



**Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.**  
Potsdamer Str. 68, 10785 Berlin, Tel. (030) 2655 0864, Fax (030) 2655 1263, E-Mail: bln@bln-berlin.de

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ● Potsdamer Str. 68 ● 10785 Berlin

Bearbeiter: A. Stavorinus (BLN)

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Alt-Friedrichsfelde 60  
10315 Berlin

E-Mail: stadt@lichtenberg.berlin.de

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXII-39-1 VE, Westlich Straße Am Gehrensee und  
Bebauungsplan XXII-39-2, Östlich Straße Am Gehrensee, Lichtenberg, frühzeitige Beteili-  
gung**

Unser Zeichen: 11/2111.2/B/5 und 11/2111a.2/B/5

Berlin, 07.12.2021

hier: Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemein-  
schaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin),  
des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-  
Mitgliedsverbände

Bezug: Internetveröffentlichung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir beziehen uns mit dieser Stellungnahme auf beide o. g. Bebauungspläne, da beide im unmittelbaren Zusammenhang stehen und ähnliche Zielentwicklungen haben.

Flächenversiegelung ist eines der Haupttriebkräfte des Klimawandels. Sie unterbindet die Versickerungsfähigkeit der Böden, die Bildung von neuem Grundwasser und die Verdunstung auf diesen Flächen zur Senkung der Umgebungstemperaturen. Das führt zu höherer Abstrahlung und Aufheizung der Atmosphäre und vor allem der kleinklimatischen Temperaturen im Quartier. Das wiederum zieht die Verschlechterung der Gesundheit der Bewohner nach sich und es kommt zum sog. vorzeitigen Klimastresstod. Das ist nicht im Sinne der Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen in einem neuen Quartier.

Daher ist es für uns unverständlich, dass noch immer so geplant wird, als gäbe es genug Grün- und Versickerungsflächen in der Stadt und alle Versiegelung könne woanders ausgeglichen werden. Lt. o. g. B-Pläne sollen weitere Wohnungen am zukünftigen Landschaftsschutzgebiet entstehen und noch immer werden **ebenerdige Stellplätze** als unsinnige **Flächenverschwendung** vorgegeben, obwohl die ÖPNV-Anbindung mit Bus, S- und Fernbahn sehr gut ausgebaut ist, wie in den Begründungen auf S. 1

und S. 2 bzw. 3 steht. Hinzu kommt, dass auf S. 6 bzw. 7 der Begründungen zu den Zielen der Siedlungsentwicklung steht, dass „**verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben**“ sind. Jedoch soll die überbaubare Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50% überschreitbar sein (XXII-39-2). Aber selbst wenn der ÖPNV für die zunehmende Anzahl an neuen Bewohnern nicht adäquat wäre, wäre es sinnvoller Quartiersgaragen umso Fläche zu sparen. Ebenso könnten Tiefgaragen angelegt werden, wenn, wie auf S. 3 der Begründung zu lesen ist, der Boden sowieso saniert und ausgetauscht werden muss. Das Grundwasser steht bei 40 m und liegt somit nicht oben an. Eine Erklärung, warum keine Tiefgaragen möglich sind, fehlt in den Begründungen.

Die gesparte Fläche könnte für Grünanlagen, Gärten, usw. im Sinne des Animal Aided Design<sup>1</sup> des BfN gestaltet werden und es wäre möglich die abschirmende Funktion der Altbäume entlang der vielbefahrenen Ahrensfelder Chaussee zu erhalten.

Leider tragen auch die Form der Baukörper, deren Höhe und Anordnung zum höheren Flächenverbrauch bei. Weshalb können nicht alle Baukörper in B-Plan XXII-39-1VE fünfgeschossig oder höher sein und somit ggf. ein bis zwei Baukörper wegfallen? Die Größe, Anordnung und Bauweise im B-Plan XXII-39-2 ist noch offen. Es heißt darin nur, dass die Ausformulierungen von Reihenhäuser bis Geschosswohnungsbau reichen. Weshalb müssen Baukörper einzeln stehen? Weshalb kann nicht kompakter gebaut werden, um Flächen zu sparen? Der angestrebte Verkaufspreis scheint ausschlaggebender zu sein, als die Ziele des Klimaschutzes und der Flächeneinsparnis des Senats.

Da hier eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft bauen will, stellt sich zudem die Frage, ob die Bebauung tatsächlich im allgemeinen öffentlichen Interesse liegt. Da **nur ca. 30% der Wohnungen**, im Widerspruch zur Leitlinie des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen 2030 „*bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen*“, mietpreisgebunden gebaut werden sollen, kann der **Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht annähernd gedeckt** werden. Somit ist **das allgemeine öffentliche Interesse nicht ausreichend gegeben**, um insgesamt 410 Wohnungen (beide B-Pläne) auf bisher unversiegelter Fläche zu errichten, wie alte Luftbilder zeigen. Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sollten, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnungsbau endlich zu decken, einen Mindestanteil von 75% mietpreisgebundener Wohnungen in den einzelnen Quartieren errichten.

Zu hinterfragen ist des Weiteren, ob die innenliegenden 3-geschossigen Gebäude im B-Plan XXII-39-1VE in den unteren Etagen auch in den Wintermonaten ausreichend besonnt werden. Vor allem das mit 7 Geschossen geplante Gebäude im Südosten hat einen großen Verschattungsfaktor. Ohne ausreichend Licht in den Wohnungen werden zu den, durch höhere Temperaturen verursachten Krankheiten noch seelische Erkrankungen gefördert. Eine **Verschattungsstudie** sollte erstellt werden.

