutzgebiete. Der Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war Teil des Landschaftsschutzgebiets LSG-33 'Düppeler Forst'. Ge- und Verbote sowie genehmigungspflichtige Vorhaben und nicht genehmigungspflichtige Handlungen und Nutzungen regelt die Verordnung zum Schutz von Landschaften des Düppeler Forsts – einschließlich des Schlossparks Glienicke und des Volksparks Kleinglienicke – im Ortsteil Wannsee des Bezirks Zehlendorf von Berlin vom 26. Juni 1961.

Lineare oder solitäre Gehölzbiotope sind vor allem für Baumbrüter von Bedeutung, wobei innerhalb des Stadtgebietes Siedlungsfolger wie Kohlmeise, Klappergrasmücke, Star, Aaskrähne u.a. vorherrschen. In den lockeren Stadtrandsiedlungen und im Außenbereich treten verstärkt anspruchsvollere Brutvögel wie Girlitz, Stieglitz, Gelbspötter, Fitis u.a. hinzu. Für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten sind Altholzbestände von großer Bedeutung. Der Artenbestand an Insekten hängt wesentlich von der jeweiligen Gehölzart (z.B. Eiche), -alter und -zustand ab (z.B. vom Vorhandensein von Totholzstrukturen). Typische Insektenarten der Baumreihen sind der Borkenkäfer fressende Vierfleck-Rindenläufer. Zum Zeitpunkt der Kartierarbeiten wurde im Plangebiet und auf angrenzenden Waldflächen der Eichenprozessionsspinner durch eine Fachfirma entfernt.

Von Flächen des Plangebiets wird keine wertvolle Nischenfunktion übernommen. Auch existieren im Plangebiet keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope oder Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Baubedingt werden zunächst Teile des heutigen Vegetationsbestands im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung und Erschließung entfernt werden müssen. Dies betrifft 319 m² Baumreihen und 1.179 m² Gehölzstreifen. Aufgrund weitgehender Einbindung der vorhandenen Baumreihen und Gehölzstreifen in das städtebauliche Konzept als natürliche Stellplatzabgrenzungen kann der Eingriff deutlich begrenzt werden.

Nach Fertigstellung der Erschließung und Errichtung des Sozial- und Sanitärgebäudes werden unter Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche im Bereich neu versiegelter Flächen zukünftig die Biotopfunktionen unterbunden. Es bleibt festzuhalten, dass die betroffenen Flächen keine wertvolle Nischenfunktion übernehmen. Biotopverbundflächen oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung ebenfalls nicht berührt.

Vor dem Hintergrund des vorliegenden Konzepts, das eine weitgehende Integration der vorhandenen Vegetationsflächen in die Planung vorsieht, konnte auf faunistische Untersuchungen im Plangebiet verzichtet werden. Stattdessen wird das Augenmerk auf vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen gesetzt, um der artenschutzrechtlichen Sorgfaltspflicht umfassend Rechnung zu tragen. Zu den Maßnahmen, die abgesehen von der Erstaufforstung i. R. des Baugenehmigungsverfahrens geregelt und damit abgesichert werden, gehören: Schaffung von Nisthilfen für Brutvögel der Mischwälder, Anlage von Fledermausquartieren, vogel- und insektenverträgliche Beleuchtung, Rückbau versiegelter Flächen und Entwicklung von Wald, Bauzeitbeschränkung: Fällarbeiten nur in der vegetationsfreien Zeit und außerhalb von Setz- und Brutzeiten, ansonsten Begehung der Flächen vor Baubeginn durch eine fachkundige Person.

Im Zuge der aktuellen Biototypenerfassung wurden auf dem Gelände keine faunistischen Beobachtungen gemacht, die Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erkennen lassen und damit eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken könnten. Besonders geschützte Tierarten

werden nicht gefangen, verletzt oder getötet; deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Es ist davon auszugehen, dass es durch das geplante Vorhaben nicht zu einer erheblichen Störung streng geschützter Arten kommt. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen flächengebundener Fortpflanzungs- und Ruhestätten signifikant geschützter Arten vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war bisher insgesamt Teil des Landschaftsschutzgebiets 'Düppeler Forst'. Da die Verkehrsflächen (Zufahrten) und die Sondergebietsausweisung Wohnwagenstellplatz den Verbotsbestimmungen des § 2 der LSG-Verordnung zuwiderlaufen, war für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen die Aufhebung des Landschaftsschutzes für die genannten Teilflächen erforderlich. Mit Veröffentlichung der Verordnung über die Einschränkung des Schutzes von Landschaftsteilen des Düppeler Forstes vom 31. März 2011 (GVBl.Nr. 9 S. 98) wurde der Landschaftsschutzstatus für Teilflächen des Bebauungsplans aufgehoben.

Dagegen dient die Festsetzung der östlichen Teilfläche mit der Wiedergewinnung als Wald den Zielen der LSG-Verordnung und bleibt daher weiterhin Teil des Landschaftsschutzgebietes Düppeler Forst.

Die Abwägungsentscheidung zu Gunsten des Wohnwagenstellplatzes ergibt sich aus den besonderen, die Belange von Natur und Landschaft überwiegenden Anforderungen der Allgemeinheit. Es besteht ein dringendes Gesamtinteresse des Landes Berlin daran, einen (dauerhaften) Wohnwagenstellplatz für durchreisende Sinti und Roma auf dem Gelände zu errichten. Der Standort Dreilinden hat sich nach intensiver Prüfung als der am besten geeignete Platz erwiesen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzepts müssen im Zuge der Errichtung baulicher Anlagen und Herstellung einer feuerwehrtauglichen Erschließung voraussichtlich 65 Bäume, davon 34 mit Schutzstatus, gefällt werden. Verglichen mit der Vorentwurfsfassung der Planung kann der Eingriff in den geschützten Baumbestand damit um 16 Stück deutlich verringert werden; zuvor hätten 50 geschützte Bäume gefällt werden müssen. Im Rahmen der Abstimmungsrunde am 9. Juni 2009 wurde zwischen den an der Planung beteiligten Fachbehörden dahingehend Konsens erzielt, dass die Ersatzpflanzverpflichtung gemäß Baumschutzverordnung im räumlich-funktionalen Kontext zum Eingriffsort in Form einer Aufforstung im östlichen Drittel des Plangebiets in einer Größenordnung von 8.956 m² erfolgt und nicht durch die Pflanzung von 51 Einzelbäumen, wie die Ermittlung gemäß Baumschutzverordnung üblicherweise vorsieht.

Die Beeinflussung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Gehölzverluste) durch das geplante Bauvorhaben überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit und macht einen Ausgleich erforderlich.

3.2.3 Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Der Boden im Plangebiet ist durch starke Überformung geprägt und zu einem Großteil versiegelt (lt. Umweltatlas ca. 85 % des Stauraums und 94 % der Zufahrtsstraße).

Die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich haben einen künstlichen Bodenaufbau, es sind anthropogene Bodengesellschaften. Laut Umweltatlas handelt es sich um Pararendzinen, Kalkregosole und Lockersyroseme. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist eine sandige Schüttung über Trümmerschutt. Hauptbodenart des Ober- und Unterbodens ist Mittelsand. Es besteht keine Zuordnung zu einer geomorphologischen Einheit.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bodengesellschaften sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Im Umweltatlas wird die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering eingeschätzt. Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, die Puffer- und Filterfunktion und die Regelungsfunktion für das Wasser werden ebenfalls mit gering bewertet.

Das Plangebiet wird lt. Umweltatlas der Bodenschutzkategorie 'Unerheblichkeitsbereich' zugeordnet. Die Planungshinweise zum Bodenschutz beschränken sich auf die allgemein zu beachtenden Belange; besondere Anforderungen an den Bodenschutz werden vor dem

Hintergrund obiger Ausführungen nicht gestellt. Das Plangebiet besitzt gegenüber Nutzungsänderungen nur eine geringe Empfindlichkeit.

Anzumerken ist, dass das Areal im Bodenschutzkataster eingetragen ist, da der Stauraum ursprünglich auf ca. 2 m Trümmerschutt (ca. 55.000 m³) errichtet wurde. Nach Angaben des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf wurde die Fläche bereits 1996 wieder vom Altlastenverdacht befreit, da diverse vorgenommene Sondierungen ohne Befund waren. Das bestätigt auch das aktuelle Bodenbelastungskataster.

Positiv zu bewerten ist, dass ein schon anthropogen stark geprägtes Gebiet beansprucht wird und nicht neue, naturnahe Flächen für das Vorhaben genutzt werden. Hiermit wird dem Grundgedanken zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der Boden wird während der Bauphase beeinträchtigt. So werden der Oberboden und Teile der unterlagernden Bodenhorizonte im Bereich zukünftig versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen und die sonstigen Eigenschaften der Böden (Versickerungs- und Verdunstungsfläche, Lebensraum für Flora und Fauna, Regulations- und Pufferfunktion, Archivfunktion) verändert werden oder verloren gehen. Da weite Teile des Plangebiets bereits voll versiegelt sind, ist die Gefahr baubedingter Bodenverdichtungen sehr gering.

Anlagebedingt werden Böden im Plangebiet überbaut (Sanitär- und Sozialgebäude) oder durch künstliche Materialien (z.B. Straßendecke, Pflasterung) versiegelt oder teilversiegelt. Damit manifestieren sich die schon o.g. baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens langfristig, d.h. seine Biotopbildungs- und Abflussregulationsfunktion gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben mit der Konsequenz eines schnellen und ansteigenden Oberflächenabflusses bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen.

Bei der Bewertung des Eingriffs sind die einschlägigen Vorbelastungen im Plangebiet durch die zurückliegende und aktuelle Nutzung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs kommt es durch die Ausweisung des Sondergebiets 'Wohnwagenstellplatz' und einer Verkehrsfläche zu einer Versiegelung von ca. 18.250 m². Ausgehend von der aktuell sehr hohen Bestandsversiegelung unter Würdigung geplanter wasser- und luftdurchlässiger Beläge beträgt die max. anrechenbare Neuversiegelung (ohne Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme 'Rückbau und Erstaufforstung') lediglich ca. 1.300 m².

Trotz einer auf den Standort angepassten Entwicklung mit einer prozentualen Neuversiegelung von 3,9 % übersteigt der o.g. Absolutwert die Schwelle der Erheblichkeit.

Jegliche dauerhafte Bodenversiegelung ist grundsätzlich als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da hierdurch die vielfältigen Bodenfunktionen (Boden als Filterungs- und Pufferungsmedium, als Grundwasserspeicher, als Lebensraum für Kleinstlebewesen und Grundlage der Nahrungsmittelproduktion) stark und z.T. irreversibel beeinträchtigt werden. Die Bodenversiegelung beeinflusst außerdem nachhaltig den Wasser- und Klimahaushalt. So stehen voll versiegelte Flächen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung und der Boden-Luft-Austausch ist auf Dauer unterbrochen.

Nach Fertigstellung des Vorhabens sind betriebsbedingt bzw. nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzungen keine weiteren Beeinträchtigungen für den Boden bzw. seine Funktionen zu erwarten.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Beelitzhof. Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 5+6 der Wasserschutzgebietsverordnung Beelitzhof vom 13. November 1987 ist das Einrichten und Betreiben von Zelt- und Campingplätzen sowie das Aufstellen von einzelnen Campingwagen verboten. Ferner ist das Einleiten von Niederschlagswasser über Sickerschächte und Negativbrunnen in

den Untergrund (Nr. 3) untersagt. Seit 1995 wird der ehemalige Stauraum saisonal als Wohnwagenstellplatz genutzt und dafür jährlich eine Befreiung vom Verbot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung erteilt. Voraussetzung einer dauerhaften Herrichtung und Nutzung als Wohnwagenstellplatz sind eine ordnungsgemäße Abfall- und Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung sowie eine wasserschutz-gebietskonforme Herrichtung der Stellflächen. Eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften ist durch besondere Vorkehrungen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt lt. Umweltatlas 19,7 m (grundwasserferner Standort). Es handelt sich um einen Hauptgrundwasserleiter in Berlin. Der Grundwasserzustand ist gespannt. Gemäß Umweltatlas (2005) beträgt der Gesamtabfluss aus Niederschlägen im Gebiet 435 mm/a. Dieser Wert teilt sich auf in 272 mm/a Oberflächenabfluss und 163 mm/a Versickerung. Die Grundwasserneubildungsrate aus Versickerung beläuft sich auf 134 mm/a und liegt damit in einem mittleren Bereich.

Das Plangebiet hat lt. Umweltatlas im Bereich der Zufahrtsstraße zum Zollamt Anschlussmöglichkeit an die getrennte Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation. Die vorhandene Trennkanalisation geht vermutlich auf das zwischenzeitlich abgetragene Motel an der Autobahn A 115 zurück.

Tatsächlich versickert z. Z. der überwiegende Teil des Regenwassers im geplanten Sondergebiet über den unbefestigten Flächen des Plangebiets und angrenzenden Forstflächen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Abpumpen oder Austauschen der Sanitär- und Wasch-Containern.

Aufgrund des gespannten Grundwasserzustands und des großen Flurabstands mit einer Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone von über 20 Jahren wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringender Schadstoffe im Berliner Umweltatlas als gering eingestuft.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Festsetzung des Bebauungsplans gewährleistet, dass die oben beschriebenen Voraussetzungen auf Dauer erfüllt werden. Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo infolge von Ausschachtungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen oder Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verschmutzung des Grundwasserkörpers an.

Aufgrund des gespannten Grundwasserzustands und des großen Flurabstands sowie der daraus resultierenden Infiltrationszeiten von Stoffen bis zum Grundwasser (21,3 Jahre lt. Umweltatlas) wird dem Plangebiet eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringender Schadstoffe attestiert, was das diesbezügliche Gefahrenpotenzial deutlich mindert.

Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen im geplanten Sondergebiet die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden, sofern das Niederschlagswasser zukünftig der Kanalisation zugeleitet wird. Damit einher ginge für diese Flächen eine Verschiebung der Evapotranspirationsrate (Verdunstungsleistung von Pflanzendecke und Bodenoberfläche) sowie ein oberflächlich zu beobachtender, beschleunigter Abfluss, der zu einer Belastung der Kanalisation insbesondere bei Starkregenereignissen führen würde. Bei einer heute versiegelten Fläche im geplanten Sondergebiet von ca. 12.427 m² und einer Grundwasserneubildungsrate lt. Umweltatlas von 134 mm/a handelt es sich theoretisch um eine Wassermenge von 1.665 m³/a, die bereits heute dem Grundwasserkörper nicht zugeführt wird. Da der Bebauungsplan für den Bereich des geplanten Sondergebiets geringfügig weitere Versiegelungsoptionen planungsrechtlich ermöglicht, beläuft sich der Wert dann auf knapp 1.839 m³/a (worst case). Tatsächlich versickert das Regenwasser im geplanten Sondergebiet zurzeit über den unbefestigten Flächen des Plangebiets und angrenzenden Forstflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Beelitzhof. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Weg geebnet für eine dauerhafte wasserschutzgebietskonforme Herstellung und Nutzung

des Standorts als Wohnwagenstellplatz. Die Einhaltung geltender Bestimmungen und notfalls die Festlegung erforderlicher Auflagen, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet gehört aufgrund seiner Stadtrandlage zur stadtklimatischen Übergangszone mit geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen (Temperatur, Luftfeuchte).

Im Einwirkungsbereich der umgebenden Kaltluftentstehungsgebiete verfügt der Untersuchungsraum über eine gute Durchlüftung und überwiegend günstige bioklimatische Bedingungen. Kaltluftleitbahnen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es kann von einer geringen lufthygienischen Belastung ausgegangen werden, was die Karten des Umweltatlas bestätigen. Die langjährige Entwicklung der Luftqualität in punkto NO_x-Gesamtemissionen über alle Verursachergruppen wird für das Plangebiet seit 1994 mit gleich bleibend mittleren Werten angegeben. Sie liegen zwischen 43 und 44 t/km² und Jahr. Bei der SO₂-Gesamtemission ist die Entwicklung bei insgesamt niedrigen Werten weiter deutlich rückläufig (Hauptverursachergruppe: Hausbrand). Sie liegen 2002 bei knapp 2 t/km² und Jahr.

Der Indexwert der verkehrsbedingten Luftbelastung für NO₂ und PM₁₀ wird an der Potsdamer Chaussee mit 1,51 (mäßig belastet, ab 1,51) und an der A 115 mit 1,4 (gering belastet) angegeben. Der Berliner Luftreinhalteplan (Stand August 2005) verzeichnet für beide Straßenabschnitte keine Überschreitungen der Feinstaub-Grenzwerte.

Die mittlere Lufttemperatur im Untersuchungsgebiet liegt bei 8,5 bis 9,0°C. Der langjährige durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 584 mm, davon entfallen 329 mm auf die Sommermonate. Haupt-Windrichtung ist SW bei geringen durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten von < 0,2 m/s.

Den das Plangebiet umgebenden Waldflächen wird eine mittlere bis hohe stadtklimatische Bedeutung beigemessen. Dies bedeutet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Für das Plangebiet selbst wurde im Umweltatlas auf eine diesbezügliche Bewertung verzichtet. Aufgrund obiger Ausführungen kann von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ausgegangen werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Versiegelung von bislang offenen Böden und die Häufung von Baumassen zieht zwar grundsätzlich auch eine Veränderung der lokalen klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur) nach sich. Das Plangebiet weist allerdings schon heute aufgrund der großzügigen Stellflächen des ehemaligen Stauraums nebst Zufahrtsstraße einen sehr hohen Versiegelungsgrad von 77,5 % auf, so dass eine Verschlechterung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im Betrachtungsraum nicht zu befürchten ist.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets in Stadtrandlage und begünstigt durch den Einwirkungsbereich der umgebenden Kaltluftentstehungsgebiete verfügt das Untersuchungsgebiet über eine gute Durchlüftung und überwiegend günstige bioklimatische Bedingungen. Daran wird sich auch nach Umsetzung der Planung nichts ändern.

Eine weitere Rolle im Rahmen der Beschreibung der Auswirkungen für dieses Schutzgut spielen die Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e bis i BauGB), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die 'Vermeidung von Emissionen' (Buchstabe e), die 'Nutzung erneuerbarer Energien' sowie die 'sparsame und effiziente Nutzung von Energie' (Buchstabe f) und Aspekte des Immissionsschutzes (Buchstaben g+h) zu berücksichtigen, da alle diese Maßgaben im Sinne einer allgemeinen Luftreinhaltung auszulegen sind. Es geht hier insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes sowohl klimabelastender Stoffe (z.B. CO₂) als auch solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können (z.B. Russ).

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Anlagen oder Betriebe zulässig sind, von denen bedenkliche Emissionen ausgehen. Mit der Realisierung der Planung (Beheizung des Sanitär- und Sozialgebäudes und geringfügiger

motorisierter Individualverkehr) werden voraussichtlich nahezu keine zusätzlich messbaren Emissionen entstehen. Insgesamt gesehen kann eine Verschlechterung der aktuell anzutreffenden Immissionssituation ausgeschlossen werden.

3.2.6 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Derzeitiger Umweltzustand

Das Orts-/Landschaftsbild wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung einerseits auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Da innerhalb des Untersuchungsgebiets naturbelassene Abschnitte fehlen, treten bei Betrachtung des Orts-/Landschaftsbilds durch den Menschen bestimmte nutzungsbedingte Strukturen in den Vordergrund. Die für den Naturraum charakteristische, eiszeitlich geprägte Geländemorphologie ist durch die anthropogene Überprägung des Standorts nicht mehr erkennbar.

Das zu drei Seiten eingezäunte Gelände ist mit Ausnahme der den ehemaligen Stauraum gliedernden Baumreihen und Gehölzstreifen eine Asphaltfläche. Das Plangebiet wird seit 15 Jahren als provisorischer Wohnwagenplatz für durchreisende Sinti und Roma genutzt. Die Auslastung variiert je nach Jahreszeit.

Die technische Infrastruktur wird über mobile Einrichtungen bereitgestellt: WC- und Wasch-Container, Stromverteilerkästen an Bäumen befestigt, Wasseranschlüsse mit oberirdischem Verteilernetz über Schläuche mit Steckverbindungen, getrennte Sammlung häuslicher Abfälle in Müllcontainern. Im Bereich der Baumreihen und Gehölzstreifen findet sich stellenweise zurückgelassener Zivilisationsmüll und sonstiger Unrat. Die Bestandssituation ist von provisorischen und ungeordneten Verhältnissen bestimmt, die das Orts- und Landschaftsbild belasten.

Der Bebauungsplangeltungsbereich zeichnet sich nicht durch besondere Natürlichkeit, Eigenart, Vielfalt oder Schönheit aus. Auch den Erholungs- und Erlebniswert steigernde Infrastruktur (z.B. Spielplatz) fehlt. Die Fläche besitzt keine markanten Aussichtspunkte oder bedeutende Sichtachsen. Bedenkliche akustische oder olfaktorische Belastungen treten nicht auf.

Im Norden des Plangebiets verläuft die Zufahrtsstraße zur Zolldienststelle. Die Straße bindet direkt an die Potsdamer Chaussee (B1) an und erschließt auch den ehemaligen Stauraum. Parallel dazu verläuft ein kombinierter Fuß-/Radweg, der kaum frequentiert wird.

Der den ehemaligen Stauraum einrahmende Mischwaldbestand ist von herausragender landschaftsbildprägender Qualität. Im Plangebiet selbst sind die vier Baumreihen bzw. schmalen Gehölzstreifen aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern hervorzuheben.

Das Plangebiet weist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsveränderungen auf. Aus Landschaftsbildsicht bedeutsame oder erhaltenswerte Elemente sind die bereits erwähnten Baumreihen und Gehölzstreifen in Ost-West-Ausrichtung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die den ehemaligen Stauraum am Grenzkontrollpunkt Dreilinden gliedernden Gehölzstrukturen sollen großzügig in die Planung eingebunden werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine an Funktionalität und Umfeld angepasste und behutsame Gebietsentwicklung.

Temporäre visuelle und akustische Beeinträchtigungen bedingt durch Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen und –fahrzeuge können nicht ausgeschlossen werden. Auch kann die Staubbildung während der Bauphase im Gebiet kurzfristig ansteigen.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet gibt es keine Denkmalbereiche, Bau-, Boden- oder Gartendenkmale. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das in der Denkmalliste des Landes Berlin unter der Nr. 09075573 eingetragene Ensemble 'ehemaliger alliierter Checkpoint Bravo (Dreilinden) mit Bärenplastik'. Nördlich der Potsdamer Chaussee wird das Dreilindengymnasium als Baudenkmal unter der Nr. 0975230 geführt.

Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Für das Plangebiet können keine Sachgüter benannt werden. Das Plangebiet besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen. Durch die Herrichtung als Wohnwagenplatz mit 34 Stellflächen einschließlich Sozial- und Sanitärgebäude, Einzäunung, Toren, Ver- und Entsorgung sowie notwendiger Elektroarbeiten soll das Grundstück selbst als Sachgut in Wert gesetzt werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf den östlich des Geltungsbereichs gelegenen ehemaligen alliierten Checkpoint Bravo (Dreilinden) und das nördlich der Potsdamer Chaussee befindliche Dreilindengymnasium können ausgeschlossen werden.

Vorhandene unterirdische Leitungen sind bei Planung und Ausführung der technischen Infrastruktur zu berücksichtigen.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und –netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Flächeninanspruchnahme von Boden führt zwangsläufig zum Verlust von Bodenfunktionen. Gleichzeitig wird in den Wasserhaushalt eingegriffen (Verringerung der Grundwasserspende, Erhöhung des Oberflächenabflusses). Bodenverlust bedeutet außerdem Verlust von Teillebensräumen der daran adaptierten Tier- und Pflanzenwelt. Auch Veränderungen des Mikroklimas können damit einhergehen. Ökologisch wertvolle Grünbereiche bleiben weitestgehend erhalten und werden in die Planung integriert.

Die Umweltfolgen möglicher Wechselwirkungen sind vor dem Hintergrund der derzeitigen Bestandssituation einerseits und der geplanten Baugebietsentwicklung andererseits als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ summierende Wechselwirkungen kann für das Plangebiet nicht festgestellt werden.

3.2.9 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Tab.2: Übersicht zur Beeinflussung der Schutzgüter durch das Bauvorhaben

Schutzgut	Auswirkung	Ursache	Intensität der Beeinträchtigung
Mensch	Beeinträchtigungen vorhandener Wohn- und Wohnumfeldfunktionen durch Immissionen (Lärm, Abgase) im Plangebiet	Bautätigkeit	○
	Geräuschbelastung im Plangebiet durch Verkehre von A 115 und B 1	Betrieb	●
Pflanzen und Tiere	Verlust von krautiger Vegetation	Bautätigkeit	○
	Verlust flächiger Gehölzbestände inkl. geschützter (Einzel-) Bäume	Bautätigkeit	●
	Verlust von Lebensraumfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Freiflächeninanspruchnahme	Anlage	●
Boden	Verlust/Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen	Bautätigkeit Anlage	●
	Beeinträchtigung der natürlichen Pedogenese durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Aufbaus insbesondere während der Bauphase	Bautätigkeit	○
Wasser	Erhöhung der Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers während der Bauphase	Bautätigkeit	⊙
	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und Veränderung der natürlichen Abflussfunktion	Anlage	○
	Produktion von Abwasser	Betrieb	⊙
Klima/Luft	Beeinflussung des lokalen Wärmehaushalts / der Wärmeregulationsfunktion durch Neuversiegelung	Anlage	○
	Störung des bodennahen Windfeldes / der Durchlüftungsfunktion durch Gebäudeneubau	Anlage	○
	Produktion von Luftschadstoffen	Betrieb	○
Orts-/Landschaftsbild	Verlust an natürlichen gliedernden Landschaftsstrukturen	Bautätigkeit Anlage	⊙
	Veränderung der Eigenart des Ortsbilds	Bautätigkeit Anlage	○
	Verlust von Freiraum	Bautätigkeit Anlage	○
	Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen	Anlage	○

- geringe bzw. vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
 ⊙ höhere Beeinträchtigung zu erwarten
 ● erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten

Durch die geplanten Nutzungen werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Tier- und Pflanzenwelt sowie der Boden betroffen werden. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die infolge von Überbauung und Versiegelung entstehenden

Beeinträchtigungen sowie durch betriebsbedingte Faktoren bestimmt und ist abhängig von der bestehenden Vorbelastung sowie der heutigen Ausprägung vor allem der biotischen Elemente. Als erhebliche Auswirkungen mit Umweltrelevanz sind abschließend nochmals zusammenzufassen:

- Geräuschbelastung im Plangebiet durch Verkehre von A 115 und B 1
- Baubedingter Verlust von Gehölzstrukturen
- Verlust von Lebensraumfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- Bau- und anlagebedingter Verlust/Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

3.3.1 Eingriffsbewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG).

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung zum Baurecht regelt § 18 BNatSchG. Hiernach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird hierzu festgelegt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist das Plangebiet als Waldgebiet aus.

Die Ausweisung von Waldgebieten im Baunutzungsplan ist nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitet worden. Sie entspricht der Festsetzung von Flächen für Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG 60). Die Grundstücke im Waldgebiet sind nicht bebaubar.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit der Festsetzung des Sondergebiets - Wohnwagenstellplatz – planungsrechtlich erstmalig eine Bebauung und Nutzung im Plangebiet, aus denen Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren können.

Tatsächlich ist die vorhandene Fläche des Stauraums für den ehemaligen Grenzübergang Dreilinden seit den 70er Jahren versiegelt, wie nachfolgend dargelegt.

▪ Tab. 3: Versiegelungsbilanz (alle Angaben in m²)

Bestand		Planung	
Flächennutzung	Versiegelt		Flächennutzung
ehemalige Stauraumfläche	21.383	12.427	Sondergebiet
		8.956	Waldfläche
Verkehrsfläche	4.458		Verkehrsfläche
Summe	25.841		18.238

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 33.350 m². Die versiegelte Fläche beträgt bereits vor Umsetzung der Planung einschließlich der Verkehrsflächen insgesamt 25.841 m². Die künftige Sondergebietsfläche beträgt ca. 15.900 m². Der abgestimmte Bebauungsentwurf für den künftigen Wohnwagenstellplatz, dessen Gestaltung planungsrechtlich nicht gesichert wird, sieht eine max. Versiegelung von 13.780 m² vor, davon sind ca. 1.300 m² neuversiegelte Fläche im westlichen Teilbereich der ehemaligen Stauraumfläche (Sondergebietsausweisung gemäß Bebauungsplan).

Diesem weiterhin hoch versiegelten Sondergebiet steht die Entsiegelung des angrenzenden Bereichs von ca. 9.000 m² auf der Fläche für Wald gegenüber.

Mit der planungsrechtlich gesicherten Sondergebiets- und Waldausweisung wird die künftige Versiegelung erheblich geringer ausfallen als im gegenwärtigen Zustand, so dass sich eine positive Entsiegelungsbilanz von ca. 7.750 m² ergibt. Mit dieser umfangreichen Entsiegelungsmaßnahme werden die Voraussetzungen für die Erstaufforstung zur Entwicklung der Fläche für Wald in Verbindung mit Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geschaffen.

Positiv zu bewerten ist darüber hinaus, dass ein schon anthropogen stark geprägtes Gebiet beansprucht wird und nicht neue, naturnahe Flächen für das Vorhaben in Anspruch genommen werden. Hiermit wird dem Grundgedanken zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Nach den tatsächlichen Gegebenheiten erfüllt das Plangebiet nicht die Waldeigenschaft gemäß Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin (Berliner Forsten 2010):

- kein Waldcharakter bei objektiver Betrachtung,
- kein typisches Waldinnenklima,
- keine typische Waldbodenvegetation,
- keine Saumstrukturen.
- Die 4 Baumreihen bzw. schmalen Gehölzstreifen haben jeweils eine Größe < 0,2 ha.

Zur Klassifizierung des Baumbestands im Plangebiet wurden die FIS-Broker-Karten des Umweltatlas ausgewertet (Biotoptypen, Schutzgebiete, geschützte Biotope, FFH-LRT) und eine Biotoptypenkartierung vor Ort durchgeführt (s. Kap. 3.2.2).

In der Biotoptypenkarte und artverwandten Karten wird die Fläche durchgängig als Verkehrsfläche bzw. sonstige versiegelte Fläche mit einigen Baumreihen dargestellt.

Auch in der Forstbetriebskarte wird die Fläche nicht geführt, auch nicht als Nichtholzboden. 77,5 % des Plangebiets sind bereits heute versiegelte Fläche.

Auf Grundlage dieses Ergebnisses erfolgte im Einvernehmen mit den beteiligten Fachbehörden eine einzelstammweise Aufnahme und Bewertung gemäß Baumschutzverordnung (s. Baumliste und Baumbestandsplan im Anhang der Begründung) für den Baumbestand des Plangebiets.

Innerhalb der Sondergebietsfläche stocken insgesamt 65 Bäume, davon 34 Stück mit Schutzstatus. Die erforderliche Ersatzpflanzverpflichtung gemäß Baumschutzverordnung in Höhe von 51 Bäumen (Ermittlung siehe Baumliste im Anhang) wird mit dem Anpflanzen der

Forstware zur Anlage der Waldfläche (8.956 m²) im östlichen Teil des Plangebiets abgegolten. Weitergehende Pflanzforderungen entstehen nicht.

Es bleibt festzuhalten, dass die betroffenen Flächen keine wertvolle Nischenfunktion übernehmen. Biotopverbundflächen oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung ebenfalls nicht berührt. Im Zuge der aktuellen Biotoptypenerfassung konnten auf dem Gelände keine faunistischen Beobachtungen gemacht werden, die Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erkennen lassen und damit eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken könnten. Besonders geschützte Tierarten werden nicht gefangen, verletzt oder getötet; deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Es ist davon auszugehen, dass es durch das beabsichtigte Vorhaben auch nicht zu einer erheblichen Störung streng geschützter Arten kommt. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen flächengebundener Fortpflanzungs- und Ruhestätten signifikant geschützter Arten vor.

Vor dem Hintergrund des vorliegenden städtebaulichen Konzepts, das eine weitgehende Integration der vorhandenen Gehölzstreifen in die Planung vorsieht und nur in sehr begrenztem Maß Vegetationsflächen entfernt, wurde auf faunistische Untersuchungen im Plangebiet verzichtet. Stattdessen wird das Augenmerk auf vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen gesetzt, um der artenschutzrechtlichen Sorgfaltspflicht Rechnung zu tragen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende planungsrechtliche Maßnahmen tragen der Forderung Rechnung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu verhindern bzw. zu minimieren.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Allein die Planungsabsicht die Fläche des ehemaligen Stauraums am Grenzkontrollpunkt Dreilinden nachzunutzen, stellt ein sehr effektives Vermeidungsinstrument dar, um die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen mit entsprechenden ökologischen Funktionen zu vermeiden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Bereiche mit sehr hoher Vorbelastung auch nach umweltrelevanten Gesichtspunkten zu entwickeln. Gleichzeitig folgt dieser Planungsansatz dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Veränderung der Flächenaufteilung im Plangebiet

Durch die Verlegung des Wohnwagenstellplatzes vom östlichen Rand des Bebauungsplangebietes (wie noch im Vorentwurf geplant) an den westlichen Rand kann eine erhebliche Minderung der Geräuschbelastung um etwa 3 dB(A) erreicht werden.

Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden, muss sich die Bebauung in Stil, Gebäudegröße und -höhe in die Umgebung einfügen. Dies erfolgt durch Festsetzung einer Gesamtgeschossfläche, Baugrenzen, einer Anzahl max. zulässiger Vollgeschosse und einer höchstzulässigen Oberkante.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild landschaftsgerecht in gleichartiger Weise wiederhergestellt oder neu gestaltet sind. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Die Rückbaumaßnahme mit anschließender Erstaufforstung dient der Kompensation der Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der östliche Teilbereich des ehemaligen Stauraums am Grenzkontrollpunkt Dreilinden wird nicht für die dauerhafte Herrichtung und Nutzung als Wohnwagenstellplatz benötigt.

Die Fläche ist komplett zu entsiegeln (8.956 m²) und im Anschluss unter Einbindung der bereits vorhandenen vier Gehölzstreifen aufzuforsten und langfristig als Wald zu entwickeln.

Auch die folgenden Einzelmaßnahmen, die planungsrechtlich nicht geregelt werden oder regelbar sind, werden mit den Berliner Forsten abgestimmt:

Die vorhandene Asphaltbetondecke einschließlich Unterbeton bzw. gebundener Tragschicht sowie Einfassungen wird abgebrochen und fachgerecht entsorgt. Zur Herstellung einer

durchwurzelbaren Schicht wird Füll- und Oberboden aufgebracht und bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt. Dabei sind die Vorschriften nach § 12 BBodSchV sowie die DIN 19731 zu beachten. Nach Flächenvorbereitung erfolgt die Pflanzung forstlicher Jungpflanzen gemäß der potenziellen natürlichen Vegetation, Größe 2/0, 30-50 cm, Gesamtpflanzenzahl 6.000 bis 8.000 Stk/ha, Pflanzabstand in der Reihe 50 cm.

Das verwendete Pflanzgut, der dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), geändert durch Art. 214 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407) unterliegenden Baumarten, muss der für das Anbauggebiet geeigneten Herkunft -Mittel- und Ostdeutsches Tiefland- entsprechen. Ferner zu beachten ist die Verordnung zur Durchführung des Forstvermehrungsgutgesetzes im Land Berlin (FoVG DV Bln) vom 11. August 2009.

Die Pflanzung ist vor Wildverbiss (hasen-, reh- und schwarzwildsicher) durch einen 1,60 m hohen Zaun mit zwei Toren und Überstiegen zu schützen.

Bei Ausfällen von mehr als 25 % der Pflanzen hat in der unmittelbar auf die Ausfälle folgenden Pflanzperiode die vollständige Nachbesserung der Fehlstellen zu erfolgen.

Die Pflanzung ist bis zum Wuchsstadium der 'gesicherten Kultur' je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen. Als 'gesicherte Kultur' gilt eine Pflanzung, wenn sie eine durchschnittliche Mindesthöhe von 1,50 m erreicht hat und mindestens 5 Jahre alt ist (Gewährleistungspflege).

Nach Erfüllung seiner Zweckbestimmung ist der Wildschutzzaun zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen, Voraussetzung für den Zaunrückbau ist die Höhe der Jungpflanzen von 1,70 m.

Die sich anschließende Unterhaltungspflege (Erhalt der Artenvielfalt und der Sträucher bei Pflegehecken, Einzelstammpflege, plenterwaldartige Nutzung) erfolgt im Rahmen der forstlichen Nutzung. Die Kulturpflegearbeiten sind zu extensivieren, der Einsatz von Bioziden ist untersagt. Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen dürfen nicht den Zertifizierungsbestimmungen nach FSC zuwiderlaufen.

Durch die Entsiegelung wird dem Boden, der lange Zeit von der Lebensumwelt abgeschnitten war, die Möglichkeit zur Regeneration gegeben. Der Rückbau versiegelter Flächen ist der direkte Weg verlorengegangene Bodenhaushaltsfunktionen wieder zurück zu gewinnen.

Der entsiegelte Boden wird einen langfristigen Neuentwicklungsprozess durchlaufen. Entsiegelungen stärken das Naturhaushaltsgefüge, da sie als Flächen für die Versickerung und als Pflanzenstandorte sofort zur Verfügung stehen.

Naturnah angelegte, extensiv und ohne Einsatz von Düngern und Pestiziden bewirtschaftete Forstbestände können ökologisch wichtige Funktionen hinsichtlich des Boden-, Wasser- und Klimahaushaltes erfüllen und bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, darunter viele Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

3.4 Planungsalternativen

3.4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Sinne der Prüfung von Standortalternativen im gesamten Stadtgebiet lassen sich nur im Vorfeld eines Bebauungsplanverfahren auf der Ebene des FNP durchführen und stellen damit ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar, da insbesondere durch die Wahl eines Standortes die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, vermieden werden können.

Im Flächennutzungsplan Berlin ist seit 1994 der östliche Teil des Stauraums in die Darstellung als Straßenverkehrsfläche einbezogen worden, um kleinteilige andere Nutzungen unterhalb der Darstellungsschwelle an dieser Stelle zu ermöglichen.

Bereits seit 1990 wurden von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz verschiedene Standortuntersuchungen für einen dauerhaften Wohnwagenstellplatz für auswärtige Sinti und Roma durchgeführt. Nach intensiver Prüfung wurde im Jahr 1995 der Standort Dreilinden aus 23 stadtweit untersuchten Standorten per Beschluss als geeigneter Platz für die Umsetzung ausgewählt.

Mit der Standortwahl des Bebauungsplan wird dem Prinzip der Konfliktvermeidung und auch der Vorgabe des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die

dauerhafte Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Stauraums am früheren Grenzkontrollpunkt Dreilinden optimal Rechnung getragen, da an anderer Stelle kein weiterer Freiraumverbrauch stattfindet und darüber hinaus die Möglichkeit besteht, das Gelände nach umweltrelevanten Gesichtspunkten moderat zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund obiger Ausführungen zu Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung als auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse kommen andere Standorte im Stadtgebiet als Alternative nicht in Betracht.

In Bezug auf die internen Alternativen zur Ausgestaltung des Plangebiets - Festsetzungen zum Planinhalt - sind vom Grundsatz her Varianten hinsichtlich der Nutzung, der Dichte und der Erschließung denkbar.

Im vorliegenden Fall kommen alle drei genannten Punkte nicht zum Tragen, da sich sowohl die festgesetzte Art der Nutzung (Sonstiges Sondergebiet, Straßenverkehrsfläche, Wald), als auch das Maß der Nutzung und die Bauweise innerhalb des SO (zulässige GR 800 m², max. ein Vollgeschoss, Festlegung einer höchstzulässigen Oberkante, Festsetzung einer Baugrenze) an den städtebaulichen Erfordernissen orientieren.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurde die Flächenaufteilung im Plangebiet zugunsten der Verbesserung der Nutzungsqualitäten von der Vorentwurfs- zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans optimiert. So wurde der Wohnwagenstellplatz (Sondergebiet) vom östlichen Rand an den westlichen Rand verlegt. Dadurch konnte eine erhebliche Reduzierung der Geräuschbelastung um ca. 3 dB(A) erzielt werden. Die erweiterte Variantenprüfung (Veränderung von Standort und Form des Sozialgebäudes) zur Erreichung einer weiteren nennenswerten Lärminderung, blieb ohne befriedigendes Ergebnis bzw. wurde aufgrund soziokultureller Bedürfnisse der Nutzergruppe verworfen.

3.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

In Ermangelung von Standortalternativen müsste an der seit Jahren praktizierten provisorischen Lösung zur Nutzung von Teilen des Geländes als Wohnwagenstellplatz für durchreisende Sinti und Roma festgehalten werden. Hierzu wäre weiterhin eine jährlich zu erteilende wasserrechtliche Sondergenehmigung durch die zuständige Behörde erforderlich.

Der ver- und entsorgungstechnische Missstand (keine ordnungsgemäße Abfall- und Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung, keine wasserschutzgebietsgerechte Herrichtung der Stellflächen, mangelnde Akzeptanz für mobile Wasch- und Toiletten-Container bei der Zielgruppe) könnte nicht behoben werden. Damit gehen Belastungen für den Boden- und Wasserhaushalt einher.

Zwar würden einige der für den Ver- und Entsorgungsstandort nebst Umfahrten zu fallenden Bäume erhalten bleiben, die großflächige Entsiegelung im östlichen Teil des Stauraums mit anschließender Entwicklung einer geschlossenen Waldfläche würde aber nicht umgesetzt werden.

3.5. Zusätzliche Angaben

3.5.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Zunächst wird der gegenwärtige Umweltzustand verbal-argumentativ beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der Schutzgüter abgeschätzt. Eine wichtige Grundlage ist das Berliner Landschaftsprogramm. Wertvolle Informationen zu den Schutzgütern enthalten auch die thematischen Karten des Berliner Umweltatlas.

Darüber hinaus wurde im Juli 2009 eine Biotoptypenkartierung für das gesamte Plangebiet und eine Aufnahme des Baumbestands für die Fläche des geplanten Sondergebietes (Baumart, Stammumfang) durchgeführt. Im Mai 2010 wurde aufgrund der Verlegung des Sondergebietes der Baumbestand auch für den verbliebenen westlichen Teilbereich des Bebauungsplangeltungsbereichs aufgenommen.

In Abhängigkeit von den Vorbelastungen und der Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der durch die Planung verursachten Veränderungen. Dabei werden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und –plänen berücksichtigt.

Die aus der Planung resultierenden Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Minimierung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung wurde direkt in den Umweltbericht integriert. Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Form einer verbal-argumentativen Betrachtung unter Schutzgutbezug.

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf den Menschen wurden schalltechnischen Untersuchungen mit Variantenprüfung durchgeführt (acouplan 2010).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zum jetzigen Planungsstand sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

3.5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Ausführung der im Rahmen des Baurechts geregelten Maßnahmen obliegt dem Bauherrn; dabei hat die Aufforstungsmaßnahme in enger Abstimmung mit den Berliner Forsten zu erfolgen.

Ein Erfordernis für Überwachungsmaßnahmen, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht gegeben. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB begründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen, z.B. im Sinne eines systematischen Monitorings vorgesehen.

Die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der Maßnahme erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen zum ersten Mal 3 Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die 3 Jahre ergeben sich aus dem üblichen Zeitraum der Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (2 Jahre) für Außenanlagen. Eine neuerliche Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren vorgenommen werden. Bei einer Abweichung von den Entwicklungszielen ist nachzubessern. Fledermauskästen und Nisthilfen für Singvögel sind jährlich zu warten und zu prüfen. Bei Nichtakzeptanz sind Anbringungsort und Bauweise zu ändern.

3.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die Umweltprüfung wird die Ausgangssituation zugrunde gelegt. Sie ist durch die ehemalige Nutzung als Stauraumfläche für den Grenzkontrollpunkt Dreilinden mit einem Versiegelungsgrad von 77,5 % gekennzeichnet. Planungsrechtlich ist die Fläche durch den Baunutzungsplan als Wald ausgewiesen, der nicht bebaubar ist

Durch die geplante Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Wohnwagenstellplatz - sind insbesondere die Schutzgüter Mensch, Tier- und Pflanzenwelt sowie der Boden betroffen. Erhebliche Auswirkungen mit Umweltrelevanz entstehen insbesondere durch :

- Geräuschbelastung im Plangebiet durch Verkehre von A 115 und B 1
- Baubedingter Verlust von Gehölzstrukturen
- Verlust von Lebensraumfunktionen durch Versiegelung und Überbauung

- Bau- und anlagebedingter Verlust/Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen.

Gemäß § 18 des BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für die Beurteilung dieses Sachverhaltes ist das bestehende Planungsrecht maßgebend, in diesem Fall der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960. Er weist das Plangebiet als Waldgebiet aus, das nicht bebaubar ist.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dies gilt für die zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bereits vorhandenen versiegelten Flächen des Stauraums für den ehemaligen Grenzübergang Dreilinden aus den 70er Jahren.

Da das Plangebiet nach den tatsächlichen Gegebenheiten nicht die Waldeigenschaft besitzt, wurde für den Baumbestand des Plangebiets eine einzelstammweise Aufnahme und Bewertung gemäß Baumschutzverordnung durchgeführt.

Mit der Festsetzung der östlichen Teilfläche als Wald und Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft, werden die erforderlichen Ersatzpflanzungen als Ausgleich für die zu fällenden Bäume gesichert. Die 2. textliche Festsetzung regelt die Maßnahmen der Entsiegelung mit anschließender Erstaufforstung der Fläche. Damit werden wesentliche Voraussetzungen zur Renaturierung einer Teilfläche geschaffen, die langfristig insgesamt zu einer Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts beitragen und nunmehr die Entwicklung einer Teilfläche als Wald ermöglichen. Der Anteil der versiegelten Fläche reduziert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes um ca. 7.500 m².

Für die Bewertung der derzeitigen und künftigen Lärmsituation wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Als Ergebnis wurde ein Flächentausch innerhalb des Geltungsbereichs von der Vorentwurfsfassung zur jetzigen Fassung vorgenommen, dadurch wurde die Geräuschbelastung auf dem Wohnwagenstellplatz um bis zu 3 dB(A) vermindert.

Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung des Sondergebiets - Wohnwagenstellplatz - erstmalig die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die dauerhafte Sicherung des Wohnwagenstellplatzes.

Das Plangebiet ist Teil der Zone III des Wasserschutzgebietes Beelitzhof. Mit der Errichtung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für eine ordnungsgemäße Wasserver- und Entsorgung sowie dem Bau von Sozial- und Sanitärräumen werden potenzielle negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und die -qualität reduziert.

Folgende Maßnahmen sollen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten und fördern sowie das Orts- und Landschaftsbild wiederherstellen bzw. neu gestalten. Sie tragen der Forderung Rechnung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. zu minimieren:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: Schon die Planungsabsicht als solche, d.h. die Nachnutzung des ehemaligen Stauraums am Grenzkontrollpunkt Dreilinden, stellt ein sehr effektives Vermeidungsinstrument dar, da dadurch dessen Inanspruchnahme ein Verbrauch weiterer Freiflächen mit entsprechenden ökologischen Funktionen vermieden werden kann.
- Veränderung der Flächenaufteilung im Plangebiet: Durch die Verlegung des Wohnwagenstellplatzes vom östlichen Rand des B-Plangebiets an den westlichen Rand kann eine erhebliche Minderung der Geräuschbelastung um etwa 3 dB(A) erreicht werden.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds: Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden, muss sich die Bebauung in Stil, Gebäudegröße und -höhe in die Umgebung einfügen. Dies erfolgt durch Festsetzung einer Gesamtgeschossfläche, Baugrenzen, einer Anzahl max. zulässiger Vollgeschosse und einer höchstzulässigen Oberkante.
- Rückbaumaßnahme mit anschließender Erstaufforstung: Der östliche Teilbereich des ehemaligen Stauraums am Grenzkontrollpunkt Dreilinden wird nicht für die dauerhafte Herrichtung und Nutzung als Wohnwagenstellplatz benötigt. Die Fläche ist als Maßnahme

zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft komplett zu entsiegeln (8.956 m²) und im Anschluss unter Einbindung der bereits vorhandenen vier Gehölzstreifen aufzuforsten und langfristig als Wald zu entwickeln. Die Einzelmaßnahmen, die planungsrechtlich nicht regelbar sind, bedürfen der Abstimmung mit den Berliner Forsten.

Mit der Aufforstungsmaßnahme ist die Ersatzpflanzverpflichtung gemäß Berliner Baumschutzverordnung abgegolten. Darauf verständigten sich alle an der Planung Beteiligten im Rahmen des Abstimmungstermins am 9. Juni 2009.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Sinne von Standortalternativen im gesamten Stadtgebiet wurden bereits seit 1990 untersucht. Nach intensiver Prüfung wurde im Jahr 1995 der Standort Dreilinden aus 23 stadtweit untersuchten Standorten per Beschluss als geeigneter Platz für die Umsetzung ausgewählt.

In Bezug auf die internen Alternativen zur Ausgestaltung des Plangebiets sind vom Grundsatz her Variationen hinsichtlich der Nutzung, der Dichte und der Erschließung denkbar. Im vorliegenden Fall kommen alle drei genannten Punkte nicht zum Tragen, da sich sowohl die festgesetzte Art der Nutzung als auch das Maß der Nutzung und die Bauweise innerhalb des Sonstigen Sondergebiets an den städtebaulichen Erfordernissen orientieren. Auf die Flächenverschiebung der Nutzungsarten als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurde bereits hingewiesen.

Im Anhang zur Bebauungsplanbegründung werden darüber hinaus sonstige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgelistet, die nicht planungsrechtlich festgesetzt werden bzw. regelbar sind.

Die Ausführung der im Rahmen des Baurechts geregelten Maßnahmen obliegt dem Bauherrn; dabei erfolgt die Aufforstungsmaßnahme in enger Abstimmung mit den Berliner Forsten.

4. Wesentlicher Planinhalt

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung - Wohnwagenstellplatz - und ergänzend für eine Fläche für Wald.

4.1 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

4.1.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO rechtfertigt sich durch das Erfordernis, im Planbereich nur die Zweckbestimmung - Wohnwagenstellplatz - zu zulassen, die sich in ihrer ausschließlichen Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Darüber hinaus ist mit der Ausweisung keine anderweitige Nutzung der Fläche planungsrechtlich zulässig.

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung - Wohnwagenstellplatz - gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient vorwiegend der Aufstellung von Wohnwagen und Wohnmobilen.

Zulässig sind:

1. Aufstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die diesen zugehörig sind,
2. innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden für Verwaltungs-, Sozial-, Schulungs-, Sanitärräume sowie Nebenanlagen.

Die Fläche des Wohnwagenstellplatzes ermöglicht maximal die Einrichtung von bis zu 34 Stellplätzen. Im mittleren Bereich des Sondergebietes wird eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Zulässig sind eingeschossige, Verwaltungs-, Schulungs-, Sozial- bzw. Sanitärgebäude mit z.B. Aufsichts- oder Aufenthaltsräumen sowie Nebenanlagen, wie z.B. einem Kinderspielplatz.

Bauliche Anlagen sind bis zu einer Grundfläche (GR) von insgesamt 800 m² und einer höchstzulässigen Oberkante (OK) von 52,0 m über NHN für ein Vollgeschoss zulässig. Bezogen auf die vorhandene Geländehöhe von 44,1 m über NHN ergibt sich damit eine maximale Gebäudehöhe von 7,9 m.

Im Sondergebiet ergibt sich durch die zulässige GR eine GRZ von 0,05 und rechnerisch eine GFZ von 0,05. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO sind berücksichtigt worden.

Die baulichen Anlagen sollen sich gestalterisch in die Umgebung des Wald- und Landschaftsschutzgebietes einfügen. Eine planungsrechtliche Regelung erfolgt nicht, da das Land Berlin Bauherr ist und eine Selbstbindung vermieden werden soll.

Die Festsetzung der Fläche des sonstigen Sondergebietes berücksichtigt die Vorbelastung durch den Verkehrslärm. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen (acouplan 2010) wurden insbesondere für die Nachtzeit Geräuschbelastungen ermittelt, die über dem Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten von 50 dB(A) liegen und daher als erheblich eingestuft werden. Durch die Verlegung des Wohnwagenstellplatzes vom östlichen Rand des Bebauungsplangebietes (Vorentwurfsfassung) an den westlichen Rand kann eine deutliche Minderung der Geräuschbelastung um etwa 3 dB(A) erreicht werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch motorisierten Individualverkehr (An- und Abreise von Pkw) sind denen eines kleinen Allgemeinen Wohngebiets vergleichbar und können daher erfahrungsgemäß als vernachlässigbar gering eingestuft werden.

Insgesamt ist bei der Abwägung aller Belange bezüglich der Intensität der hier aufgezeigten Belastungen davon auszugehen, dass für die Nutzer des Wohnwagenstellplatzes und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sein werden. Zu berücksichtigen ist abschließend, dass der Wohnwagenstellplatz weder dem dauerhaften Wohnen noch dem Zwecke der Erholung dient.

4.1.2 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft / Fläche für Wald

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Fläche für Wald festgesetzte östliche Teilfläche wird im Zuge der Umsetzung der Planung rückgebaut und aufgeforstet. Die Festsetzung entspricht damit der Verordnung über die Einschränkung des Schutzes von Landschaftsteilen des Düppeler Forstes vom 31. März 2011 (GVBl.Nr. 9 S. 98).

Im Baunutzungsplan von 1960 ist die Fläche durch die Darstellung als Waldgebiet planungsrechtlich geregelt und bei Eingriffen entsprechend auszugleichen. Wie aus historischen Luftbildern zu erkennen ist, war die Fläche seit dem 2. Weltkrieg nicht bewaldet. Auf der Fläche lagerte Trümmerschutt.

Seit 1972 diente die Fläche als Stauraum für den ehemaligen Grenzkontrollpunkt Dreilinden. Grundlage für die Errichtung des Stauraums waren alliierte Anordnungen, die in Form von Absprachen erfolgten. Seit dem Fall der Mauer wird diese Fläche provisorisch als Wohnwagenstellplatz genutzt.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich Klarheit geschaffen. Die östliche Teilfläche des Geltungsbereiches wird als Fläche für Wald festgesetzt und durch die 2. textliche Festsetzung ergänzend mit der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von

Boden, Natur und Landschaft die Voraussetzung zur Entwicklung als Wald geschaffen. Gleichzeitig dienen diese Maßnahmen als Ersatzpflanzung für die Baumfällungen der gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume. Die Renaturierung führt zu einer erheblichen Verbesserung der derzeitigen Umweltsituation.

Mit der Entsiegelung und der anschließenden Erstaufforstung wird diese Fläche wieder ökologisch wichtige Funktionen hinsichtlich des Boden-, Wasser- und der Klimahaushaltes erfüllen und Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten vor allem Vögel, Kleinsäuger und Insekten bieten. Diese Kombination von beabsichtigter Nutzung des Platzes und Renaturierung einer Teilfläche führt langfristig und nachhaltig zu einer verbesserten Gesamtsituation.

4.1.3 Straßenverkehrsflächen

Die bestehende Zu- und Abfahrt zum Plangebiet sowie der bestehende Gehweg zum Zollamt Dreilinden werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit ist das Grundstück planungsrechtlich ausreichend erschlossen.

4.2 Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Wohnwagenstellplatz- dient vorwiegend der Aufstellung von Wohnwagen und Wohnmobilen, die für mobile Unterkünfte bestimmt sind und den Anlagen und Einrichtungen der Versorgung des Gebietes.

Zulässig sind:

1. Aufstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die diesen zugehörig sind,
2. innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden für Verwaltungs-, Sozial-, Schulungs-, Sanitärräume sowie Nebenanlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

2. Die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft auf der Fläche für Wald ist zu entsiegeln und mit walddtypischer Forstware zu bepflanzen; vorhandene Bäume sind zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

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

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

4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und E sowie B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

5. Die Fläche für Wald ist zugleich Landschaftsschutzgebiet – Düppeler Forst.

(Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.3 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Beelitzhof (Wasserschutzgebietsverordnung Beelitzhof vom 13. November 1987).

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Die Errichtung eines Wohnwagenstellplatzes hat keinen unmittelbaren Einfluss auf das nördlich der Potsdamer Chaussee gelegene Wohngebiet. Dieses befindet sich in ca. 250 m Entfernung vom Plangebiet nördlich der Dreilindenstraße. Südlich der Dreilindenstraße in einem Grüngürtel befinden sich das Dreilindengymnasium (Baudenkmal) und eine Grundschule.

Westlich davon an der Nibelungenstraße liegt ein Seniorenwohnheim.

Zwischen dem geplanten Wohnwagenstellplatz und dem Wohngebiet verläuft die Potsdamer Chaussee (B1).

In der näheren Umgebung des Plangebiets im Bereich der ehemaligen Grenzkontrollstelle Dreilinden an der Autobahn sind außer den dort ansässigen Speditionsbüros und der Zolldienststelle keine weiteren Arbeitsstätten vorhanden.

2. Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Männern und Frauen

Mit der Novellierung des EAG Bau vom Juli 2004 ist „Gender Mainstreaming“ in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Belange u. a. von Männern und Frauen sind damit im Planungsprozess besonders zu ermitteln und zu bewerten. Aufgrund der allgemeinen Aussagen zur künftigen Flächennutzung auf Bebauungsplanebene werden differenzierte geschlechterspezifische Belange nicht dargestellt. Die Anlage des Wohnwagenstellplatzes mit den beabsichtigten Anlagen verbessert für alle Nutzerinnen und Nutzer die Lebensqualität. Die Belange des „Gender Mainstreaming“ werden auf der Umsetzungsebene effektiv eingebracht und umgesetzt. Die in den Beteiligungsschritten des Bebauungsplanverfahrens eingebrachten Vorschläge und Stellungnahmen werden an die parallel erarbeitete Ausführungsplanung weitergeleitet.

3. Finanzielle Auswirkungen

Für die Baumaßnahme und „Bauliche Herrichtung des Wohnwagenstellplatzes Dreilinden für durchreisende Sinti und Roma“ (Kapitel 1250, Maßnahmengruppe 10, Titel 70159) liegen geprüfte Bauplanungsunterlagen vom 13. April 2010 über 2.998670 € vor. In die Finanzierung eingeschlossen sind der Bau der Sozial- und Sanitärgebäude, die Herrichtung der Ver- und Entsorgung sowie die Gestaltung der Außenanlagen. Letzteres umfasst insbesondere die Einzäunung des Sondergebietes, den Bau von Toren sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der östlich angrenzenden ehemaligen Stauraumfläche. Diese Fläche wird entsiegelt und anschließend aufgeforstet. Der Bebauungsplan ist die Voraussetzung für die Durchführung der im Doppelhaushaltsplan 2010/2011 bzw. im Entwurf des Doppelhaushaltsplans 2012/2013 etatisierten Baumaßnahme. Durch den Bebauungsplan selbst entstehen keine Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.

Nach dem Beschluss des Abgeordnetenhauses soll umgehend mit dem Bau begonnen werden, damit das Projekt spätestens zu Beginn der nächsten Saison fertig gestellt ist.

Es ist beabsichtigt, die Sondergebietsfläche dem Fachvermögen der Senatsverwaltung für Bildung und Forschung zuzuordnen. Die renaturierte Ausgleichsfläche verbleibt im Vermögen der Berliner Forsten.

Durch die Vermietung der einzelnen Wohnwagenstellplätze sind Einnahmen für das Land Berlin in nicht qualifizierter Höhe zu erwarten. Die jährlichen Kosten für provisorische Einrichtungen werden zukünftig entfallen.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Zehlendorf hat am 20. September 1994 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan X-187 gefasst. Inhalt des damaligen Bebauungsplanentwurfs war die Neuordnung der ehemaligen Stauplatzanlage und der gesamten Straßenverkehrsfläche südwestlich des Autobahnkreuzes Zehlendorf am ehemaligen Grenzkontrollpunkt Dreilinden. Es sollten Flächen für den Berliner Forst, für ein Sondergebiet „Motel“ und als Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 24. März 1995 auf Seite 936. Mit der Durchführung des Beschlusses war das Stadtplanungsamt Zehlendorf beauftragt.

In der Zeit vom 11. Dezember 1995 bis 12. Januar 1996 wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rathaus Zehlendorf durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde wegen des inhaltlichen Dissenses mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen vom Bezirk Zehlendorf nicht fortgeführt. Gemäß Beschlussempfehlung der BVV Zehlendorf vom 6. März 2000 Drs.Nr. 109/XVI. sollte das Bebauungsplanverfahren X-187 eingestellt werden, da kein Bedarf mehr für ein Motel bestand.

2. Dringendes Gesamtinteresse Berlins (§ 7 Abs.1 Nr.3 AGBauGB)

Da die beabsichtigte Einstellung des B-Planentwurfs X-187 dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs.1 Nr.3 AGBauGB (übergeordneter Standort des Gemeinbedarfs, Wohnwagenstellplatz für durchreisende Sinti und Roma) beeinträchtigte, hat die zuständige Senatsverwaltung am 18. Mai 2000 die Durchführung des Bebauungsplans X-187 in Anwendung des § 7 Abs. 1 Satz 4 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG) beschlossen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist nunmehr die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zuständig. Die Zustimmung des Abgeordnetenhauses tritt an die Stelle der Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung (§ 7 Abs.2 AGBauGB) über den Bebauungsplan.

Am 5. Januar 2001 fasste der Senator für Stadtentwicklung den Beschluss zur Änderung der Planungsziele und -inhalte sowie zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans X-187 mit folgendem Inhalt:

„Auf dem Gelände des ehemaligen Stauraums am früheren Grenzkontrollpunkt Dreilinden im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, soll ein ständiger Standort für Wohnwagen durchreisender Sinti und Roma in Berlin geschaffen werden“.

Der Beschluss über die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs wurde im Amtsblatt für Berlin am 26. Januar 2001 auf Seite 326 bekanntgemacht.

3. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 2. Mai bis einschließlich 25. Mai 2001 wurde im Dienstgebäude Behrensstraße 42, 10117 Berlin eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB, durchgeführt. Eine entsprechende Information wurde am 20. April 2001 in drei Berliner Tageszeitungen (Tagesspiegel, Berliner Morgenpost und Berliner Zeitung) veröffentlicht. Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lagen neben mündlichen Anfragen sechs schriftliche Anregungen vor. In fünf Stellungnahmen wurden Hinweise gegeben, die im Laufe des Verfahrens geprüft und eingearbeitet wurden.

Die Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. äußerte grundsätzliche Bedenken zur Standortwahl.

Die Entscheidung für diesen Standort fiel nach umfangreicher Standortanalyse und –suche. Die Fläche wurde anhand eines Kriterienkatalogs unter 23 möglichen Standorten ausgewählt. Er ist verkehrlich gut angebunden, es gibt keine Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung. Es wird eine bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen und darüber hinaus eine Teilfläche renaturiert. Diese positiven Bedingungen sind für die Wahl dieses Standortes ausschlaggebend. Sie bilden die Grundlage für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Parallel hat die damalige Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Sport die Entscheidung zur Errichtung zentraler Versorgungseinrichtungen auf dem Wohnwagenstellplatz getroffen.

Mit Beschluss der Senatsvorlage Nr. 924/03 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport vom 18. Februar 2003 wird erneut das Ziel des Senats, die Errichtung eines Wohnwagenstellplatzes auf einer Teilfläche des ehemaligen Stauraums am früheren Grenzkontrollpunkt Dreilinden im Bezirk Steglitz-Zehlendorf planungsrechtlich zu sichern und auszubauen, bekräftigt.

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Mit der nunmehrigen Bereitstellung der Mittel durch die damaligen Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Sport wird das Bebauungsplanverfahren X-187 (Wohnwagenstellplatz für durchreisende Sinti und Roma) seit April 2009 nach den Vorschriften des § 244 Abs. 1 BauGB weiter geführt, d.h. nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde in den Monaten Juli/August 2009 durchgeführt. Zur Definition und Klärung der Probleme hat am 9. Mai 2009 ergänzend ein Erörterungstermin mit den für die Umsetzung des Vorhabens relevanten Behörden stattgefunden.

Im Ergebnis dieses Gesprächs unterstützen alle beteiligten Fachverwaltungen die Umsetzung des Projektes. Sie äußerten Ihre Bedenken und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in schriftlichen Stellungnahmen. Es sind insgesamt zwölf Stellungnahmen eingegangen, in sechs davon wurden keine Bedenken geäußert. Sie bezogen sich auf Details, die überwiegend im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes geprüft und Gegenstand der Abwägung wurden.

Im Einzelnen wurde folgendes vorgebracht:

Stellungnahme

Der BLN lehne den Standort aus naturschutzfachlichen Erwägungen ab.

Abwägung

Die Fläche wurde nach umfangreicher Standortanalyse und –suche als der am besten geeignete Standort ausgewählt. Die Fläche ist verkehrlich gut angebunden, es gibt kein Störpotenzial mit benachbarten Nutzungen. Es wird eine bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen und darüber hinaus eine Teilfläche renaturiert. Damit wird die Flächeninanspruchnahme nicht nur minimiert, sondern es werden die Voraussetzungen zur Entwicklung einer neuen Waldfläche geschaffen. Diese positiven Bedingungen sind für die Wahl des Standortes ausschlaggebend und bilden die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme

Voraussetzung der Planung sei die Entlassung der Sondergebietsfläche - Wohnwagenstellplatz aus dem Landschaftsschutzgebiet. Nach dem Entlassen des Sondergebietes aus dem LSG fallen die bestehenden Bäume unter die Berliner Baumschutzverordnung.

Der Bestand solle weitgehend erhalten bleiben.

Es solle keine Festsetzung einzelner Bäume im Bebauungsplan erfolgen.

Abwägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vor Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs aus dem Status des Landschaftsschutzes entlassen. Einzelne Bäume werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgesetzt. Der Bestand wird weitgehend erhalten. Die zu fällenden Bäume sind der im Anhang beigefügten Baumliste zu entnehmen. Die Ersatzpflanzungen werden durch die Erstaufforstung der östlichen Teilfläche vorgenommen.

Stellungnahme

Der Verdacht auf Altlasten hat sich nicht bestätigt. Die Flächen wurden bereits 1996 vom Altlastenverdacht befreit.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Die geplante Entsiegelung der östlichen Teilfläche sei als Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen. Dies werde als voll ausreichend erachtet.

Mit der Neuanlage stationärer Sanitäreinrichtungen werden sich die Umwelteinwirkungen auf dem Areal gegenüber dem Ist- Zustand erheblich verbessern;

Abwägung

Diese positiven Auswirkungen unterstützten die Wahl dieses Standortes.

Stellungnahme

Die anzulegende Oberflächenentwässerung sei im weiteren Verfahren zu klären.

Abwägung

Die Versickerung des Oberflächenwassers wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im weiteren Verfahren geklärt.

4.1 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen.

Der Standort wird beibehalten. Das Bebauungsplanverfahren wird ohne inhaltliche Änderungen weitergeführt.

5. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der dazu gehörigen Begründung vom Oktober 2009 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Oktober 2009 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Bis zum 25. November 2009 sind achtzehn Antworten eingegangen. In zwölf Stellungnahmen wurden weder Bedenken geäußert noch Hinweise gegeben.

In zwei Stellungnahmen – vom Bezirksamt Steglitz – Zehlendorf und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales – wurden Bedenken wegen hoher Lärmbelastung geäußert.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt, Verbraucherschutz, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Berliner Forsten gaben zahlreiche inhaltliche Hinweise und Anregungen.

Im Einzelnen wurde folgendes vorgebracht:

Stellungnahme

Es bestehen erhebliche Bedenken wegen der Lärmbelastung durch die unmittelbar angrenzende BAB 100 und die vielbefahrene Potsdamer Chaussee sowie der Fahrten von LKW zur Zollabfertigung. Es werden Schallschutzmaßnahmen gefordert. Hingewiesen wird weiterhin auf eine mögliche störende Nutzung des angrenzenden Grundstücks – hier einer Diskothek auf ca. 1000 m².

Die Aussagen im Umweltbericht, dass „keine Lärmbelastung wahrgenommen wurde“ könne daher nicht nachvollzogen werden.

Abwägung

Zur Klärung der Lärmproblematik wurden schalltechnische Gutachten beauftragt, in denen neben der BAB 100, der B 1 und der Autobahn- Zu- und Abfahrten auch die Zufahrtsstraße zum Zollamt Dreilinden untersucht wurde. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen bilden die Grundlage für die Abwägung über die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen. Im Ergebnis der Abwägung wird ein Flächentausch vorgenommen, mit dem eine Minderung der Geräuschbelastung um bis zu 3 dB(A) ohne Lärmschutzwände auf Werte zwischen 52 und 54 dB(A) erreicht wird.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden zu drei Seiten des Wohnwagenstellplatzes in einer Höhe bis zu acht Meter als lärmindernde Maßnahme, die u. a. im Gutachten untersucht wurde, ist sowohl aus naturschutzfachlichen als auch aus soziokulturellen Belangen nicht zumutbar und unverhältnismäßig.

Für die beabsichtigte Diskothek liegt nach Aussage der zuständigen Fachbehörde keine Genehmigung vor.

Stellungnahme

Der Wohnwagenstellplatz sei bezüglich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse denen eines allgemeinen Wohngebietes vergleichbar. In diesem Zusammenhang seien die Beschreibung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Umweltbericht unzureichend.

Abwägung

In der Bauleitplanung sind gemäß Baugesetzbuch die Belange des Umweltschutzes und damit auch die des Lärmschutzes grundsätzlich zu berücksichtigen. Ob ein Gebiet unter Lärmschutzgesichtspunkten schutzbedürftig ist, beurteilt sich danach, ob die Art der Nutzung Lärmschutz verlangt oder ob Verkehrslärm die Art der Nutzung beeinträchtigen kann. Bezüglich der Schutzwürdigkeit ist ein Sondergebiet, auch mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz, nicht der eines Allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen, da dieses Sondergebiet nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet und bestimmt ist, sondern nur für einen vorübergehenden Aufenthalt. Auf dem Stellplatz sind nur mobile Unterkünfte zulässig, Wohnwagen und Wohnmobile, die jederzeit uneingeschränkt am Straßenverkehr teilnehmen können. Diese Zweckbestimmung ist entscheidend für die Beurteilung der Störanfälligkeit im Sondergebiet. Daher sind die Anforderungen an die aufstellbaren Behausungen im Unterschied zu Wohngebieten hier geringer zu bewerten, insbesondere, da kein Sondergebiet festgesetzt wird, das der Erholung dienen soll.

Nach dem Urteil des OVG Lüneburg vom 15.4.1993, 7 K 3383/92, kann ein dort beurteiltes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz (hier analog ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz) keinen Verkehrslärmschutz wie ein Wohngebiet beanspruchen, sondern ist bezüglich seiner Schutzbedürftigkeit wie ein Dorf- oder Mischgebiet zu beurteilen. Insofern wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- oder Mischgebiete herangezogen. Das wurde im Umweltbericht dargelegt.

Stellungnahme

Das LAGeSo hat eine bakteriologische Verunreinigung des Rohwassers der Brunnengalerie WW Beelitzhof festgestellt. Es stimmt einer Errichtung des Wohnwagenstellplatzes nur unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung zu.

Der Bebauungsplan schließe die Baugenehmigung ein.

Abwägung

Die Baugenehmigung ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der baulichen Anlagen im Sondergebiet geschaffen. Sie sind Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Schmutzwasserentsorgung.

Laut Bauplanungsunterlagen sind für den Wohnwagenstellplatz für je zwei Stellplätze Anschlüsse für Strom, Trink- und Abwasser sowie für Telekommunikation vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser soll oberflächlich in den Randstreifen (Mulden) versickert werden. Für die Abwasserbeseitigung ist die Einrichtung einer Sammelgrube geplant, damit wird künftig den möglichen Ursachen einer bakteriologischen Verunreinigung des Grundwassers entgegengewirkt. Die Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig. Die Verkehrswege können wasserdurchlässig hergestellt werden.

Stellungnahme

Wegen des Altlastenverdachts solle es keine Entsiegelung der Flächen geben.

Abwägung

Die Flächen wurde bereits 1996 vom Altlastenverdacht befreit, insofern steht dies der Entsiegelung nicht mehr entgegen.

Stellungnahme

Nach der Festsetzung des Bebauungsplans sei eine eigentumsrechtliche Neuordnung und die Abstimmung der künftigen LSG Grenze mit der zuständigen Fachabteilung erforderlich.

Abwägung

Die eigentumsrechtliche Neuordnung, die Entlassung aus dem Landschaftsschutz, erfolgen in enger Abstimmung zwischen den beteiligten Fachabteilungen einschließlich der Berliner Forsten parallel und im unmittelbaren Anschluss zum Bebauungsplanverfahren.

Stellungnahme

Es sei zwischen den Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffs und den Ausgleichsmaßnahmen gemäß BaumSchVO zu differenzieren und die Bauplanungsunterlagen mit den Berliner Forsten abzustimmen. Das nachfolgende Monitoring werde für wichtig erachtet (Nistkästen/Fledermauskästen).

Abwägung

Eine Differenzierung zwischen den Maßnahmen und das nachfolgende Monitoring werden im Umweltbericht vorgenommen.

Stellungnahme

Es werde bemängelt, dass es trotz des umfangreichen, gut nachvollziehbaren Umweltberichts kaum textliche Festsetzungen in den Planunterlagen gibt. Die Fassadenbegrünung und Heckenpflanzung sollten durch textliche Festsetzungen gesichert werden. Folgende textliche Ergänzung in der Begründung wird gefordert: „Für das Aufbringen von Füll- und Oberboden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht für die nach dem Rückbau des östlichen Teilbereichs anschließende Erstaufforstung sind die Vorschriften nach § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchVO) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S.1554) sowie DIN 19731 (Ausgabe 5/98) heranzuziehen.“

Abwägung

Die Umsetzung der Planung findet parallel in enger Abstimmung zwischen den Verwaltungen statt. Eine zusätzliche Sicherung durch weitere selbstbindende textliche Festsetzungen ist entbehrlich.

Stellungnahme

Es seien keine Abwasserkanäle im Bebauungsplan dargestellt. Der Baubeginn sei aus den Unterlagen nicht ersichtlich

Abwägung

Die Darstellung der Abwasserkanäle ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern den Bauplanungsunterlagen zu entnehmen.

5.1 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Im Ergebnis des Beteiligungsschrittes werden schalltechnische Untersuchungen für das Plangebiet beauftragt: Die Ergebnisse führen zur Neuzuteilung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

5.1.1 Änderung der Nutzungszuordnung nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis der Abwägung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund der Nähe zur Autobahn und der vielbefahrenen Potsdamer Chaussee die Überprüfung der Lärmsituation im Plangebiet in einem Gutachten im Februar 2010 untersucht. Die Ergebnisse sind Bestandteil des Umweltberichts.

Anhand von Modellrechnungen wurde die derzeitige Lärmbelastung auf dem Stellplatz mit und ohne Lärmschutzwände in unterschiedlicher Höhe und Länge berechnet und ausgewertet. Die Geräuschbelastung liegt ohne Lärmschutzmaßnahmen am Tage bei Beurteilungspegeln zwischen 58 und 62 dB(A) und zur Nachtzeit bei von 54-58 dB(A).

Die Bewertung der Lärmbelastung für den Wohnwagenstellplatz orientiert sich an der Einstufung als Dorf- und Mischgebiet mit Richtwerten für die Nacht von unter 50 dB(A) gemäß Urteil des OVG Lüneburg vom 15.4.1993. Demnach kann ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz keinen Verkehrslärmschutz wie für ein Wohngebiet beanspruchen, sondern ist bezüglich seiner Schutzbedürftigkeit wie ein Dorf- oder Mischgebiet zu beurteilen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete betragen tags 60 und nachts 50 bzw. 45 dB(A). Hierbei handelt es sich um anzustrebende Orientierungswerte zur

Minimierung möglicher gesundheitlicher Beeinträchtigungen, die in die Abwägung einzustellen sind.

Laut der Modellberechnungen hat der Bau einer 2 m hohen Lärmschutzwand (LSW) keinen signifikanten Einfluss auf die nächtliche Geräuschbelastung. Bei einer dreiseitigen Umbauung des Stellplatzes auf eine Länge von 100 m mit einer 4 m hohen LSW wird eine Reduzierung um 2 dB(A) erreicht.

Erst eine dreiseitige Umbauung des Platzes mit einer LSW von 8 m schafft eine Reduzierung der Geräuschbelastung unter 50 dB. Die Kosten des Baus der LSW betragen ca. 1 Mio. €.

Als weitere Alternative wurde die Lärmsituation bei geänderter Nutzungszuordnung geprüft. Das heißt, die Sondergebietsfläche für den Wohnwagenstellplatz wird an den westlichen Rand des Geltungsbereichs, die Aufforstungsfläche an den östlichen Rand zur Autobahn hin verschoben. Es wurden ebenfalls Modelle mit Lärmschutzwänden in unterschiedlicher Höhe, Länge und unter Einbeziehung des Sanitärgebäudes als Lärmschutzriegel geprüft.

In dieser Variante ist die Lärmbelastung ohne Lärmschutzwand mit Werten zwischen 51 und 55 dB(A) in der Nacht, bereits 2-3 dB(A) niedriger als im Ausgangsentwurf. Dennoch überschreitet sie insbesondere zur Nachtzeit den Orientierungswert von 50 dB(A).

Auch hier zeigen die Berechnungsmodelle mit LSW von unterschiedlicher Höhe und Länge, dass eine Minderung der Geräuschbelastung auf Werte, die den Orientierungswert einhalten, eine 6-8 Meter hohe U-förmige Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 450 m erfordern. Durch LSW in geringerer Höhe und Länge wird keine signifikant bessere Lärmschutzwirkung erreicht.

Die Verschiebung des Sanitärgebäudes als Lärmschutzriegel an den östlichen Rand reduziert die Lärmbelastung ebenfalls nur unwesentlich. Sie scheidet auf Grund konzeptioneller Vorgaben bezüglich der Lage auf dem Stellplatz und der internen Erschließung aus.

Eine dreiseitige Umbauung des Wohnwagenstellplatzes in einer Höhe bis zu acht Metern ist weder aus ethischen noch aus städtebaulichen sowie naturschutzfachlichen und landschaftsästhetischen Gründen umsetzbar und zumutbar. Die Umgrenzung des Wohnwagenstellplatzes steht dem meist mit Wohnen im Wohnwagen verbundenem Lebensgefühl, frei und ungezwungen in der Natur zu leben, entgegen. Darüber hinaus widerspricht es den Lebensgewohnheiten vieler Sinti und Roma, die temporär mit ihren Wohnwagen durch das Land reisen.

Da die Werte der DIN18005 keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte sind und weder durch angemessene aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können, werden im Rahmen der Abwägung, die Flächennutzungen zur Reduzierung der Lärmbelastung neu zugeordnet. Der nahe zur Autobahn gelegene östliche Teilbereich wird künftig als Wald ausgewiesen, der westliche Teil wird zur Sondergebietsfläche unter Beibehaltung der verbleibenden Parameter wie Größe, Abstände und Lage der bebaubaren Fläche.

Trotz bestehender hoher Geräuschbelastungen ist die geplante Nutzung nicht als Ausschlusskriterium anzusehen.

Der Wohnwagenstellplatz wurde bereits 1995 im Rahmen einer umfassenden Berlin weiten Standortsuche ausgewählt. Die Auswahl wurde auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs getroffen, zu dem die Lage im Grünen, die Entfernung zu Wohnstandorten, die gute Erreichbarkeit mit Autobahnanschluss und die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen gehören.

Da der Wohnwagenstellplatz weder zum dauerhaften Wohnen noch zum Zwecke der Erholung genutzt wird, ist die verbleibende Lärmbelastung bei geänderter Planung zumutbar. Zu berücksichtigen ist auch, dass der bisherige provisorische Wohnwagenstellplatz seit mehr als 15 Jahren ohne Hinweise auf Störungen durch den Lärm betrieben wird.

Langfristig ist nach dem sich in Erarbeitung befindlichen Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 mit einer Reduzierung der Verkehrsmengen durch Verkehrslenkungsmaßnahmen zu rechnen, so dass die Geräuschbelastung abnehmen wird.

Nach sachgerechter Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander überwiegen die positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung. Der Tausch der beiden Flächen ist eine angemessene Alternative, mit der das Verfahren weitergeführt werden kann. Die Verlagerung führt ohne Lärmschutzwand bereits zu einer erheblichen Geräuschreduzierung von bis zu 3

dB(A) auf Werte zwischen 52dB(A) und 54 dB(A) für die Nutzer des Wohnwagenstellplatzes. Lärmschutzwände mit Höhen bis unter 6 Meter bringen nur geringfügige Verbesserungen. Eine dreiseitige Umbauung des Platzes mit effektivem Lärmschutz in Höhe von 6-8 Metern ist aus den oben genannten Gründen nicht vertretbar.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gewährleistet.

Mit dem aktualisierten Entwurf wurde eine erneute Behördenbeteiligung durchgeführt. Der Flächentausch und die damit verbundene Geräuschkinderung von bis zu 3 dB(A) wird von den beteiligten Behörden unterstützt.

Die vorgesehenen Größen je Nutzung werden beibehalten. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird aufgrund der inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt. Wichtige inhaltliche Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt, redaktionelle Hinweise zur Plandarstellung und zur Begründung wurden übernommen.

6. Erneute Behördenbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind in der Zeit vom 20. Juni 2010 bis 20. Juli 2010 insgesamt zwölf Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. Am 1. Juli 2010 fand ein Abstimmungsgespräch / Informationsaustausch mit den betroffenen Behörden statt. Das Bezirksamt Steglitz – Zehlendorf hat erneut die Standortwahl und die Überschreitung der Orientierungswerte für Lärmbelastungen in Dorf- und Mischgebieten gemäß DIN 18005 kritisiert. Es wird der Umgang mit Oberflächenentwässerung problematisiert. Zahlreiche Hinweise aus vorangegangenen Verfahrensschritten werden wiederholt, obwohl sie bereits in die Planung eingeflossen sind.

Es wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme

Die geplante Nutzung habe erhebliche Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier- und Pflanzenwelt sowie auf den Boden durch Lärm, Baumfällungen, Verlust der Biotopfunktionen; Versiegelung, Beeinflussung der Abflussregulationsfunktion des Boden.

Abwägung

Die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Mensch werden ausführlich im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Darüber hinaus werden die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Ersatzpflanzungen aufgezeigt. Ein wesentliches Ergebnis des Umweltberichts ist, dass durch die naturschutzrechtliche Maßnahme „Entsiegelung mit anschließender Aufforstung“ langfristig eine verbesserte Gesamtbilanz für den Naturhaushalt am Standort erzielt wird. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Stellungnahme

Eine aktuelle Auseinandersetzung mit der Standortfrage fehle.

Abwägung

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist eine Standortanalyse aus dem Jahr 1993, die weiterhin aktuell ist. Der Platz wird bereits seit 1995 als provisorischer Wohnwagenstellplatz für Sinti und Roma genutzt und hat sich bewährt. Die Begründung wird ergänzt.

Stellungnahme

Im Abwägungsergebnis sei zu begründen, warum die Belange des Bebauungsplans gewichtiger sind als die von Natur und Landschaft und warum die Sondergebietsfläche aus dem Landschaftsschutz entlassen werden muss.

Abwägung

Die Abwägungsentscheidung zu Gunsten des Wohnwagenstellplatzes gründet auf den besonderen Anforderungen der Allgemeinheit. Es besteht dringendes Gesamtinteresse Berlins einen Wohnwagenstellplatz mit der beabsichtigten Nutzung zu errichten. Eine umfangreiche Standortanalyse von 23 Standorten wurde durchgeführt, bei der der Stauraum Dreilinden als am besten geeigneter Standort hervorging. Die Fläche war bisher Teil des Landschaftsschutzgebiet Düppeler Forst.

Die ehemalige Nutzung als Stauraum erfolgte auf Grund alliierter Anordnungen, in Form von Absprachen. Verfahren der förmlichen Aufhebung des Landschaftsschutzes bzw. der Waldeigenschaft hat es zum damaligen Zeitpunkt nicht gegeben, so dass die Fläche rechtlich nach wie vor den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung unterliegt. Mit Veröffentlichung der Verordnung über die Einschränkung des Schutzes von Landschaftsteilen des Düppeler Forstes vom 31. März 2011 (GVBl.Nr. 9 S. 98) wurde der Landschaftsschutzstatus für Teilflächen des Bebauungsplans aufgehoben. Damit kann für die geplante Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Die Renaturierung der östlichen Teilfläche mit der Festsetzung als Wald dient den Zielen des Landschaftsschutzes und trägt zur Verbesserung der Umweltsituation bei.

Stellungnahme

Die Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete werden nach wie vor überschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können daher nicht attestiert werden, da oberhalb von 45 dB nachts selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf nicht gewährleistet sei. Die Auswirkungen einer möglichen Beeinträchtigung sind genauer zu betrachten und ggf. abzuwägen.

Abwägung

Mit Hilfe von Modellrechnungen wurde die derzeitige Lärmbelastung auf dem Stellplatz mit und ohne Lärmschutzwände berechnet und ausgewertet. Sie liegt am Tage bei Beurteilungspegeln zwischen 58 und 62 dB(A) und zur Nachtzeit bei von 54-58 dB(A).

Nach dem Urteil des OVG Lüneburg vom 15.4.1993, 7 K 3383/92, kann ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz keinen Verkehrslärmschutz wie für ein Wohngebiet beanspruchen, sondern ist bezüglich seiner Schutzbedürftigkeit wie ein Dorf- oder Mischgebiet zu beurteilen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete betragen tags 60 und nachts 50 bzw. 45 dB(A). Hierbei handelt es sich um anzustrebende Orientierungswerte zur Minimierung möglicher gesundheitlicher Beeinträchtigungen, die zur Abwägung herangezogen und in Abschnitt 5.2. ausführlich erläutert werden.

Stellungnahme

Es wird auf die Lage des Stellplatzes in der Wasserschutzzone III und den daraus resultierenden Konsequenzen hingewiesen (Einhaltung der Verbote, Hinweis auf Notwendigkeit von Genehmigungen). Der Betreiber ist zum Nachweis der Dichtigkeit der Grundstücksentwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme, nach Umbauten und während des Betriebs verpflichtet.

Die Einleitung des Oberflächenwassers in die angrenzenden Baumstreifen durch die Anlage von Mulden und Rigolen sollte wegen des Trinkwasserschutzes vermieden werden.

Abwägung

Das Umweltamt Steglitz – Zehlendorf hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die Versickerung des Niederschlagswasser wird aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Beelitzhof mit der zuständigen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz abgestimmt.

Stellungnahme

Eine eigentumsrechtliche Neuordnung der Flächen sei erforderlich;

Abwägung

Die eigentumsrechtliche Neuordnung wird im weiteren Verfahren geklärt.

Stellungnahme

Erforderlich sei die Aufnahme der Wasserschutzgebietsverordnung in die Fachgesetze, die Aufnahme von Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen und klarstellend im Umweltbericht, dass durch die Änderung des Entwurfes sich der Eingriff durch eine Verringerung der Baumfällungen von 50 auf 33 reduziere.

Abwägung

Die reduzierte Anzahl der Baumfällungen durch die Änderung des ursprünglichen Entwurfs ist im Umweltbericht dargestellt. Die Wasserschutzgebietsverordnung wird in die Liste der Fachgesetze ergänzend aufgenommen. Die Umsetzung der Planung findet parallel in enger Abstimmung zwischen den Verwaltungen statt. Eine zusätzliche selbstbindende Sicherung durch weitere textliche Festsetzungen wird für entbehrlich gehalten.

Stellungnahme

Die im Plangebiet liegende Zufahrtstraße dient der Erschließung der im angrenzenden ehemaligen Grenzkontrollpunkt ansässigen Einrichtungen (Zollamt und künftig weitere gewerbliche Unternehmen) Die Nutzung findet keine Berücksichtigung in der Begründung und im Umweltbericht.

Abwägung

Die Zufahrt zum Zollamt wird im Umweltbericht als potenzielle Lärmquellen benannt und findet auch bei der Schallschutzberechnung im entsprechenden Fachgutachten Erwähnung. Gegenwärtig gibt es keine Störungen durch die derzeitige Nutzung des Nachbargrundstückes.

Stellungnahme

Nur nach einer dauerhaften Befreiung vom Verbot des Betreibens von Campingplätzen bzw. dem Aufstellen einzelner Campingwagen und entsprechenden textlichen Festsetzungen sei das Vorhaben umsetzbar.

Abwägung

Mit der Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz im Bebauungsplan ist diese Nutzung planungsrechtlich gesichert.

6.1 Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung

Im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung ergaben sich im Bebauungsplanentwurf keine wesentlichen Änderungen. Erforderliche inhaltliche Anpassungen und redaktionelle Ergänzungen werden eingearbeitet. Die inhaltliche und verfahrenstechnische Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und die Erarbeitung der Bauplanungsunterlagen sowie der Umgang mit den Konsequenzen aus der Lage im Wasserschutzgebiet der Zone III erfolgen weiterhin in enger Abstimmung zwischen den beteiligten Fachabteilungen einschließlich der Berliner Forsten sowie mit den betroffenen Fachabteilungen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Es besteht weiterhin ein dringendes Gesamtinteresse Berlins einen Wohnwagenstellplatz planungsrechtlich zu sichern.

7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan X-187 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 11. Februar 2011, Seite 223, mit Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Februar bis einschließlich 22. März 2011 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, im Dienstgebäude Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin, öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin ist auf die Behandlung nicht fristgerechter Stellungnahmen sowie auf die Unzulässigkeit eines Antrags gemäß § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht worden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, hingewiesen wurden.

Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch amtliche Anzeige am 18. Februar 2011 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Während der Auslegungsfrist sind insgesamt 4 Stellungnahmen ergänzt durch Unterschriftenlisten mit 233 Unterschriften eingegangen.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht. Demzufolge kann von einer Zustimmung zur beabsichtigten Planung ausgegangen werden.

Abwägung

Im Einzelnen betrafen die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zusammengefasst folgende Aspekte:

Stellungnahme

Die Errichtung eines Wohnwagen- und Campingplatzes im reinen Waldgebiet mit angrenzenden Wohngebiet, Schule, Kitas und Altenheim werde abgelehnt. Das Wald- und Erholungsgebiet solle nicht Bauland werden. Es werde die Schaffung und Erhaltung von Wald- und Erholungsflächen sowie die Renaturierung der Fläche gefordert.

Abwägung

Bei der Stauraumfläche handelt es sich gemäß Walddefinition des Landeswaldgesetz faktisch nicht um Wald. Die Fläche war mindestens seit 1945 nicht mit Bäumen bestanden. Sie ist seit den 70er Jahren zu nahezu 75 % versiegelt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird jedoch dem Wunsch der Bürger nach Erhaltung und Qualifizierung von Wald und Erholungsflächen in erheblichem Maße Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Planung sind umfassend im Umweltbericht (Kapitel II.3 der Begründung) dargelegt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Gesamtsituation mit Umsetzung der Planung gegenüber dem derzeitigen Zustand erheblich verbessert. Von den derzeit 21.000m² versiegelten Flächen - d.h. es handelt sich hier nicht um ein „reines Waldgebiet“, wie in der Stellungnahme vorgebracht - werden ca. 7.000 m² nunmehr als Fläche für Wald planungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 Maßnahmen zur Renaturierung der Fläche geregelt. Langfristig entsteht ein wertvoller Mischwald zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Erholungsraum. Mit der Ausweisung als Sondergebiet werden die Voraussetzungen zur Errichtung der Baulichkeiten geschaffen, die wiederum die Voraussetzung einer umweltschonenden sicheren und ordnungsgemäßen Wasserver- und -entsorgung zum Schutz des Grundwassers in dem Wasserschutzgebiet sind. Die Sondergebietsfläche ist zwar gem. § 1 Abs. 2 BauNVO eine Baufläche, allerdings wird die künftige überbaubare Fläche auf 800 m² begrenzt. Es sind nur eingeschossige bauliche Anlagen zulässig, die sich gestalterisch in die Umgebung des Wald- und Landschaftsschutzgebietes einfügen (vgl. II.4.1.1).

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine sensiblen Nutzungen, wie in der Stellungnahme vorgebracht, an. Nördlich des Plangebietes verläuft die Zufahrtsstraße zur Zolldienststelle. Die Straße bindet direkt an die sich nördlich davon befindliche B1 an, die hier eine Barrierewirkung hat. Ca. 100 m nördlich der B1 durch eine waldartige Bepflanzung abgegrenzt, befindet sich die Dreilindenschule – umgeben von einer dichten Bepflanzung. Das Wohngebiet selbst beginnt erst nördlich der Dreilindenstraße.

Stellungnahme

Der ehemalige Stauraum Dreilinden liege in einem erhaltens- und vergrößerungswürdigen Waldgebiet. Dieses Waldgebiet sei sehr beliebt und werde als Schulweg, für Spaziergänge und Wanderungen von Anwohnern und Sportlern genutzt. Daher werde es als notwendig erachtet, die Grün- und Waldfläche in diesem ehemaligen Stauraum, die nach der Wiedervereinigung ihre Bedeutung verloren habe, zu erhalten und zu erweitern, statt dort Flächen zu zubetonieren bzw. zu asphaltieren.

Abwägung

Die viel genutzte Waldweg führt westlich an dem künftigen Wohnwagenstellplatz entlang und wird in seiner Nutzung nicht berührt. Die Stellplatzfläche des ehemaligen Stauraums ist derzeit eingezäunt und überwiegend versiegelt. Bei der Stauraumfläche handelt es sich gemäß Walddefinition des Landeswaldgesetz faktisch nicht um Wald. Die Fläche war mindestens seit 1945 nicht mit Bäumen bestanden. Sie wurde seit den 70er Jahren bis 1989 als Stauraumfläche für den Grenzkontrollpunkt Dreilinden genutzt und ist zu $\frac{3}{4}$ versiegelt. Sie ist eingezäunt und steht der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Die östliche Teilfläche wird seit 1995 alljährlich von Mai bis Oktober auf der Grundlage jährlich erteilter Ausnahmegenehmigungen als Wohnwagenstellplatz genutzt. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans werden künftig ca. 7.000 m² Wald neu hinzugewonnen. Insofern wird damit der Stellungnahme entsprochen.

Stellungnahme

Eine Bebauung in diesem Gebiet werde abgelehnt, da es genügend freie Gewerbeflächen im Berliner Stadtgebiet gäbe, die für die Schaffung von Camping- und Wohnwagenplätzen ohne Opferung des Wald genutzt werden könnten.

Abwägung

Gewerbegebiete dienen weder der Unterbringung eines Wohnwagenstellplatzes noch eines Campingplatzes. Insofern kann ein Wohnwagenstellplatz oder Campingplatz nicht in einem Gewerbegebiet eingeordnet werden. Die Entscheidung für diesen Standort ist das Ergebnis einer umfangreichen Standortuntersuchung. Am 12. Oktober 1995 forderte der Rat der Bürgermeister den Senat auf, einen dauerhaften Wohnwagenstellplatz für durchreisende Sinti und Roma auf dem Gelände des ehemaligen Stauraums Dreilinden einzurichten.

Der Standort Dreilinden erfüllt die geforderten Kriterien nach kurzfristiger und dauerhafter Verfügbarkeit, Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz, keine unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung und möglichst geringen Kostenaufwand für die Herrichtung und den Betrieb. Die Wahl des Platzes hat die Zustimmung des Verbandes der deutschen Sinti und Roma.

Bei der Stauraumfläche handelt es sich gemäß Walddefinition des Landeswaldgesetz faktisch nicht um Wald. Die Fläche war mindestens seit 1945 nicht mit Bäumen bestanden. Sie wurde seit den 70er Jahren bis 1989 als Stauraumfläche für den Grenzkontrollpunkt Dreilinden genutzt und ist zu $\frac{3}{4}$ versiegelt. Es wird kein Wald geopfert, sondern durch die Festsetzung des Bebauungsplans ca. 7.000 m² Wald neu hinzugewonnen.

Stellungnahme

Der Stellungnehmer spricht sich gegen die Gettoisierung der Sinti und Roma im Wald von Dreilinden aus.

Abwägung

Die Auswahl des Standortes am Ortsrand bzw. Waldrand sowie deren Ausgestaltung wurde mit den Vertretern der Sinti und Roma abgestimmt. Er entspricht den Wünschen der Nutzer. Die Schaffung eines Wohnwagenstellplatzes ist keine Ghettoisierung.

Stellungnahme

Es würde unzumutbarer Lärm durch neu entstehende Flugrouten über Campingdächern entstehen.

Abwägung

Die Flugrouten werden in den Verfahren zum Bau und Betrieb des BBI unter Berücksichtigung der Minimierung der Lärmbelastungen ausgewählt. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Wohnwagenstellplatz weder dem dauerhaften Wohnen noch dem Zweck der Erholung dient.

Stellungnahme

Es würde eine unzumutbare Gefährdung entstehen bei einem Flugzeugabsturz über dem Reaktor und Zwischenlager in Wannsee (Hahn Meitner Institut).

Abwägung

Der Betrieb des Forschungsreaktor auf dem Gelände des Hahn Meitner Instituts wird durch umfangreiche Sicherheitsauflagen überwacht. Zum Schutz wird die Bevölkerung der direkten und weiteren Nachbarschaft in regelmäßigen Abständen mit einer Sicherheitsbroschüre in Abstimmung mit dem Katastrophenschutz informiert. Die Sicherheitsaspekte des Hahn Meitner Instituts sind nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren zu klären. Die Stellungnahme ist somit nicht abwägungsrelevant.

Stellungnahme

Für die Errichtung eines dauerhaften Wohnwagenstellplatzes bestünde in dieser Massierung keine Notwendigkeit.

Abwägung

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz fest. Die Fläche des Wohnwagenstellplatzes ermöglicht maximal die Einrichtung von bis zu 34 Stellplätzen. Ein Wohnwagenstellplatz mit 34 Stellplätzen auf ca. 15.000 m² stellt keine Massierung dar. Im Vergleich liegt die durchschnittlichen Campingplatzgröße in Deutschland zwischen 60 und 90 Stellplätzen.

Stellungnahme

Der Rodung von Bäumen zur Errichtung von Sanitäranlagen für den geplanten Wohnwagenstellplatz werde widersprochen.

Abwägung

Bei der Einrichtung des Wohnwagenstellplatzes und der Errichtung der Sanitäreinrichtungen wird die Rodung von Bäumen auf ein Minimum beschränkt. Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzepts müssen im Zuge der Errichtung baulicher Anlagen und Herstellung einer feuerwehrtauglichen Erschließung voraussichtlich 65 Bäume, davon 34 mit Schutzstatus, gefällt werden. Verglichen mit der Vorentwurfsfassung der Planung kann der Eingriff in den geschützten Baumbestand damit um 16 Stück deutlich verringert werden; zuvor hätten 50 geschützte Bäume gefällt werden müssen. Die Fällung der baumschutzrechtlich geschützten Bäume wird durch die Entsiegelung und Erstaufforstung der angrenzenden Teilfläche, die im Bebauungsplan als Fläche für Wald planungsrechtlich gesichert wird, langfristig kompensiert. Es kann künftig ein wertvoller Mischwald entstehen, der durch die Entsiegelung wichtige Funktionen zur Bodenverbesserung und Grundwasseranreicherung übernehmen kann.

7.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Alle vorgebrachten Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Dabei erhalten die Belange ihre Gewichtung nicht aus der Quantität heraus, jedoch hat die Beteiligung der Öffentlichkeit eine Interessenbetroffenheit sichtbar gemacht. In den Stellungnahmen sprechen sich die Bürger gegen eine Umnutzung der Stauraumfläche als Wohnwagen-/ Campingstellplatz aus. Sie sehen die ehemalige Stauraumfläche trotz eines Versiegelungsgrades von ca. 75% als Wald und fordern seine Erhaltung und Entwicklung.

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans stellen einen angemessenen Kompromiss - auch im Interesse der Allgemeinheit - dar.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz (für durchreisende Sinti und Roma) wird der Beschluss des Rates der Bürgermeister umgesetzt. Die Entscheidung für diesen Standort ist das Ergebnis einer umfangreichen Standortuntersuchung. Der Standort Dreilinden erfüllt die geforderten Kriterien nach kurzfristiger und dauerhafter Verfügbarkeit (die Flächen befinden sich im Landeseigentum), Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz, keine unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung und möglichst geringen Kostenaufwand für die Herrichtung und den Betrieb. Die Wahl des Platzes hat die Zustimmung des Verbandes der deutschen Sinti und Roma.

Bei der Stauraumfläche handelt es sich gemäß Walddefinition des Landeswaldgesetzes faktisch nicht um Wald. Gleichzeitig wird jedoch mit der Schaffung von ökologisch wertvollen Waldflächen durch die Entsiegelung von ca. 7.000 m² der ehemaligen Stauraumfläche Dreilinden mit anschließender Erstaufforstung den Interessen der Bevölkerung in erheblichem Maß Rechnung getragen. Durch die Entsiegelung wird dem Boden, der lange Zeit von der Lebensumwelt abgeschnitten war, die Möglichkeit zur Regeneration gegeben. Der Rückbau versiegelter Flächen ist der direkte Weg verlorene Bodenhaushaltsfunktionen wieder zurück zu gewinnen. Der entsiegelte Boden wird einen langfristigen Neuentwicklungsprozess durchlaufen. Entsiegelungen stärken das Naturhaushaltsgefüge, da sie als Flächen für die Versickerung und als Pflanzenstandorte sofort zur Verfügung stehen. Die Abwägung der Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans.

Die klarstellende 5. textliche Festsetzung, dass die Geltungsbereichsgrenze mit Ausnahme zwischen den Punkten A und B und C und D zugleich Grenze des Landschaftsschutzgebietes Düppeler Forst ist, wird durch die Verordnung über die Einschränkung des Schutzes von Landschaftsteilen des Düppeler Forstes vom 31. März 2011 (GVBl.Nr. 9 S. 98) geändert, so dass nunmehr nur die Fläche für Wald zugleich nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet Düppeler Forst übernommen wird. Dadurch konnte auch der Punkt D - da überflüssig - gestrichen werden.

Diese Änderungen wurden auf dem Bebauungsplan am 6. April 2011 vermerkt. Die redaktionelle Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahme berührt nicht die Grundzüge der Planung und erfordert keine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Ebenso nicht die redaktionelle Änderung im Festsetzungsvermerk zur Rechtsgrundlage vom 6. Juli 2011 und 28. Oktober 2011.

14. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans X-187 vom 3. Februar 2011 am 9. Juni 2011 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB wurde für den Neubau eines Servicegebäudes und Wohnwagenstellplatzes am 27. September 2011 eine Baugenehmigung erteilt.

Anhang

Baumliste / Sonstige Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens

Nr.	Baumart	STU	BaumSchVO	Fällung	Ersatzbäume
1	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	82	ja	---	---
2	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	69	nein	---	---
3	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	69	nein	---	---
4	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	79	nein	---	---
5	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	96	ja	---	---
6	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	102	ja	---	---
7	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	80	ja	---	---
8	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	106	ja	---	---
9	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	101	ja	---	---
10	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	92	ja	---	---
11	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	101	ja	---	---
12	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	85	ja	---	---
13	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	82	ja	---	---
14	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	89	ja	---	---
15	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	236	ja	---	---
16	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	88	ja	---	---
17	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	127	ja	---	---
18	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	85	ja	---	---
19	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	50,103	ja	---	---
20	Gefällt	---	---	---	---
21	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	101	ja	---	---
22	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	93	ja	---	---
23	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	80	ja	---	---
24	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	87	ja	---	---
25	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	105	ja	---	---
26	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	88	ja	---	---
27	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	110	ja	---	---
28	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	127	ja	---	---
29	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	150	ja	---	---
30	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	76	nein	---	---
31	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	97	ja	---	---
32	Gefällt	---	---	---	---
33	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	90	ja	---	---
34	Gefällt	---	---	---	---
35	Gefällt	---	---	---	---
36	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	156	ja	---	---
37	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	120	ja	---	---
38	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	106	ja	---	---
39	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	146	ja	---	---
40	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	62	nein	---	---
41	Gefällt	---	---	---	---
42	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	113	ja	---	---
43	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	96	ja	---	---
44	Gefällt	---	---	---	---
45	Gefällt	---	---	---	---
46	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	103	ja	---	---
47	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	141	ja	---	---
48	Gefällt	---	---	---	---
49	Gefällt	---	---	---	---
50	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	117	ja	---	---
51	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	125	ja	---	---
52	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	148	ja	---	---
53	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	39,122	ja	---	---

Nr.	Baumart	STU	BaumSchVO	Fällung	Ersatzbäume
54	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	78	nein	---	---
55	Gefällt	---	---	---	---
56	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	122	ja	---	---
57	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	123	ja	---	---
58	Gefällt	---	---	---	---
59	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	151	ja	---	---
60	Gefällt	---	---	---	---
61	Gefällt	---	---	---	---
62	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	64,66,85	ja	---	---
63	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	43,61	ja	---	---
64	Gefällt	---	---	---	---
65	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	67	nein	---	---
66	Gefällt	---	---	---	---
67	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	44,53	ja	---	---
68	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	87,112	ja	---	---
69	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	99	ja	---	---
70	Gefällt	---	---	---	---
71	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	180	ja	---	---
72	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	28,58	ja	---	---
73	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	29,43,65,79	ja	---	---
74	Gefällt	---	---	---	---
75	Gefällt	---	---	---	---
76	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	117	ja	---	---
77	Gefällt	---	---	---	---
78	Gefällt	---	---	---	---
79	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	77	nein	---	---
80	Gefällt	---	---	---	---
81	Gefällt	---	---	---	---
82	Gefällt	---	---	---	---
83	Gefällt	---	---	---	---
84	Gefällt	---	---	---	---
85	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	76	nein	---	---
86	Gefällt	---	---	---	---
87	Gefällt	---	---	---	---
88	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	165	ja	---	---
89	Gefällt	---	---	---	---
90	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	68	nein	---	---
91	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	130	ja	---	---
92	Gefällt	---	---	---	---
93	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	118	ja	ja	1
94	Gefällt	---	---	---	---
95	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	70	nein	ja	keine
96	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	80	ja	ja	1
97	Gefällt	---	---	---	---
98	Gefällt	---	---	---	---
99	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	116	ja	ja	1
100	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	140	ja	---	---
101	Gefällt	---	---	---	---
102	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	128	ja	---	---
103	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	110	ja	---	---
104	Gefällt	---	---	---	---
105	Gefällt	---	---	---	---

Nr.	Baumart	STU	BaumSchVO	Fällung	Ersatzbäume
106	Gefällt	---	---	---	---
107	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	110	ja	---	---
108	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	84	ja	---	---
109	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	119	ja	---	---
110	Gefällt	---	---	---	---
111	Gefällt	---	---	---	---
112	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	127	ja	---	---
113	Gefällt	---	---	---	---
114	Gefällt	---	---	---	---
115	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	106	ja	---	---
116	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	128	ja	---	---
117	Gefällt	---	---	---	---
118	Gefällt	---	---	---	---
119	Gefällt	---	---	---	---
120	Gefällt	---	---	---	---
121	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	155	ja	---	---
122	Gefällt	---	---	---	---
123	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	85	ja	---	---
124	Gefällt	---	---	---	---
125	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	66	nein	---	---
126	Gefällt	---	---	---	---
127	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	78	nein	---	---
128	Gefällt	---	---	---	---
129	Gefällt	---	---	---	---
130	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	124	ja	---	---
131	Gefällt	---	---	---	---
132	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	96	ja	---	---
133	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	54	nein	---	---
134	Gefällt	---	---	---	---
135	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	117	ja	---	---
136	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	35,70	ja	---	---
137	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	110	ja	---	---
138	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	125	ja	---	---
139	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	80	ja	---	---
140	Gefällt	---	---	---	---
141	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	115	ja	---	---
142	Gefällt	---	---	---	---
143	Gefällt	---	---	---	---
144	Gefällt	---	---	---	---
145	Gefällt	---	---	---	---
146	Gefällt	---	---	---	---
147	Gefällt	---	---	---	---
148	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	80	ja	---	---
149	Gefällt	---	---	---	---
150	Gefällt	---	---	---	---
151	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	102	ja	ja	1
152	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	78	nein	ja	---
153	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	74	nein	ja	---
154	Gefällt	---	---	---	---
155	Gefällt	---	---	---	---
156	Gefällt	---	---	---	---
157	Gefällt	---	---	---	---
158	Gefällt	---	---	---	---
159	Gefällt	---	---	---	---
160	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	81	ja	---	---
161	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	107	ja	---	---
162	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	96	ja	---	---
163	Gefällt	---	---	---	---

Nr.	Baumart	STU	BaumSchVO	Fällung	Ersatzbäume
164	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	119	ja	---	---
165	Gefällt	---	---	---	---
166	Gefällt	---	---	---	---
167	Gefällt	---	---	---	---
168	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	102	ja	---	---
169	Gefällt	---	---	---	---
170	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	92	ja	---	---
171	Gefällt	---	---	---	---
172	Gefällt	---	---	---	---
173	Gefällt	---	---	---	---
174	Gefällt	---	---	---	---
175	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	125	ja	---	---
176	Gefällt	---	---	---	---
177	Gefällt	---	---	---	---
178	Gefällt	---	---	---	---
179	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	102	ja	---	---
180	Gefällt	---	---	---	---
181	Gefällt	---	---	---	---
182	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	93	ja	ja	1
183	Gefällt	---	---	---	---
184	Gefällt	---	---	---	---
185	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	102	ja	---	---
186	Gefällt	---	---	---	---
187	Gefällt	---	---	---	---
188	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	77	nein	---	---
189	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	124	ja	---	---
190	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	124	ja	---	---
191	Gefällt	---	---	---	---
192	Gefällt	---	---	---	---
193	Gefällt	---	---	---	---
194	Gefällt	---	---	---	---
195	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	120	ja	---	---
196	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	75	nein	---	---
197	Gefällt	---	---	---	---
198	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	92	ja	---	---
199	Gefällt	---	---	---	---
200	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	90	ja	---	---
201	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	117	ja	---	---
202	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	77	nein	---	---
203	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	117	ja	---	---
204	Gefällt	---	---	---	---
205	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	126	ja	---	---
206	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	102	ja	---	---
207	Gefällt	---	---	---	---
208	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	108	ja	---	---
209	Gefällt	---	---	---	---
210	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	97	ja	---	---
211	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	76	nein	---	---
212	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	75	nein	---	---
213	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	130	ja	---	---
214	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	68	nein	---	---
215	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	101	ja	---	---
216	Gefällt	---	---	---	---
217	Gefällt	---	---	---	---
218	Gefällt	---	---	---	---
219	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	117	ja	---	---
220	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	86	ja	---	---
221	Gefällt	---	---	---	---

Nr.	Baumart	STU	BaumSchVO	Fällung	Ersatzbäume
222	Gefällt	---	---	---	---
223	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	75	nein	---	---
224	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	120	ja	---	---
225	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	85	ja	---	---
226	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	113	ja	---	---
227	Gefällt	---	---	---	---
228	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	99	ja	---	---
229	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	66	nein	---	---
230	Gefällt	---	---	---	---
231	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	81	ja	---	---
232	Gefällt	---	---	---	---
233	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	163	ja	---	---
234	Gefällt	---	---	---	---
235	Gefällt	---	---	---	---
236	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	111	ja	---	---
237	Gefällt	---	---	---	---
238	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	112	nein	---	---
239	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	73	nein	---	---
240	Gefällt	---	---	---	---
241	Gefällt	---	---	---	---
242	Gefällt	---	---	---	---
243	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	35,70	ja	---	---
244	Gefällt	---	---	---	---
245	Gefällt	---	---	---	---
246	Gefällt	---	---	---	---
247	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	120	nein	---	---
248	Gefällt	---	---	---	---
249	Gefällt	---	---	---	---
250	Gefällt	---	---	---	---
251	Gefällt	---	---	---	---
252	Gefällt	---	---	---	---
253	Gefällt	---	---	---	---
254	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	120	nein	---	---
255	Gefällt	---	---	---	---
256	Gefällt	---	---	---	---
257	Gefällt	---	---	---	---
258	Gefällt	---	---	---	---
259	Gefällt	---	---	---	---
260	Gefällt	---	---	---	---
261	Gefällt	---	---	---	---
262	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	135	nein	---	---
263	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	92	ja	---	---
264	Gefällt	---	---	---	---
265	Gefällt	---	---	---	---
266	Gefällt	---	---	---	---
267	Gefällt	---	---	---	---
268	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	161	ja	---	---
269	Gefällt	---	---	---	---
270	Gefällt	---	---	---	---
271	Gefällt	---	---	---	---
272	Gefällt	---	---	---	---
273	Gefällt	---	---	---	---
274	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	130	ja	ja	2

Nr.	Baumart	STU	BaumSchVO	Fällung	Ersatzbäume
275	Gefällt	---	---	---	---
276	Gefällt	---	---	---	---
277	Gefällt	---	---	---	---
278	Gefällt	---	---	---	---
279	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	95	ja	---	---
280	Gefällt	---	---	---	---
281	Gefällt	---	---	---	---
282	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	175	ja	---	---
283	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	68	nein	---	---
284	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	139	ja	---	---
285	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	65	nein	---	---
286	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	68	nein	---	---
287	Gefällt	---	---	---	---
288	Gefällt	---	---	---	---
289	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	144	ja	---	---
290	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	97	ja	---	---
291	Gefällt	---	---	---	---
292	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	155	ja	---	---
293	Gefällt	---	---	---	---
294	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	74	nein	---	---
295	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	98	ja	---	---
296	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	55,76	ja	---	---
297	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	124	ja	---	---
298	Gefällt	---	---	---	---
299	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	73	nein	---	---
300	Gefällt	---	---	---	---
301	Gefällt	---	---	---	---
302	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	128	ja	---	---
303	Gefällt	---	---	---	---
304	Gefällt	---	---	---	---
305	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	73	nein	---	---
306	Gefällt	---	---	---	---
307	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	78	nein	---	---
308	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	79	nein	---	---
309	Gefällt	---	---	---	---
310	Gefällt	---	---	---	---
311	Gefällt	---	---	---	---
312	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	87	ja	---	---
313	Gefällt	---	---	---	---
314	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	113	ja	---	---
315	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	103	ja	---	---
316	Gefällt	---	---	---	---
317	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	90	ja	---	---
318	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	120	nein	---	---
319	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	117	nein	---	---
320	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	90	nein	---	---
321	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	132	ja	---	---
322	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	135	ja	---	---
323	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	157	ja	---	---
324	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	114	ja	---	---
325	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	69	nein	---	---
326	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	145	ja	---	---
327	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	77	nein	---	---
328	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	127	ja	---	---

Nr.	Baumart	STU	BaumSchVO	Fällung	Ersatzbäume
329	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	234	ja	---	---
330	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	132	ja	---	---
331	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	98	ja	ja	1
332	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	64	nein	ja	keine
333	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	99	ja	---	---
334	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	106	ja	ja	1
335	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	89	ja	ja	1
336	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	190	ja	ja	2
337	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	86	ja	---	---
338	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	98	ja	---	---
339	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	90	ja	---	---
340	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	103	ja	---	---
341	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	88	ja	---	---
342	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	68	nein	---	---
343	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	92	ja	ja	1
344	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	109	ja	---	---
345	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	102	ja	---	---
346	Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	153	ja	ja	2
347	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	143	nein	---	---
348	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	120	ja	---	---
349	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	148	ja	---	---
350	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	121	nein	---	---
351	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	70	nein	---	---
352	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	96	ja	---	---
353	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	123	ja	ja	2
354	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	89	ja	ja	1
355	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	68	nein	---	---
356	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	88	ja	---	---
357	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	92	ja	---	---
358	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	125	ja	---	---
359	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	71	nein	---	---
360	Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	77, 78	ja	ja	2
361	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	114, 127	ja	---	---
362	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	64	nein	---	---
363	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	54	nein	---	---
364	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	36, 75	ja	---	---
365	Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	82	ja	---	---
366	Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>)	92	ja	---	---
367	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	62	nein	---	---
368	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	70	nein	---	---
369	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	90	ja	---	---
370	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	102	ja	---	---
371	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	253	ja	ja	5
372	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	248	ja	ja	5
373	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	118	ja	ja	1
374	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	97	ja	ja	1
375	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	120	nein	ja	keine
376	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	90	nein	ja	keine
377	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	92	nein	ja	keine
378	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	89	nein	ja	keine
379	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	78	nein	ja	keine

Nr.	Baumart	STU	BaumSchVO	Fällung	Ersatzbäume
380	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	76	nein	ja	keine
381	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	74	nein	ja	keine
382	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	106	nein	ja	keine
383	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	74	nein	ja	keine
384	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	63	nein	ja	keine
385	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	110	ja	ja	1
386	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	77	nein	ja	keine
387	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	77	nein	---	---
388	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	114	ja	---	---
389	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	97	ja	---	---
390	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	106	ja	---	---
391	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	63	nein	ja	keine
392	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	128	nein	---	---
393	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	106	nein	---	---
394	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	77	nein	ja	keine
395	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	106	nein	ja	keine
396	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	73	nein	ja	keine
397	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	70	nein	ja	keine
398	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	99	nein	ja	keine
399	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	115	ja	ja	1
400	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	124	ja	ja	2
401	Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>)	116	nein	ja	keine
402	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	129	ja	ja	2
403	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	106	ja	ja	1
404	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	83	ja	ja	1
405	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	110	ja	ja	1
406	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	118	ja	ja	1
407	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	73	nein	ja	keine
408	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	50	nein	ja	keine
409	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	60	nein	ja	keine
410	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	80	ja	ja	1
411	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	85	ja	ja	1
412	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	93	ja	ja	1
413	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	100	ja	---	---
414	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	80	ja	---	---
415	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	125	ja	ja	2
416	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	112	ja	ja	1
417	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	118	ja	---	---
418	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	85	ja	---	---
419	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	80	ja	---	---
420	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	78	nein	---	---

Nr.	Baumart	STU	BaumSchVO	Fällung	Ersatzbäume
421	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	62	nein	---	---
422	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	74	nein	---	---
423	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	70	nein	ja	keine
424	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	92	ja	ja	1
425	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	71	nein	---	---
426	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	63	nein	---	---
427	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	95	ja	---	---
428	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	90	ja	---	---
429	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	96	ja	---	---
430	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	64, 74	ja	---	---
431	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	77	nein	---	---
432	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	120	ja	---	---
433	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	94	ja	---	---
434	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	74	nein	---	---
435	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	92	ja	---	---
436	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	89	ja	---	---
437	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	73	nein	ja	keine
438	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	67	nein	ja	keine
439	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	70	nein	ja	keine
440	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	91, 93	ja	---	---
441	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	81	ja	---	---
442	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	150	ja	ja	2
443	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	71	nein	ja	keine
444	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	77	nein	---	---
445	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	81	ja	---	---
446	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	70	nein	ja	keine
447	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	90, 100	ja	---	---
448	Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>)	121	ja	---	---
449	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	86	ja	---	---
450	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	70	nein	---	---
451	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	102	ja	---	---
452	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	107	ja	---	---
453	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	80	ja	---	---
454	Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	81	ja	---	---

Übersicht

vorhandene, eingemessene Bäume im Geltungsbereich des B-Plans:	401
davon geschützt gem. Berliner BaumSchVO:	209
im Zuge des Bauvorhabens voraussichtlich zu fällende Bäume:	65
davon geschützt gem. Berliner BaumSchVO:	34
Anzahl zu leistender Ersatzbaumpflanzungen gem. Berliner BaumSchVO:	51

Die Ersatzpflanzverpflichtung wird abgegolten mit der Pflanzung von Forstware zur Anlage der Waldfläche im östlichen Drittel des Plangebiets in einer Größenordnung von 8.956 m². Weitergehende Pflanzforderungen nach BaumSchVO entstehen nicht.

Sonstige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Folgenden werden sonstige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgelistet, die nicht für den Ausgleich der Eingriffe erforderlich sind und nicht planungsrechtlich festgesetzt werden bzw. regelbar sind.

Deren Umsetzung oder Beachtung hat empfehlenden Charakter, erfolgt auf anderer Rechtsgrundlage oder wird abschließend im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren verankert und geregelt. Letzteres betrifft die Maßnahmen-Nr. 2 bis 4, 6, 8 und 9 sowie 11 bis 15.

1. Bodenschutz während der Bauphase

Die DIN-Vorschriften 18300 'Erdarbeiten' und 18915 'Bodenarbeiten' (Bodenabtrag und -lagerung) sind zu beachten. Zur Vermeidung von Bodenverdichtung ist der Bodenaushub abseits des Baubetriebes auf Erdmieten zu lagern und nach Baufertigstellung auf den gelockerten Grund aufzubringen. Die Erdmieten dürfen dabei eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Oberboden ist grundsätzlich getrennt zu lagern, abzudecken und mit besonderer Sorgfalt zu behandeln (kein Befahren, keine Verunreinigung). Bei längerer Zwischenlagerung empfiehlt sich eine vorübergehende Aussaat von Leguminosen.

Der belebte Oberboden ist Standort bzw. Lebensraum für viele Arten der einheimischen Flora und Fauna. Seine Entwicklung vollzieht sich über vergleichsweise lange Zeiträume, so dass ein unmittelbares Ersetzen bzw. eine 'Neuanlage' dieser Bodenschicht nicht möglich ist. Aus diesem Grund ist der Oberboden vor mechanischer Beanspruchung zu schützen und in seiner Funktion so weit wie möglich zu erhalten.

Es ist dafür zu sorgen, dass die Flächen, welche von Baufahrzeugen befahren werden, befestigt werden. Bodenverdichtungen sind durch das Auslegen von Holzbohlen o.ä. im Bereich des Baustellenverkehrs und der Zufahrten zu verhindern. Nach Möglichkeit sind vorhandene befestigte Wege zu befahren. Die Baumaterial- und Lagerplätze sind nach Möglichkeit auf derzeit schon versiegelten Flächen einzurichten.

Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§1 Satz 3 i.V.m. §7 BBodSchG); z.B. durch Bodenlockerungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit.

2. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die fachgerechte Entsorgung von Abfällen jedweder Art ist sicher zustellen. Abfälle sind zu sammeln und nach Möglichkeit einer Wiederverwertung zuzuführen. Nicht wieder verwertbare Abfälle sind entsprechend gültiger Entsorgungssatzungen dem zuständigen Entsorgungsbetrieb zuzuführen (Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbemüll, Sondermüll, Industrieabfälle). Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend Abfallsatzung erfolgen kann. Abholungen erfolgen in der Regel turnusmäßig.

Für die Abwasserbeseitigung ist die Errichtung einer Sammelgrube geplant. Das Entwässerungskonzept und die Abwassersammlung sind mit der zuständigen Wasserbehörde und dem Fachplaner auf Baugenehmigungsebene abschließend abzustimmen.

3. Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge

Für die erforderliche Herstellung von neuen Versorgungspunkten müssen vorhandene Vegetationsflächen versiegelt werden. Diese Bereiche sind in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zu befestigen. Dabei dürfen nur solche Materialien verwendet werden, durch die mindestens 30% des anfallenden Niederschlagswassers versickern können.

Die Maßnahme fördert die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Bodenschichten und den Grundwasserleiter und begünstigt die Grundwasserneubildung.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen und auf versiegelten Teilen des Grundstücks anfallende, nicht oder nur unerheblich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet über Mulden bzw. offene gepflasterte Rinnen und anschließender Bodenpassage zur Versickerung zu bringen. Alternativ ist die Verwendung als Brauchwasser denkbar.

Der Regenwasserrückhaltung und -versickerung ist aus ökologischer Sicht prinzipiell der Vorrang vor Ableitung bzw. Kanalisation des Wassers zu geben. Versickerung anfallenden Niederschlagswassers fördert die Grundwasserneubildung, führt zur Reinigung des Wassers und zu dessen Anschluss an den natürlichen Wasserkreislauf.

Über die Verdunstung des zu versickernden Wassers ergibt sich zusätzlich ein positiver klimaökologischer Effekt (Luftbefeuchtung, Minderung der Temperatur, insbesondere im Sommer). Die Verwendung als Brauchwasser (auch Bewässerung) trägt zur Einsparung von Trinkwasser bei.

5. Vorsorgender Umgang mit toxischen Stoffen

Die Treibstofflagerung für Baumaschinen o.ä. darf nur in verschließbaren Behältern erfolgen. Die Aufstellung soll regensicher und verschließbar (Verschlag, Schuppen o.ä.) vorgenommen werden. Zur Bekämpfung eventueller Ölunfälle sowie zum Binden der Tropföle aus Auffangwannen sind geeignete, d.h. wasserabweisende (schwimmfähige) Ölbindemittel bereitzuhalten. Gleiches gilt für die betriebsbedingte Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen; geeignete Vorkehrungen gemäß dem Stand der Technik sind zu treffen.

6. Weitgehender Erhalt des vorhandenen gemäß Berliner BaumSchVO geschützten Baumbestandes

Im Rahmen der Abstimmungsrunde am 9. Juni 2009 wurde zwischen den an der Planung beteiligten Fachbehörden dahingehend Konsens erzielt, dass die Ersatzpflanzverpflichtung für 34 zu fällende und geschützte Bäume ausnahmsweise im räumlich-funktionalen Kontext zum Eingriffsort in Form einer Aufforstung im östlichen Drittel des Plangebiets in einer Größenordnung von 8.956 m² erfolgt und nicht durch die Pflanzung von nach Baumschutzverordnung ermittelten 51 Einzelbäumen an anderer Stelle im öffentlichen Raum. Alle weiteren Bäume in den Baumreihen bzw. Gehölzstreifen bleiben erhalten und werden in die Planung integriert.

7. Minimierung von Schäden an Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen durch die Verpflichtung zur Beachtung der DIN 18920

Alle Gehölze, die in unmittelbarer Nähe der Baustelle, der Materiallager und des Baustellenverkehrs stehen, sind besonderen Schutzmaßnahmen zu unterziehen. Direkt an den Baubetrieb angrenzende Vegetationsflächen sind durch einen Bauzaun als 'Bereichsschutz' gegen Befahren und Betreten abzugrenzen. Sämtliche Einzelbäume, die im Rangierbereich der Baufahrzeuge stehen, sind mit einem Stammschutz aus Holz zu versehen. Alle anderen Bäume im Baustellenbereich sind mit Schutzzäunen zu versehen.

Äste von Bäumen, die in den Baustellenbereich ragen, sind zu erhalten, tief hängende Äste nach Möglichkeit hochzubinden; die Bindestellen sind abzupolstern. Ist dieses nicht möglich, sind sie nur auf das notwendige Maß - unter Betrachtung des Gesamthabitus des Baumes - zurückzunehmen. Gegen mechanische Schäden sind feste Absperrungen in der Größe des Kronenbereiches zu errichten. Wurzelbereiche sind bei Abgrabungen mit einem Wurzelvorhang zu versehen. Ist ein Überfahren der Baumwurzeln nicht zu verhindern, sind sie mit einer

mindestens 20 cm dicken Schicht aus für Dränschichten geeigneten Stoffen abzudecken, auf die eine verschiebfeste Auflage aus Bohlen oder ähnlichem zu legen ist. Nach dem Entfernen der Abdeckung ist der Boden unter Schonung der Wurzeln in Handarbeit flach zu lockern. Materiallagerungen im Wurzelbereich der Bäume sind nicht gestattet. Während der Bauzeit sind die Bäume regelmäßig zu wässern und sofern erforderlich von Staub zu befreien. Staubaufwirbelnde Bauvorbereitungsarbeiten sind in ausreichendem Abstand von schützenswerter Vegetation durchzuführen.

8. Vermeidung nicht durch § 44 Abs. 5 BNatSchG freigestellter Zugriffe auf besonders geschützte Arten

Die Spezialnorm des § 44 Abs. 5 BNatSchG stellt nur unvermeidbare Zugriffe von den Verboten des § 44 Abs. 1 bis Nr. 3 BNatSchG frei. Daher ist sicherzustellen, dass im Fall der Beseitigung von Bäumen oder anderer Vegetation weder Alt- oder Jungvögel oder deren Gelege zu Schaden kommen noch ein in den betroffenen Vegetationsbeständen ggf. aktuell ablaufendes Aufzuchtsgeschehen erheblich gestört wird. Das Aufzuchtsgeschehen ist erst mit Selbständigkeit der Jungvögel abgeschlossen. Daher erfüllen Vegetationsbestände wie Büsche oder Sträucher auch ungeachtet darin angelegter individueller Nester die Funktion einer Fortpflanzungsstätte i.S. des Zugriffsverbots § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wenn und soweit noch nicht selbständige Jungvögel auf diese als Schutzgehölz angewiesen sind. Daher sind Maßnahmen der Vegetationsbeseitigung grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraums der Fortpflanzungsperiode durchzuführen; in Konsequenz der „worst-case“-Betrachtung ist der zulässige Maßnahmenzeitraum auf Anfang September bis Ende Februar zu begrenzen. Kann diese Zeitbeschränkung trotz rechtzeitiger und sorgfältiger Planung nicht eingehalten werden können, bedarf es der Baubegleitung durch eine nachweislich avifaunistisch fachkundige Person. Höhlenaufweisende Bäume stellen insbesondere für höhlenbewohnende Fledermäuse potenziell fast ganzjährig nutzbare Lebensstätten dar. Soweit höhlenaufweisende Bäume beseitigt werden müssen, sind diese Strukturen ungeachtet der Jahreszeit auf eine tatsächliche Nutzung hin durch eine nachweislich fledermauskundige Person zu kontrollieren und ggf. anwesende Tiere in Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde in fachkundige Obhut zu verbringen.

9. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen

Aus Artenschutzgründen sind Beleuchtungseinrichtungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Fernwirkungen sind z.B. durch Abblendkonstruktionen oder asymmetrische Reflektoren zu vermeiden. Um Lockeffekten auf die Fauna (Insekten und Vögel) entgegenzuwirken, sind zur Außenbeleuchtung Lampen zu verwenden, deren Strahlung weit überwiegend im langwelligen Bereich liegt (Natriumdampf-Lampen).

10. Reduzierung von Baulärm und Erschütterungen

Lärm während der Bauphase ist durch Minimierung des Baustellenverkehrs und Aufstellen eines Baustelleneinrichtungsplans entgegenzuwirken. Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz gegen Lärm sind unbedingt zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Landesimmissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) und die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm. Für die von Anlagen in der Bauphase und in der Betriebsphase ausgehenden Erschütterungen gilt DIN 4150, Teil 2 und 3. Die DIN-Vorschriften sind einzuhalten.

11. Lückenschluss im Bereich der alten Zufahrt im Westen des Plangebiets

Mit der Verlegung der Zufahrt zum Wohnwagenstellplatz Richtung des Gebäudeneubaus ist die Ein- und Ausfahrt im Westen des Plangebiets überflüssig. Der Bereich ist zu entsiegeln, Füll- und Oberboden aufzubringen und anschließend standortgerechte, einheimische Laubsträucher (100-150 cm, 1 Strauch/m²) zu pflanzen, so dass sich die Lücke im Gehölzbestand schließt.

Die Pflanzmaßnahme unterstützt die ökologischen Funktionen auf dem Grundstück, trägt zur Eingrünung bei und erhöht damit den landschaftsästhetischen Wert. Mit der Entsiegelung werden Bodenfunktionen wieder gewonnen.

12. Heckenpflanzungen

Der südlich des Gebäudeneubaus vorgesehene Spiel- und Sportbereich wird durch eine 1,2 m breite, 3-reihige geschnittene Hecke eingefasst. Die Reihen sind auf Lücke zu pflanzen. Je lfd. m sind mind. 3 standortgerechte, einheimische Pflanzen zu setzen.

In gleicher Weise ist die Ver- und Entsorgungsstelle nördlich des Gebäudeneubaus durch eine Heckenpflanzung optisch von der Wohnwagenstellplatzanlage zu trennen.

Die Pflanzmaßnahme dient als Sichtschutz, übernimmt aber zugleich ökologische und gestalterische Funktionen.

13. Fassadenbegrünung am Gebäudeneubau

Mindestens zwei Außenwände des Sanitär- und Sozialgebäudes sind mit rankenden, selbst klimmenden oder schlingenden Arten zu begrünen. Je laufenden Meter sind 3 Pflanzen zu setzen, wenn erforderlich sind Rankhilfen anzubringen.

Fassadenbegrünungen tragen durch dämpfende Einflüsse des Laubwerks auf Temperatur-extreme und Anreicherung gebäudenaher Luftmassen mit Wasserdampf zur Verbesserung des städtischen Sonderklimas bei. Dies betrifft in erster Linie die unmittelbare Gebäudeumgebung. Ferner ergeben sich in Hinsicht auf die Gebäudearchitektur positive gestalterische Effekte sowie Identifikations- und Orientierungspunkte. Begrünte Außenwände übernehmen als Biotop innerhalb eines Verbundsystems Trittsteinfunktion, hier in erster Linie für flugfähige Arten.

14. Schaffung von Nisthilfen für Singvögel

Der Mangel an Nistgelegenheiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Gebäudebrüter ist allgemein bekannt. Bei der Gebietsüberplanung sollen die Brutvogelgemeinschaften der laubholzreichen Kiefernforste sowie der Gartenstädte und Dörfer in ihrer Ansiedlung unterstützt werden. Deshalb sind zur Habitataufwertung mind. 12 Nisthilfen im Plangebiet anzubieten.

Denkbar ist für Gebäudebrüter auch der feste Einbau von Nist-Einbausteinen in die Baukörper in 2 bis 5 m Höhe über dem Erdboden. Die Nisthilfen sollten keiner direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt sein. Die zu bevorzugende Himmelsrichtung für die Öffnungen ist Südosten.

15. Schaffung von Fledermausquartieren

Siedlungs- und Waldrandbereiche stellen potenzielle Fledermaushabitate für verschiedene Chiropterenarten dar. Nachweise aus den letzten Jahren liegen für den Standort allerdings nicht vor. An Altbäumen innerhalb der Baumreihen bzw. Gehölzstreifen sind insgesamt 4 Fledermauskästen anzubringen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013 in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);

Berlin, den 21. November 2011

Ingeborg J u n g e – R e y e r
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans X-187 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Vom 21. November 2011

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 7 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-187 vom 3. Februar 2011 für eine Teilfläche des Flurstücks 217 (ehemaliger Stauraums am früheren Grenzkontrollpunkt Dreilinden südlich der Potsdamer Chaussee - B1 -, westlich des Autobahnkreuzes Zehlendorf) sowie für eine Teilfläche des Flurstückes 216 (die nördlich des Stauraums gelegene Zu- und Abfahrt zum Zollamt Dreilinden) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Soziales und Stadtentwicklung, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 3-16

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung - Wohnwagenstellplatz - sowie einer Fläche für Wald. Das Plangebiet - der ehemalige Stauraum Dreilinden - wird im Baunutzungsplan als Waldgebiet ausgewiesen, das nicht bebaubar ist. Der Bebauungsplan ermöglicht mit der Festsetzung des Sondergebiets planungsrechtlich erstmalig eine Bebauung und Nutzung im Plangebiet, aus denen Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren können.

Tatsächlich ist die vorhandene Fläche des Stauraums für den ehemaligen Grenzübergang Dreilinden seit den 70er Jahren zu 77,5 % versiegelt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach den tatsächlichen Gegebenheiten erfüllt das Plangebiet nicht die Waldeigenschaft gemäß Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin (Berliner Forsten 2010):

- kein Waldcharakter bei objektiver Betrachtung,
- kein typisches Waldinnenklima,
- keine typische Waldbodenvegetation,
- keine Saumstrukturen.
- Die 4 Baumreihen bzw. schmalen Gehölzstreifen haben jeweils eine Größe < 0,2 ha.

Daher wurde für das Plangebiet für den Baumbestand des Plangebiets eine einzelstammweise Aufnahme und Bewertung gemäß Baumschutzverordnung durchgeführt. Innerhalb der Sondergebietsfläche stocken insgesamt 65 Bäume, davon 34 Stück mit Schutzstatus. Die erforderliche Ersatzpflanzverpflichtung gemäß Baumschutzverordnung in Höhe von 51 Bäumen (Ermittlung siehe Baumliste im Anhang der Begründung) wird mit dem Anpflanzen der Forstware zur Anlage der Waldfläche (8.956 m²) im östlichen Teil des Plangebiets abgegolten. Weitergehende Pflanzforderungen entstehen nicht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zudem die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts-/Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt.

Mit der Festsetzung der östlichen Teilfläche als Wald und Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft, werden die erforderlichen Ersatzpflanzungen als Ausgleich für die zu fällenden Bäume gesichert. Die 2. textliche Festsetzung regelt die Maßnahmen der Entsiegelung mit anschließender Erstaufforstung der Fläche. Damit werden wesentliche Voraussetzungen zur Renaturierung einer Teilfläche geschaffen, die langfristig insgesamt zu einer Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts beitragen und nunmehr die Entwicklung einer Teilfläche als Wald ermöglichen. Der Anteil der versiegelten Fläche reduziert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans um ca. 7.500 m².

Positiv zu bewerten ist darüber hinaus, dass ein schon anthropogen stark geprägtes Gebiet beansprucht wird und nicht neue, naturnahe Flächen für das Vorhaben in Anspruch genommen werden. Hiermit wird dem Grundgedanken zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Für die Bewertung der derzeitigen und künftigen Lärmsituation wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Als Ergebnis wurde ein Flächentausch innerhalb des Geltungsbereichs von der Vorentwurfssassung zur jetzigen Fassung vorgenommen, dadurch wurde die Geräuschbelastung auf dem Wohnwagenstellplatz um bis zu 3 dB(A) vermindert.

Das Plangebiet ist Teil der Zone III des Wasserschutzgebietes Beelitzhof. Mit der Errichtung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für eine ordnungsgemäße Wasserver- und Entsorgung sowie dem Bau von Sozial- und Sanitärräumen werden potenzielle negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und die -qualität reduziert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Sinne der Prüfung von Standortalternativen im gesamten Stadtgebiet wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens auf der Ebene des FNP

durchgeführt. Die Entscheidung für diesen Standort fiel nach umfangreicher Standortanalyse und –suche. Die Fläche wurde anhand eines Kriterienkatalogs unter 23 möglichen Standorten ausgewählt. Er ist verkehrlich gut angebunden, es gibt keine Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung. Es wird eine bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen und darüber hinaus eine Teilfläche renaturiert. Diese positiven Bedingungen sind für die Wahl dieses Standortes ausschlaggebend. Sie bilden die Grundlage für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Der Landesverband Deutscher Sinti und Roma Berlin-Brandenburg und die Ausländerbeauftragte des Landes Berlin haben den Standort für geeignet befunden.

Nach der frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 2. Mai bis einschließlich 25. Mai 2001 ruhte das Verfahren, so dass nach nunmehrigen Bereitstellung der Mittel durch die damaligen Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Sport das Bebauungsplanverfahren X-187 (Wohnwagenstellplatz für durchreisende Sinti und Roma) erst seit April 2009 nach den Vorschriften des § 244 Abs. 1 BauGB weiter geführt wurde, d.h. nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde in den Monaten Juli/August 2009 durchgeführt. Zur Definition und Klärung der Probleme hat am 9. Mai 2009 ergänzend ein Erörterungstermin mit den für die Umsetzung des Vorhabens relevanten Behörden stattgefunden. Im Ergebnis dieses Gesprächs unterstützen alle beteiligten Fachverwaltungen die Umsetzung des Projektes. Sie äußerten Ihre Bedenken und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in schriftlichen Stellungnahmen. Es sind insgesamt zwölf Stellungnahmen eingegangen, in sechs davon wurden keine Bedenken geäußert. Sie bezogen sich auf Details, die überwiegend im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes geprüft und Gegenstand der Abwägung wurden. Die Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der dazu gehörigen Begründung vom Oktober 2009 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Oktober 2009 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Bis zum 25. November 2009 sind achtzehn Antworten eingegangen. In zwölf Stellungnahmen wurden weder Bedenken geäußert noch Hinweise gegeben.

In zwei Stellungnahmen – vom Bezirksamt Steglitz – Zehlendorf und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales – wurden Bedenken wegen hoher Lärmbelastung geäußert.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt, Verbraucherschutz, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Berliner Forsten gaben zahlreiche inhaltliche Hinweise und Anregungen.

Im Ergebnis der Abwägung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund der Nähe zur Autobahn und der vielbefahrenen Potsdamer Chaussee die Überprüfung der Lärmsituation im Plangebiet in einem Gutachten im Februar 2010 untersucht. Die Ergebnisse sind Bestandteil des Umweltberichtes.

Nach sachgerechter Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass das Sondergebiete auf der westlichen Teilfläche festgesetzt wird und die Fläche für Wald auf der östlichen Fläche. Der Tausch der beiden Flächen ist eine angemessene Alternative, mit der das Verfahren weitergeführt werden kann. Die Verlagerung der Nutzungen führt ohne Lärmschutzwand bereits zu einer erheblichen Geräuschreduzierung von bis zu 3 dB(A) auf Werte zwischen 52dB(A) und 54 dB(A) für die Nutzer des Wohnwagenstellplatzes. Lärmschutzwände mit Höhen bis unter 6 Meter bringen nur geringfügige Verbesserungen. Eine dreiseitige Umbauung des Platzes mit effektivem Lärmschutz in Höhe von 6-8 Metern ist aus den oben genannten Gründen nicht vertretbar.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gewährleistet.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird aufgrund der inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt. Wichtige inhaltliche Hinweise wurden

in die Abwägung eingestellt, redaktionelle Hinweise zur Plandarstellung und zur Begründung wurden übernommen.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind in der Zeit vom 20. Juni 2010 bis 20. Juli 2010 insgesamt zwölf Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. Am 1. Juli 2010 fand ein Abstimmungsgespräch / Informationsaustausch mit den betroffenen Behörden statt. Das Bezirksamt Steglitz – Zehlendorf hat erneut die Standortwahl und die Überschreitung der Orientierungswerte für Lärmbelastungen in Dorf- und Mischgebieten gemäß DIN 18005 kritisiert. Es wird der Umgang mit Oberflächenentwässerung problematisiert. Zahlreiche Hinweise aus vorangegangenen Verfahrensschritten wurden wiederholt, obwohl sie bereits in die Planung eingeflossen sind.

Im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung ergaben sich im Bebauungsplanentwurf keine wesentlichen Änderungen. Erforderliche inhaltliche Anpassungen und redaktionelle Ergänzungen wurden eingearbeitet. Die inhaltliche und verfahrenstechnische Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und die Erarbeitung der Bauplanungsunterlagen sowie der Umgang mit den Konsequenzen aus der Lage im Wasserschutzgebiet der Zone III erfolgen weiterhin in enger Abstimmung zwischen den beteiligten Fachabteilungen einschließlich der Berliner Forsten sowie mit den betroffenen Fachabteilungen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Es besteht weiterhin ein dringendes Gesamtinteresse Berlins einen Wohnwagenstellplatz planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan X-187 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Februar bis einschließlich 22. März 2011 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Während der Auslegungsfrist sind insgesamt 4 Stellungnahmen ergänzt durch Unterschriftenlisten mit 233 Unterschriften eingegangen.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht. Demzufolge kann von einer Zustimmung zur beabsichtigten Planung ausgegangen werden.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Dabei erhalten die Belange ihre Gewichtung nicht aus der Quantität heraus, jedoch hat die Beteiligung der Öffentlichkeit eine Interessenbetroffenheit sichtbar gemacht. In den Stellungnahmen sprechen sich die Bürger gegen eine Umnutzung der Stauraumfläche als Wohnwagen-/ Campingstellplatz aus. Sie sehen die ehemalige Stauraumfläche trotz eines Versiegelungsgrades von ca. 75% als Wald und fordern seine Erhaltung und Entwicklung.

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans stellen einen angemessenen Kompromiss - auch im Interesse der Allgemeinheit - dar.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wohnwagenstellplatz (für durchreisende Sinti und Roma) wird der Beschluss des Rates der Bürgermeister umgesetzt. Die Entscheidung für diesen Standort ist das Ergebnis einer umfangreichen Standortuntersuchung. Der Standort Dreilinden erfüllt die geforderten Kriterien nach kurzfristiger und dauerhafter Verfügbarkeit (die Flächen befinden sich im Landeseigentum), Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz, keine unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung und möglichst geringen Kostenaufwand für die Herrichtung und den Betrieb. Die Wahl des Platzes hat die Zustimmung des Verbandes der deutschen Sinti und Roma.

Bei der Stauraumfläche handelt es sich gemäß Walddefinition des Landeswaldgesetzes faktisch nicht um Wald. Gleichzeitig wird jedoch mit der Schaffung von ökologisch wertvollen Waldflächen durch die Entsiegelung von ca. 7.000 m² der ehemaligen Stauraumfläche Dreilinden mit anschließender Erstaufforstung den Interessen der Bevölkerung in erheblichem Maß Rechnung getragen. Durch die Entsiegelung wird dem Boden, der lange Zeit von der Lebensumwelt abgeschnitten war, die Möglichkeit zur Regeneration gegeben. Der Rückbau

versiegelter Flächen ist der direkte Weg verlorengegangene Bodenhaushaltsfunktionen wieder zurück zu gewinnen. Der entsiegelte Boden wird einen langfristigen Neuentwicklungsprozess durchlaufen. Entsiegelungen stärken das Naturhaushaltsgefüge, da sie als Flächen für die Versickerung und als Pflanzenstandorte sofort zur Verfügung stehen.

Die Abwägung der Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans X-187 vom 3. Februar 2011 am 9. Juni 2011 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB wurde für den Neubau eines Servicegebäudes und Wohnwagenstellplatzes am 27. September 2011 eine Baugenehmigung erteilt.

Berlin, den 21. November 2011

Ingeborg J u n g e – R e y e r
Senatorin für Stadtentwicklung

SenStadtUm