Leider werden in den **textlichen Grünfestsetzungen gerade einmal Mindestmaße** angesetzt. Standard sollte es inzwischen sein, Dächer und Fassaden zu begrünen und Regenwasser entweder über Retentionsdächer oder Rigolen statt der Kanalisation abzuleiten, zu versickern oder in Speichern vorzuhalten und in Trockenzeiten weiter zu verwenden. Stattdessen wird sich in den Begründungen auf einen veralteten Landschaftsrahmenplan von 2014 berufen, der keine aktuellen Aussagen zu klimaanpasseter Bebauung, Begrünung und Flächeneinsparnis aufweist. Demzufolge werden **Dachbegrünungen** auch nur mit einer Mindestdeckschicht von 8 cm angegeben, obwohl dies in anderen B-Plänen schon lange nicht mehr zu finden ist. 8 cm reichen gerademal, um niedrigwachsende Sedumarten oder Gras zu pflanzen, was zwar Nahrung, aber **keinen Lebensraum** bietet und aufgrund der sehr dünnen Substratschicht über kurz oder lang **austrocknet**, da nicht ausreichend Regen fällt. Blaue Dächer oder aber sogenannte **Biodiversitätsdächer könnten Abhilfe schaffen**, sind aber nicht in Betracht gezo-

---

<sup>1</sup> <https://www.bfn.de/publikationen/bfn-schriften/bfn-schriften-595-animal-aided-design-einbeziehung-der-beduerfnisse-von>

gen worden. Wie es bereits **in anderen B-Plänen** auch in Lichtenberg **umgesetzt** wurde, gilt es Biodiversitätsdächer zu schaffen, welche durch Einbringung von Totholzelementen, feuchte Senken und Sandarien tatsächlich Lebensraum für Insekten und Vögel bieten (s. B-Plan 7-98VE und 11-118VE). Nur so kann der Verlust der bisher unbebauten und reich an Lebensraum bestückten Fläche gemindert werden.

Wir bezweifeln, dass mit der Mindestdeckung von 8 cm auf 50 % Dächern das Wasser bei **Starkregenereignissen** adäquat zurück gehalten werden kann, um Überflutungen oder überproportionale Einleitungen in die Kanalisation zu vermeiden. Ein **Konzept zum Regenwassermanagement** ist erforderlich.

Der letzte Absatz in Pkt. II.3.6 zum B-Plan XXII-39-1VE findet sich nicht in den Textlichen Festsetzungen im B-Plan wider. Somit ist davon auszugehen, dass das eher eine Empfehlung ist, statt einer Festsetzung.

**In den Textlichen Festsetzungen fehlen** zudem Festlegungen bzgl. **gesundheitsschonender Lichtquellen**. Die menschliche Gesundheit wird zu den o. g. Faktoren zusätzlich durch schädliche Lichteinflüsse negativ beeinflusst. Falsch eingesetzte und blendende Dauerbeleuchtung stört den Schlaf und verstärkt die negativen Auswirkungen von belasteter Luft durch Abgase sowie Feinstaub und höheren Temperaturen, besonders nachts. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB können daher folgende Parameter für Außenbeleuchtungen textlich festgesetzt werden:

Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 – 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.

Des Weiteren ist lt. Vorgaben des Senats auf große, spiegelnde Glasflächen zu verzichten, um **Vogelschlag** und somit Tötungen im Sinne des §44 BNatSchG zu vermeiden<sup>2</sup>.

Der „Auszug aus dem Bereichsentwicklungsplan – Themenkarte Nutzungskonzept“ sowie die „Darstellung der Planungen zum Wegenetz“ sind ohne Legende und somit unverständlich.

In den Begründungen fehlt der Punkt II.3.4 gänzlich.

Zum **Schutzgut Tiere und Pflanzen** möchten wir erwähnen, dass hauptsächlich streng geschützte Amphibien, wie Rotbauch-Unke, Knoblauch- und Wechselkröte, aber auch Zauneidechsen und Fledermäuse betroffen sind. Bei den Vögeln sind mind. die nach BArtSchVO geschützten Neuntöter, Braunkelchen, Sumpfrohrsänger und Steinschmätzer zu beachten. Bzgl. der **mind. vier Anhang IV-Arten** muss ggf. innerhalb im Rahmen einer **FFH-Verträglichkeitsprüfung** untersucht werden, inwiefern die Vernichtung der Landlebensräume Auswirkungen auf die Populationen des nahe gelegenen FFH-Gebiets Falkenberger Rieselfelder und somit auf das Gebiet selbst hat. Deren **wertgebende Art ist die Rotbauchunke**, welche in den o. g. Planungsgebieten Landlebensräume nutzt.

In der Begründung fehlt die Betrachtung der Wirkungen durch Zuzug weiterer Menschen und der Nutzungserhöhung des zukünftigen Landschaftsschutzgebiets Wartenberger Feldflur (inkl. Gehrensee) sowie NSG-/FFH-Gebiets Falkenberger Rieselfelder.

Wir lehnen die o. g. B-Pläne ohne tiefere Umweltsprüfung ab.

---

<sup>2</sup> <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/>

Mit freundlichem Gruß

Manfred Schubert  
Geschäftsführer

für unsere nach § 63 BNatSchG anerkannten Mitgliedsverbände:

gez. R. Altenkamp	(Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin)
gez. L. Miller	(GRÜNE LIGA, Berlin)
gez. V. Graichen	(Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin)
gez. A. Zeihe	(Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin)
gez. A. Solmsdorf	(Baumschutzgemeinschaft Berlin)
gez. G. Strüven	(NaturFreunde, LV Berlin)
gez. Dr. P. Warnecke	(Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin)