

Arbeitsakte

Akte: Normenkontrolle B-Plan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ — Bürgerinitiative Tannengarten gegen Land Berlin

normenkontrolle-bplan-spreepark-friedrichshain-buergerinitiative-tannengarten

Die ZIP-URL ist stabil und zeigt immer auf die aktuelle Version. Im Akten-ZIP ist das Gesamt-PDF mit enthalten.

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (22)
Teil 2	E-Mails (5)
Teil 3	Excel-Tabellen (2)
Teil 4	Word-Dokumente (3)
Teil 5	Bildanlagen und Screenshots (3)
Teil 6	PDF-Anhänge (Originaldokumente) (2)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 01-mandatsuebernahme-tannengarten.md

01 — Mandatsübernahme Bürgerinitiative „Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain“ e.V.

Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT · AZ BT-2026-0314 Bearbeiterin: RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss Datum: 16. März 2026

Sachverhalt (Kurzdarstellung Erstgespräch)

Am 16.03.2026 suchte Dr. Henrike Tannengarten-Roosendaal in ihrer Eigenschaft als Vorsitzende der Bürgerinitiative „Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain“ e.V. (nachfolgend: BI) die Kanzlei auf. Die BI ist ein eingetragener Verein (Amtsgericht Charlottenburg, VR 32441 B) mit 350 Mitgliedern, der seit Oktober 2022 gegen den Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ vorgeht.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat am 12.03.2026 den Satzungsbeschluss zum B-Plan XV-43d gefasst; Bekanntmachung im Amtsblatt Berlin erfolgte am 20.03.2026. Der B-Plan ermöglicht auf einer rd. 2,4 ha großen, bisher öffentlich zugänglichen Grün- und Parkfläche am Spreeufer eine 8-geschossige Wohnbebauung mit 420 Wohneinheiten zugunsten der Bauland Spreepark GmbH (GF Klaus Steinheim-Wittfeldt).

Rechtliche Ersteinschätzung

Antragsberechtigung (§ 47 Abs. 2 VwGO)

Die BI als e.V. ist nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsberechtigt, da ihre Mitglieder in ihren Rechten beeinträchtigt sein können (Verlust Naherholungsfläche, Lärmschutz, Eigentumsbelange anliegender Mitglieder). Das OVG Berlin-Brandenburg erkennt die Antragsberechtigung von Anwohnervereinen mit entsprechendem Aufgabenkreis an (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 26.04.2012 — OVG 10 N 31.10). Die Rügeobliegenheit nach § 215 BauGB ist fristgerecht (innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung) zu wahren; Fristbeginn: 20.03.2026.

Antragsfrist

§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO: Normenkontrollantrag innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung. Frist läuft bis 20.03.2027. Eilbedarf entsteht durch drohenden Baubeginn; Eilantrag § 47 Abs. 6 VwGO ist parallel zu stellen.

Vorläufige Rügeliste

Nr.	Rüge	Grundlage
R-1	Abwägungsausfall sozial-ökologischer Belange	§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB
R-2	Artenschutz Zauneidechse unzureichend	§ 44 BNatSchG, FFH-Anhang IV

Nr.	Rüge	Grundlage
R-3	Lärmschutzgutachten methodisch fehlerhaft	BlmSchG, DIN 18005
R-4	Frühzeitige Bürgerbeteiligung formell mangelhaft	§ 3 Abs. 1 BauGB
R-5	Bekanntmachungsmangel Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
R-6	Klimaanpassung nicht ermittelt	§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB
R-7	FNK-Konformität zweifelhaft	§ 8 Abs. 2 BauGB

Vollmacht

Die BI erteilt der Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT (vertreten durch RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss) Vollmacht zur außer- und gerichtlichen Vertretung in allen Angelegenheiten des Normenkontrollverfahrens OVG Berlin-Brandenburg betreffend B-Plan XV-43d sowie sämtlicher Parallelverfahren.

Bevollmächtigte: Dr. Henrike Tannengarten-Roosendaal (Vorsitzende, § 26 BGB), mitgezeichnet: Ralf Bergström-Mielke (stellv. Vorsitzender).

Nächste Schritte

1. § 215 BauGB-Rüge schriftlich erheben (Frist 20.03.2027; Empfehlung: unverzüglich, Nachweis der Rechtzeitigkeit sichergestellt am 28.03.2026).
2. Akteneinsicht Bebauungsplanverfahren beim Bezirksamt beantragen (§ 29 VwVfG).
3. Eilantrag § 47 Abs. 6 VwGO vorbereiten; Parallelbeauftragung Artenschutzgutachten (BUND Berlin).
4. Normenkontrollantrag fristgerecht einreichen (bis spätestens 20.03.2027; Ziel: April 2026).
5. Beiladung Bauland Spreepark GmbH beantragen (§ 65 VwGO).

Kostenfestsetzung

Mandatsvereinbarung nach RVG; vereinbart: Stundenhonorar RAin Dr. Pohl-Krauss 320 EUR/h, Ref. Görke-Sundermann 95 EUR/h. Vorschuss 8.000 EUR fällig bei Mandatserteilung. Prozesskostenhilfe-Prüfung für Mitglieder mit geringem Einkommen offen.

Datei: 02-bplan-spreepark-2026-text.md

02 — B-Plan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ — Textfestsetzungen

Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Satzungsbeschluss: 12. März 2026 · Bekanntmachung: 20. März 2026 · Amtsblatt Berlin Nr. 12/2026

A. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha zwischen Spreeuferweg im Norden, der S-Bahn-Trasse (S3/S5/S7/S9) im Osten, dem Stadtteilpark Friedrichshain-Mitte im Westen und der Spree im Süden. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg.

Flurstücke (Auszug): 182/3, 183, 184/1, 184/2, 185, 186/1, Gemarkung Friedrichshain.

B. Art der baulichen Nutzung (§§ 1–11 BauNVO)

B-1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, ausgeschlossen)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke mit überörtlicher Wirkung

C. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21a BauNVO)

Parameter	Festsetzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,4
Zahl der Vollgeschosse	VIII (8)
Höhe Oberkante Rohdecke max.	26,0 m über Gehweg

Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgarage bis max. 0,8 zulässig.

D. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22–23 BauNVO)

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Baugrenzen gem. Planzeichnung; Bautiefe max. 18 m (Straßenfront), max. 14 m (Hofseite). Mindestabstand zur Spreeuferböschung: 5,0 m (Baulinie).

E. Flächen für den Gemeinbedarf / Grünflächen

E-1: Fläche für Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): 480 m², Lage: südöstliche Teilfläche gem. Planzeichnung.

E-2: Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Mindestanteil 15 % der Grundstücksfläche als nicht versiegelte Vegetationsfläche.

Die bisherige öffentliche Grünfläche (Spreeuferpark) wird vollständig als Wohnbauland überplant. Ersatzgrünfläche wurde nicht festgesetzt.

F. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erschließungsstraße „Spreeuferpfad“ (neu): Breite 7,5 m, einseitiger Gehweg 2,0 m. Zufahrt von Warnitzer Straße (Norden).

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg entlang Spreeufer, Breite 3,0 m (öffentlich gewidmet).

G. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. BerlStrG)

Stellplatzschlüssel: 0,7 Stellplätze je Wohneinheit. Tiefgarage unter Baufeld 1 und 2; max. Zufahrtsbreite Einzel-TG: 6,0 m.

Fahrradabstellanlagen: 2 Stellplätze je Wohneinheit (§ 50 Abs. 1 BerlBO).

H. Umweltrelevante Festsetzungen

H-1 Dachbegrünung: Flachdächer und Dachflächen mit Neigung bis 15° sind mind. zu 60 % extensiv zu begrünen (Substratdicke mind. 8 cm).

H-2 Artenschutz: CEF-Maßnahme für Zauneidechse (*Lacerta agilis*): Ersatzhabitat mind. 800 m² auf Ausgleichsfläche „Rummelsburger Heide“ (Lage außerhalb Plangebiet; vertragliche Sicherung durch städtebaulichen Vertrag mit Bauland Spreepark GmbH).

H-3 Lärmschutz: Passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) mind. Schallschutzklasse 3 (Rw mind. 35 dB) für Fassaden zum S-Bahn-Damm (Ost).

H-4 Niederschlagswasser: Versickerung auf dem Grundstück soweit technisch möglich; gedrosselte Einleitung in Mischwasserkanalisation max. 5 l/(s·ha).

I. Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): Freihaltung Bestandsleitung Fernwärme entlang nördlicher Grenze, Breite 3,0 m.

Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Je 50 m² Wohngeschossfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen; Stammumfang mind. 18–20 cm.

J. Rechtsgrundlagen

Festgesetzt aufgrund von §§ 8–10 BauGB i.V.m. BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. Bebauungsplan wird Bestandteil des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030.

Hinweis: Zur Unbeachtlichkeit von Verfahrens- und Formfehlern vgl. § 214 BauGB; zur Rügepflicht vgl. § 215 BauGB (Frist: 1 Jahr ab Bekanntmachung).

Datei: 03-bplan-spreepark-begrueundung.md

03 — B-Plan XV-43d „Spreepark Friedrichshain" — Begründung (Auszug und Analyse)

Bebauungsplan XV-43d · Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB Stand: Satzungsbeschluss 12. März 2026

1. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg begründet die Aufstellung des B-Plans XV-43d mit dem Berliner Wohnungsmangel. Nach dem Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) 2030 fehlen im Bezirk rd. 12.000 Wohneinheiten. Das Plangebiet — bisher Fläche des ehemaligen Spreeparks (überwiegend brachgefallene, nicht unterhaltene Grünfläche) — eigne sich aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung (S-Bahn, U1) und der Innenstadt Nähe besonders für Wohnbauland.

Die städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird bejaht: Das Bezirksamt verweist auf den städtebaulichen Vertrag mit der Bauland Spreepark GmbH, wonach 30 % der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau (WBS-pflichtig) errichtet werden.

Kritische Würdigung

Die Begründung lässt unberücksichtigt, dass § 1 Abs. 3 BauGB zwar eine städtebauliche Rechtfertigung verlangt, aber kein Planungserfordernis begründet, das zwingend gerade diese Fläche in Anspruch nimmt. Alternativstandorte wurden in der Begründung nicht ernsthaft geprüft (Alternativenprüfung nur auf zwei Seiten, ohne Eignungsmatrix). Das BVerwG hat betont, dass die Abwägung der Belange des § 1 Abs. 6 BauGB nicht durch eine bloße Verknüpfung mit dem allgemeinen Wohnungsbedarfs-Argument ersetzt werden kann (BVerwG, Urt. v. 05.07.1974 — IV C 50.72, BVerwGE 45, 309).

2. Abwägungsdarstellung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

2.1 Grünflächenversorgung und Naherholung

Die Begründung anerkennt auf S. 47, dass das Plangebiet bislang als informelle Naherholungsfläche genutzt wird, bewertet den Verlust jedoch als „zumutbar“, da im Umkreis von 500 m der Volkspark Friedrichshain (52 ha) vorhanden sei. Eine Versorgungsanalyse im Sinne des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ oder anerkannter Freiflächenrichtwerte (0,06 m²/EW Wohngebiet) wurde nicht durchgeführt.

Defizit: Die tatsächliche Nutzungsfrequenz und die spezifische Funktion des Spreeuferparks (einzige Uferwegeverbindung in diesem Abschnitt) wurden nicht ermittelt (§ 2 Abs. 3 BauGB).

2.2 Klimaanpassung und Hitzeinsel

Klimatische Belange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB ausdrücklich normiert. Die Begründung enthält auf S. 52 lediglich den Hinweis auf die Dachbegrünung (Festsetzung H-1) und verweist auf das Berliner Klimaschutzprogramm 2030, ohne eine konkrete Klimaanalyse für das Plangebiet vorzulegen. Eine Untersuchung der Kaltluftschneise Spree und der Wärmebelastung der umliegenden Wohnbebauung fehlt vollständig.

2.3 Soziale Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Begründung nennt auf S. 54 die 30%-WBS-Quote als Beitrag zur sozialen Mischung. Eine Analyse der Auswirkungen auf die Mietpreise im Umfeld (mittlerer Mietpreisspiegel Friedrichshain: 16,20 EUR/m²) und des Verdrängungsrisikos unterbleibt. Das BVerwG hat den Belang der sozialen Verträglichkeit als

eigenständig abwägungsrelevant eingestuft (BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979 — 4 N 1.78).

2.4 Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Begründung verweist auf das Artenschutzgutachten (Büro Grünplan GmbH, August 2024) und die Festsetzung H-2 (CEF-Maßnahme Zauneidechse). Defizite sind insoweit, als das Gutachten 17 Monate vor Satzungsbeschluss erstellt wurde und keine aktualisierten Bestandserhebungen enthält (vgl. Aktenstück 09).

2.5 Lärmschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung (Büro Akustik-Consult, Oktober 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass mit passivem Schallschutz (Festsetzung H-3) die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Methodische Defizite (Prognosezeitraum, Grundgeräuschpegel) sind in Aktenstück 10 aufgeführt.

3. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB)

Der Umweltbericht (Anlage zur Begründung, 68 Seiten) wurde von der Grünplan GmbH erstellt. Er enthält Schutzgutbetrachtungen (Boden, Wasser, Klima, Fauna/Flora, Landschaftsbild, Mensch), bleibt aber bei der Eingriffsregelung (§§ 14–18 BNatSchG) methodisch hinter den Anforderungen zurück (Näheres Aktenstück 08).

4. Anmerkungen der Kanzlei

Die Begründung des B-Plans weist folgende Defizite auf, die im Normenkontrollverfahren zu rügen sind:

- Keine hinreichende Ermittlung der Betroffenheit der Naherholungsfunktion (§ 2 Abs. 3 BauGB).
- Kein Abwägungsprotokoll zu den Alternativstandorten.
- Unzureichende Auseinandersetzung mit dem Verlust der letzten öffentlichen Ufergrünfläche in diesem Spreeuferabschnitt.
- Soziale Folgekosten (Wohnumfeld, Infrastrukturbelastung) nicht benannt.
- Klimatische Auswirkungen auf Nachbarbebauung nicht untersucht.

Quellen: dejure.org (§ 1 BauGB, § 2 BauGB); BVerwG, Urt. v. 05.07.1974 — IV C 50.72, BVerwGE 45, 309 (abrufbar unter [bundesverwaltungsgericht.de](https://www.bundesverwaltungsgericht.de)).

Datei: 04-flaechennutzungsplan-berlin-2026.md

04 — Flächennutzungsplan Berlin 2026 — Darstellung Plangebiet und Entwicklungsgebot

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, FNP Berlin 2026 (in Kraft seit 01.02.2026)

1. Darstellung im FNP

Das Plangebiet (Spreeuferpark Friedrichshain, ca. 2,4 ha) ist im Flächennutzungsplan Berlin 2026 als **Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“** dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Die Darstellung geht auf den FNP 1994 (Beschluss Senat Berlin 20.12.1994) zurück und wurde in den Fortschreibungen

2009 und 2020 beibehalten.

Im Entwurf zur Fortschreibung FNP 2026 (Beratung Abgeordnetenhaus November 2025) wurde das Plangebiet auf Antrag des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von „Grünfläche Park“ auf „Wohnbaufläche W2“ umgewertet. Diese Änderung trat mit dem FNP 2026 in Kraft.

2. Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hat der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu werden. Aufgrund der gleichzeitigen Änderung des FNP (parallel zur B-Plan-Aufstellung) und des Satzungsbeschlusses B-Plan stellt sich die Frage, ob das Entwicklungsgebot gewahrt ist.

Zeitliche Abfolge

Schritt	Datum
Aufstellungsbeschluss B-Plan XV-43d	14.06.2022
Einleitung FNP-Änderungs- verfahren	21.09.2022
Öffentliche Auslegung FNP-Änderung	15.03.2023 — 17.04.2023
Beschluss Abgeordnetenhaus FNP 2026	18.11.2025
Inkrafttreten FNP 2026	01.02.2026
Satzungsbeschluss B-Plan XV-43d	12.03.2026

Die formale Konformität zwischen FNP 2026 und B-Plan XV-43d ist nach dieser Abfolge gegeben, da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der geänderte FNP bereits in Kraft war.

Kritik der BI

Die BI rügt, dass die FNP-Änderung und das B-Plan-Verfahren faktisch parallel betrieben wurden und die FNP-Änderung lediglich als nachträgliche Legitimation für eine bereits feststehende Planungsentscheidung diene. Dies verstößt nach Auffassung der BI gegen das dem Entwicklungsgebot zugrundeliegende Prinzip, wonach der FNP als übergeordnete Stufe vor dem B-Plan stehen muss und nicht nachgezogen werden darf (BVerwG, Urt. v. 28.01.1999 — 4 CN 5.98, BVerwGE 108, 248).

Das BVerwG hat betont, dass eine „Parallelplanung“ FNP/B-Plan grundsätzlich zulässig ist, solange der FNP vor dem Satzungsbeschluss in Kraft tritt (BVerwG, Beschl. v. 22.03.1999 — 4 BN 13.99). Formell ist dieser Maßstab hier gewahrt (Inkrafttreten FNP 01.02.2026 vor Satzungsbeschluss 12.03.2026). Materiell bleibt aber zu prüfen, ob die FNP-Änderung ihrerseits ordnungsgemäß abgewogen und mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen koordiniert wurde.

3. Auswirkungen auf den Normenkontrollantrag

Das Entwicklungsgebot ist als solches kein zentraler Angriffspunkt (formaler Verstoß scheidet aus), bietet aber Anknüpfung für das Argument, dass der B-Plan eine rechtswidrige „Gefälligkeitsplanung“ zugunsten des Investors darstellt (unzulässige Koppelung an den städtebaulichen Vertrag, § 11 BauGB). Der

städtebauliche Vertrag mit Bauland Spreepark GmbH darf die Bauleitplanung nicht inhaltlich determinieren (BVerwG, Urt. v. 06.07.1984 — 4 C 22.80, BVerwGE 69, 344).

4. FNP-Kategorie „Wohnbaufläche W2" — Bedeutung

W2 im Berliner FNP entspricht einer mittleren Wohndichte (GFZ 0,8–1,5). Der B-Plan XV-43d setzt eine GFZ von 2,4 fest, was über der W2-Kategorie liegt und eher W3 (GFZ 1,5–2,5) entspricht. Diese Überdichtung ist in der Begründung nicht explizit gerechtfertigt.

Quelle: dejure.org (§ 8 BauGB); BVerwG, Urt. v. 28.01.1999 — 4 CN 5.98 (abrufbar unter [bundesverwaltungsgericht.de](https://www.bundesverwaltungsgericht.de)).

Datei: 05-aufstellungsbeschluss-bvv-friedrichshain.md

05 — Aufstellungsbeschluss BVV Friedrichshain-Kreuzberg — Bekanntmachungsmangel

Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg Beschluss-Nr. BVV FK-2022/0247 Beschluss:
14. Juni 2022

1. Beschlussinhalt

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg beschloss am 14.06.2022 mit 25 zu 18 Stimmen die Aufstellung des Bebauungsplans XV-43d „Spreepark Friedrichshain" gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das Bezirksamt wurde beauftragt, das Aufstellungsverfahren einzuleiten.

2. Bekanntmachungsanforderungen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich bekanntzumachen. In Berlin richtet sich die ortsübliche Bekanntmachung nach § 5 AGBauGB Bln i.V.m. § 41 BerlBO: Die Bekanntmachung hat im Amtsblatt für Berlin zu erfolgen.

3. Tatsächliche Bekanntmachung — Mängel

Das Bezirksamt veröffentlichte den Aufstellungsbeschluss am **30. August 2022** im Amtsblatt Berlin Nr. 35/2022, S. 2241. Die Veröffentlichung weist folgende Mängel auf:

Mangel 1 — Unzureichende Plangebietsabgrenzung

Die Bekanntmachung vom 30.08.2022 bezeichnet das Plangebiet lediglich als „Bereich südlich der S-Bahn-Trasse, nördlich der Spree, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg". Eine parzellenscharfe Abgrenzung oder Lagekarte war der Veröffentlichung nicht beigelegt und wurde auch nicht durch Verweis auf das Stadtinformationssystem FIS-Broker zugänglich gemacht.

Das OVG Berlin-Brandenburg hat für vergleichbare Fälle entschieden, dass eine Bekanntmachung, die das Plangebiet nicht hinreichend bestimmt beschreibt, den Anforderungen des § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht genügt (OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 11.02.2010 — 10 A 7.08).

Mangel 2 — Fehlende Information über Beteiligungsmöglichkeiten

Die Bekanntmachung enthält keinen Hinweis darauf, wo und wann Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Stellung nehmen können. Eine Information über die geplante Auftaktveranstaltung fehlte.

Mangel 3 — Zeitliche Verzögerung

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2022 gefasst; die Bekanntmachung erfolgte erst am 30.08.2022 (77 Tage später). Obwohl § 2 Abs. 1 BauGB keine Frist nennt, hat das BVerwG festgestellt, dass eine Bekanntmachung „unverzüglich“ zu erfolgen hat, um die Warnfunktion gegenüber dem Rechtsverkehr zu erfüllen (BVerwG, Beschl. v. 22.09.2000 — 4 BN 43.00).

4. Rechtsfolgen des Bekanntmachungsmangels

Heilbarkeit nach § 214 BauGB

§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erklärt Verletzungen der Vorschriften über die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses grundsätzlich für erheblich, wenn sie beachtlich und nicht nach § 215 BauGB unbeachtlich geworden sind.

Die BI hat die Bekanntmachungsmängel fristgerecht nach § 215 BauGB gerügt (Rügeschreiben v. 28.03.2026, eingegangen beim Bezirksamt 29.03.2026).

Unbeachtlichkeitsregelung § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden Verletzungen des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des B-Plans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Die Frist begann mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.03.2026. Die Rüge der BI v. 28.03.2026 ist fristgerecht.

5. Dokumentation der Rügeerhebung

Rügeschreiben: BI an Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, Yorkstraße 4-11, 10965 Berlin. Datum: 28. März 2026 (vorab per E-Mail, Originalschreiben per Einwurf-Einschreiben). Eingang beim Bezirksamt: 29. März 2026 (Rückschein liegt vor). Kanzlei-AZ: BT-2026-0314/Rüge.

Quellen: dejure.org (§ 2 BauGB, § 214 BauGB, § 215 BauGB); OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 11.02.2010 — 10 A 7.08 (openjur.de).

Datei: 06-fruehe-buergerbeteiligung-protokoll.md

06 — Frühzeitige Bürgerbeteiligung — Protokoll und Formalmängel (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt Veranstaltung: „Auftaktveranstaltung B-Plan XV-43d Spreepark“ Datum: 12. Oktober 2022 · Ort: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Bürgersaal, Frankfurter Allee 35–37

1. Rechtliche Anforderungen (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Es ist ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Das BVerwG hat dazu festgestellt, dass eine nur formale Beteiligungsmöglichkeit ohne effektiven Informationsgehalt den Anforderungen des § 3 Abs. 1 BauGB nicht genügt (BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 — 4 C 16.07, NVwZ 2009, 1107).

2. Bekanntmachung der Beteiligungsveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung wurde im Amtsblatt Berlin Nr. 40/2022 vom 30.09.2022 bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte damit nur 12 Tage vor der Veranstaltung.

Mangel — Ankündigungsfrist

Nach allgemeiner Auffassung und der Berliner Verwaltungspraxis soll eine Ankündigung einer Beteiligungsveranstaltung mindestens 3–4 Wochen vor dem Termin erfolgen, um einer breiten Öffentlichkeit die Teilnahme zu ermöglichen. Eine 12-tägige Vorlaufzeit ist insbesondere im Hinblick auf berufstätige Anwohnerinnen und Anwohner unzureichend.

Mangel — Fehlende Unterlagen

Die Bekanntmachung enthielt keinen Hinweis, wo die Planunterlagen (Vorentwurf, Begründung, Lagekarte) einsehbar waren. Weder im Bezirksamt noch im Internetauftritt des Bezirks war zum Zeitpunkt der Bekanntmachung ein Vorentwurf zugänglich (Nachweis: Ausdruck Bezirkswebseite v. 05.10.2022 in Anlage).

3. Protokoll der Veranstaltung (Auszug)

Anwesende: 3 Vertreter Bezirksamt, 1 Vertreter Bauland Spreepark GmbH (Herr Steinheim-Wittfeldt), ca. 42 Bürgerinnen und Bürger. Dr. Tannengarten-Roosendaal war nicht anwesend (Verein noch nicht gegründet).

Ablauf

18:00 Uhr: Begrüßung durch Stadtrat für Stadtentwicklung Dr. Olaf Kemper-Brinkhaus.

18:15 Uhr: Präsentation Planungsziele durch Planungsreferentin Sandra Völkel-Kruse: 420 Wohneinheiten, davon 30 % gefördert; Erschließung über Warnitzer Straße; 8-geschossige Bebauung.

18:40 Uhr: Diskussion. Mehrere Anwohnende äußerten:

- Bedenken wegen Verlust der Parkfläche als einziger Ufergrünfläche.
- Frage nach Lärmschutz (S-Bahn-Trasse, täglich ca. 280 Züge).
- Frage nach Parkplatzproblem (Warnitzer Straße bereits überlastet).
- Bedenken wegen Schatten (Verschattung der Nachbarbebauung durch 8 Geschosse).

19:30 Uhr: Herr Steinheim-Wittfeldt (Bauland Spreepark GmbH) ergreift das Wort und erläutert das Investorenkonzept. Auf Nachfrage bestätigt er, dass der Investor die Fläche bereits 2021 von der BIM Berlin (Berliner Immobilienmanagement GmbH) erworben hat.

19:55 Uhr: Ende der Veranstaltung.

4. Wesentliche Formalmängel (Zusammenfassung)

Mangel	Rechtsgrundlage	Qualifikation
Ankündigungsfrist zu kurz (12 Tage)	§ 3 Abs. 1 BauGB	Erheblich
Fehlende Planunterlagen zur Einsicht	§ 3 Abs. 1 BauGB	Erheblich
Keine Erörterung von Alternativlösungen	§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Erheblich
Niederschrift nicht zeitnah ausgehängt	§ 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB analog	Mittelschwer
Beteiligung an einem Werktag-Abend ohne barrierefreie Alternative	Art. 3 GG, § 1 Abs. 7 BauGB	Mittelschwer

5. Bewertung für das Normenkontrollverfahren

Die Mängel der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erheblich. Eine Heilung durch das spätere Auslegungsverfahren (§ 3 Abs. 2 BauGB) scheidet aus, da die frühzeitige Beteiligung eine eigenständige Funktion hat (BVerwG, Beschl. v. 15.10.2001 — 4 BN 48.01). Die BI hat diese Mängel in der § 215 BauGB-Rüge v. 28.03.2026 geltend gemacht.

Quellen: dejure.org (§ 3 BauGB, § 214 BauGB); BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 — 4 C 16.07 (bundesverwaltungsgericht.de); OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 11.02.2010 — 10 A 7.08 (openjur.de).

Datei: 07-oeffentliche-auslegung-stellungnahmen.md

07 — Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB — Eingegangene Stellungnahmen

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt Auslegungszeitraum: 14. März 2025 — 28. April 2025 (45 Tage) Auslegungsort: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Frankfurter Allee 35–37, Zimmer 206

1. Formelle Anforderungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind Entwurf des Bauleitplans und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer sind mindestens eine Woche vor Beginn der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Im Internet sind zusätzlich Informationen zum Plan bereitzustellen.

2. Bekanntmachung der Auslegung

Bekanntmachung im Amtsblatt Berlin Nr. 10/2025 vom 07.03.2025 (7 Tage vor Auslegungsbeginn — Mindestfrist exakt gewahrt). Der Bekanntmachungstext enthielt einen Verweis auf die Website des

Bezirksamts (www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/bplan-xv-43d), die jedoch erst am 11.03.2025 freigeschaltet wurde (4 Tage nach Amtsblattveröffentlichung, 3 Tage vor Auslegungsbeginn).

Kritik

Das OVG Berlin-Brandenburg hat entschieden, dass die gleichzeitige Verfügbarkeit im Internet und im Amtsblatt nicht zwingend erforderlich ist, jedoch die Internetveröffentlichung spätestens zu Beginn der Auslegungsfrist vorliegen muss (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 17.06.2019 — 10 S 29.18). Diese Anforderung war vorliegend knapp gewahrt.

3. Eingegangene Stellungnahmen (Übersicht)

Insgesamt gingen 312 Stellungnahmen ein (Einzelpersonen: 287, Organisationen: 25).

Ausgewählte Stellungnahmen

St-01 — Bürgerinitiative „Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain“ e.V. (Dr. Tannengarten-Roosendaal) Inhalt: Abwägungsdefizite (§ 1 Abs. 7 BauGB), Artenschutz, Lärmschutz, Klimaanpassung, Bekanntmachungsmangel Aufstellungsbeschluss. Umfang: 34 Seiten, 8 Anlagen.

St-02 — BUND Berlin e.V. (Landesverband Berlin) Inhalt: Artenschutzgutachten unzureichend; Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*). Forderung: Neukartierung vor Satzungsbeschluss. Umfang: 12 Seiten.

St-03 — NABU Berlin e.V. Inhalt: Verlust von Biotopverbund (§ 21 BNatSchG), Brutvogelkartierung fehlt. Umfang: 8 Seiten.

St-04 — Bauland Spreepark GmbH (durch RAe Schmitz, Meister & Partner) Inhalt: Unterstützung des B-Plans; Anpassung Stellplatzschlüssel auf 0,5 (Investor bevorzugt weniger Stellplätze aus Wirtschaftlichkeitsgründen). Stellungnahme zugleich Anforderung von Beiladung nach § 65 VwGO im Falle eines Normenkontrollverfahrens.

St-05 — Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Inhalt: Fehlende Klimaanalyse (Hitzeinselkartierung), Kaltluftschneise Spree nicht untersucht. Nachweis: Klimaatlas Berlin, Abschnitt Friedrichshain.

St-06 — Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Inhalt: Kapazitätsgrenzen U1 (Görlitzer Bahnhof, Warschauer Straße) bei Vollbelegung +420 WE bereits erreicht; Kapazitätserhöhung nicht geplant bis 2030.

St-07 — 147 Einzelpersonen (Sammelstellungnahme koordiniert durch BI) Inhalt: Verlust Naherholungsfläche, Verschattung, Lärm; Forderung Nullvariante.

4. Abwägungsbeschluss des Bezirksamts

Das Bezirksamt fasste am 03.03.2026 den Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen. Die Stellungnahmen der BI (St-01), des BUND (St-02), des NABU (St-03) und der Senatsverwaltung für Mobilität (St-05) wurden abgewogen und — mit Ausnahme redaktioneller Anpassungen — als nicht berücksichtigungsfähig zurückgewiesen.

Begründung des Bezirksamts (Synopsis, Anlage zum Abwägungsbeschluss):

- St-01 (BI): Abwägungsbelange seien bereits berücksichtigt; Lärmschutz durch Festsetzung H-3 gesichert; Artenschutz durch CEF-Maßnahme H-2 gewährleistet.
- St-02 (BUND): Artenschutzgutachten (Grünplan GmbH, August 2024) sei ausreichend aktuell; CEF-Maßnahme decke Anforderungen ab.

- St-05 (SenMVKU): Klimaanpassung sei durch Dachbegrünung (H-1) und Anpflanzgebot ausreichend berücksichtigt.

5. Rechtliche Bewertung

Die Abwägung der Stellungnahmen St-01, St-02 und St-05 ist nach Einschätzung der Kanzlei fehlerhaft:

- Die Zurückweisung des BUND-Gutachtens ohne eigene fachliche Stellungnahme des Bezirksamts genügt nicht dem Gebot der Ermittlung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB; BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07, BVerwGE 131, 100).
- Die Klimaanalyse-Rüge der Senatsverwaltung wurde ohne sachliche Auseinandersetzung abgetan; Dachbegrünung kompensiert keine Kaltluftschneisen-Unterbrechung.

Quellen: dejure.org (§ 3 BauGB, § 2 BauGB); BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07 (bundesverwaltungsgericht.de); openjur.de (OVG Berlin-Brandenburg).

Datei: 08-umweltbericht-spreeufer-park.md

08 — Umweltbericht Spreeuferpark — Analyse und Defizite

Grundlage: Umweltbericht zum B-Plan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ Ersteller: Grünplan GmbH Berlin, Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Datum: November 2024 · Umfang: 68 Seiten + Anlagen

1. Rechtliche Anforderungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 BauGB)

Für Bauleitplanverfahren, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht muss gemäß Anlage 1 zum BauGB mindestens enthalten:

1. Ziele des Umweltschutzes sowie Kurzdarstellung des Plans.
2. Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umwelt (Schutzgüter: Mensch, Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter).
3. Beschreibung der Umweltauswirkungen, einschließlich Wechselwirkungen.
4. Prüfung von Alternativen.
5. Beschreibung von Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen.
6. Monitoring-Konzept.

2. Schutzgutanalyse — Ergebnis des Umweltberichts

Schutzgut Boden

Der Umweltbericht stellt eine vorhandene Bodenbelastung (Altlastenverdachtsfläche aus der DDR-Zeit, Spreepark-Vergnügungspark 1969–2001) im nordöstlichen Teilbereich fest. Sanierungsklausel im städtebaulichen Vertrag. Einstufung: „mittlere Eingriffsschwere“.

Schutzgut Wasser

Grundwasserstand: 1,2–1,8 m unter Gelände; Risiko der Kellergeschoss-Überflutung bei Extremregen (Berechnungsgrundlage: 100-jähriges Ereignis nach DVWK 151) vorhanden, aber laut Bericht durch gedrosselte Einleitung beherrschbar. Unbeachtet geblieben ist das 2024 vom PIK Potsdam veröffentlichte Szenario für eine höhere Spitzenabfluss-Frequenz infolge des Klimawandels.

Schutzgut Klima / Luft

Zentrales Defizit: Der Umweltbericht enthält keine Untersuchung der Kaltluftschneise Spree. Der KlimaAtlas Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2023) weist das Plangebiet als „klimatisch bedeutsame Freifläche mit Kaltluftproduktionsfunktion“ aus. Die Bebauung wird diese Funktion vollständig unterbrechen.

Die Begründung des B-Plans verweist (S. 52) auf die Dachbegrünung als Klimaanpassungsmaßnahme. Eine Dachbegrünung ersetzt jedoch keine Kaltluftproduktionsfläche und mindert die Hitzeinselfunktion auf dem Dach selbst, ohne Einfluss auf die bodennahen Kaltluftströmungen zu haben.

Einstufung durch Kanzlei: **Erheblicher Abwägungsfehler** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB nicht hinreichend berücksichtigt; § 2 Abs. 3 BauGB — Ermittlungsdefizit).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zauneidechse (*Lacerta agilis*): Gutachten auf Basis einer Bestandserfassung aus August 2024 (Grünplan GmbH). Festgestellt: 28 Individuen auf ca. 0,6 ha. CEF-Maßnahme: Verlagerung auf Ersatzhabitat Rummelsburger Heide (800 m²) mit Gesteinshaufen und Sandmagerrasen.

Kritik BUND und Kanzlei:

- 28 Individuen sind eine Unterschätzung für das Gebiet; Methodenpapier Zauneidechse (BfN-Skript 329) verlangt mindestens 3 Begehungen, davon eine im Frühjahr und eine im Spätsommer — beide fehlen.
- Rummelsburger Heide bereits mit bestehenden Zauneidechsenpopulationen besiedelt; Aufnahmekapazität für weitere Individuen nicht geprüft.

Schutzgut Mensch / Erholung

Verlust der öffentlichen Grünfläche betrifft Naherholungsbelange von rd. 18.500 Einwohnerinnen und Einwohnern im Einzugsgebiet. Umweltbericht bewertet dies als „mittlere Betroffenheit“, ohne Versorgungsanalyse anhand der Berliner Freiflächenrichtwerte.

3. Alternativenprüfung

Der Umweltbericht prüft auf 3 Seiten (S. 61–63) zwei Alternativen: Nullvariante (kein B-Plan) und eine reduzierte Bebauung (5 Geschosse, 240 WE). Die reduzierte Variante wird ohne quantitativen Vergleich der Umweltauswirkungen abgelehnt, weil sie den Wohnungsbedarfszielen nicht entspreche. Das BVerwG verlangt jedoch eine Alternativenprüfung, die die Umweltauswirkungen der verschiedenen Varianten tatsächlich vergleichend gegenüberstellt (BVerwG, Urt. v. 25.01.2012 — 9 A 6.10, BVerwGE 141, 282).

4. Monitoring-Konzept

Das Monitoring-Konzept (S. 67–68) beschränkt sich auf eine pauschale Aussage, dass das Bezirksamt die Umsetzung der CEF-Maßnahmen „begleiten“ werde. Konkrete Kontrollzeitpunkte, Verantwortlichkeiten und Erfolgskriterien fehlen, was den Anforderungen der Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB nicht genügt.

5. Fazit für das Normenkontrollverfahren

Der Umweltbericht ist in drei Punkten erheblich defizitär:

1. Fehlende Kaltluftschneisen-Analyse (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h, § 2 Abs. 3 BauGB).
2. Mangelhafte Artenschutzprognose (Zauneidechse, unvollständige Methodik).
3. Unzureichende Alternativenprüfung (keine quantitativen Umweltvergleiche).

Quellen: dejure.org (§ 2 BauGB, Anlage 1 BauGB, § 44 BNatSchG); BVerwG, Urt. v. 25.01.2012 — 9 A 6.10 (bundesverwaltungsgericht.de); BfN-Skript 329 (Methodik Zauneidechse).

Datei: 09-artenschutzgutachten-zauneidechse.md

09 — Artenschutzkomplex Zauneidechse — Gutachten und Kritik

Gutachten: Artenschutzbeitrag (ASB) zum B-Plan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ Ersteller: Grünplan GmbH Berlin (Dipl.-Biol. Miriam Koschel-Bergmann) Datum: August 2024 · Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Gegengutachten: BUND Berlin e.V. (Dr. phil. nat. Andreas Wendler-Faber) Datum: Januar 2026 · Im Auftrag der Bürgerinitiative

1. Artenschutzrechtlicher Rahmen

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG besonders geschützt. Verboten sind:

- Fang, Verletzung und Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
- Erhebliche Störung während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG kommt nur unter strengen Voraussetzungen in Betracht; eine Befreiung nach § 67 BNatSchG setzt besondere Umstände voraus, die hier nicht geltend gemacht wurden. Maßgebend ist der Vermeidungsgrundsatz; CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) müssen vor dem Eingriff wirksam sein (BVerwG, Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10, BVerwGE 140, 149).

2. Ergebnisse des Behördengutachtens (Grünplan GmbH, August 2024)

Bestandserfassung

Begehungen: 2 Begehungen (15.06.2024 und 23.08.2024); Methode: Verhüllungssuche mit Blechplatten (20 Platten, je 0,5 m²), Sichtbeobachtung.

Ergebnis: 28 Individuen auf 0,62 ha sonnexponierten Flächen (Bahndammböschung, Schotterflächen).

CEF-Maßnahme

Verlagerung der Population auf ein 800 m² großes Ersatzhabitat auf der Rummelsburger Heide (ca. 1,2 km entfernt). Maßnahmen: Anlage von Sandmagerrasen (10 cm Sandboden), Gesteinshaufen (3 × Haufwerk je 2 m³), Reptilienzaun zur Eingrenzung während Bauphase.

3. Gegengutachten BUND Berlin (Dr. Wendler-Faber, Januar 2026)

Methodische Kritik

Mangel 1 — Unzureichende Begehungszahl: Das BfN-Skript 329 („Bewertung des Erhaltungszustands der Zauneidechse“, 2018) und das Methodenpapier der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA) empfehlen mindestens 4–5 Begehungen, darunter eine im April/Mai (Frühjahrsaktivität) und eine im September (Spätsommeraktivität). Das Grünplan-Gutachten basiert auf lediglich 2 Begehungen im Hochsommer.

Mangel 2 — Unterschätzung der Populationsgröße: Auf vergleichbaren Bahndammstandorten in Berlin wurden Populationsdichten von 40–120 Individuen/ha festgestellt (Quellen: Zitzmann et al. 2017, Naturschutz und Landschaftsplanung). Bei 0,62 ha wäre eine Schätzung von 48–74 Individuen realistischer.

Mangel 3 — CEF-Maßnahme nicht vorgezogen: Die CEF-Maßnahme auf der Rummelsburger Heide wurde laut städtebaulichem Vertrag erst „vor Baubeginn“ herzustellen. Das BVerwG verlangt demgegenüber, dass CEF-Maßnahmen vollständig funktionsfähig sind, bevor der Eingriff in die Fortpflanzungs-/Ruhestätten erfolgt (BVerwG, Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10).

Mangel 4 — Kapazitätsprüfung Ersatzhabitat unterblieben: Die Rummelsburger Heide beherbergt bereits eine eigene Zauneidechsenpopulation (Nachweis: BUND-Kartierung 2023, 41 Individuen auf 1,1 ha). Die Aufnahmekapazität für eine weitere Teilpopulation wurde nicht untersucht; Interspezifische Territorialkonflikte sind wahrscheinlich.

Mangel 5 — Tötungsrisiko während Baufeldräumung: Der B-Plan und der städtebauliche Vertrag enthalten keine Regelung zur ökologischen Baubegleitung (ÖBB) mit Reptilienschutzzaun und Vergrämuungsmaßnahmen vor Beginn der Erdarbeiten.

4. Rechtliche Konsequenz

Die festgestellten Mängel des Artenschutzgutachtens führen dazu, dass die Tötungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Ein Bebauungsplan, der Artenschutzkonflikte nicht vollständig löst, ist im Normenkontrollverfahren für unwirksam zu erklären (BVerwG, Urt. v. 18.03.2009 — 9 A 39.07, BVerwGE 133, 239; BVerwG, Beschl. v. 25.08.1997 — 4 BN 4.97).

5. Forderungen der BI

1. Neukartierung Zauneidechse nach BfN-Methodenstandard (min. 5 Begehungen) vor Satzungsbeschluss.
2. Nachweis der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahme Rummelsburger Heide vor Baubeginn durch unabhängiges Institut.
3. Regelung ökologische Baubegleitung (ÖBB) im B-Plan (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) oder städtebaulichem Vertrag.
4. Hilfsweise: Artenschutzrechtliche Ausnahmeentscheidung der UNB Berlin.

10 — Lärmschutzgutachten Stadtbahn — Schalltechnische Untersuchung und Abwägungsfehler

Gutachten: Schalltechnische Untersuchung B-Plan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ Ersteller: Akustik-Consult Berlin GmbH (Dipl.-Ing. Franz Stechmann-Voigt) Datum: Oktober 2024 · Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

1. Rechtlicher Rahmen

Lärmschutz in der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist Lärm als Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Wohnbedürfnisse) und Nr. 7c (Wohnruhe) zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sind nicht rechtsverbindlich, aber als Abwägungsmaterial heranzuziehen. Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG ist eine Überschreitung der DIN 18005-Werte zwar möglich, aber besonders zu rechtfertigen (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06, BVerwGE 128, 238).

Orientierungswerte DIN 18005-1 für Allgemeines Wohngebiet (WA):

- Tags: 55 dB(A)
- Nachts: 45 dB(A)

2. Ergebnisse des Gutachtens (Akustik-Consult, Oktober 2024)

Emissionsquellen

- S-Bahn-Trasse (S3, S5, S7, S9): ca. 280 Züge/Tag; Streckengeschwindigkeit 60 km/h; Schienenweg mit Betonoberbau.
- Straßenlärm Warnitzer Straße: LKW-Anteil 8 %, Geschwindigkeit 30 km/h.

Berechnungsergebnisse (Beurteilungspegel)

Fassade	Geschoss	Tags dB(A)	Nachts dB(A)	DIN 18005 Tagwert	Überschreitung
Ostfassade (S-Bahn)	1–4	67	59	55	+12/+14
Ostfassade	5–8	71	63	55	+16/+18
Westfassade (Hof)	1–8	52	44	55	Unterschreitung
Nordfassade (Straße)	1–8	58	48	55	+3/+3

Schlussfolgerung des Gutachtens

Die erheblichen Überschreitungen an der Ostfassade werden durch die Festsetzung H-3 (passiver Schallschutz, Schallschutzklasse 3, R_w mind. 35 dB) als „ausreichend bewältigt“ eingestuft. Grundrisstypologie: Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der lärmabgewandten Westseite anzuordnen.

3. Methodische Fehler (Analyse Kanzlei / Gegengutachten)

Fehler 1 — Veralteter Prognosezeitraum

Das Gutachten basiert auf Zuglaufzahlen 2023 (Fahrplanperiode). Für den Prognosezeitraum 2030 (Ende der baulichen Nutzung) ist gemäß Schall 03 (Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Eisenbahnen, 2014) eine Prognoselösung (i.d.R. +20 % Züge für das Jahr 2030) anzusetzen. Das Gutachten hat keinen Prognosezuschlag eingerechnet; hierdurch werden die Nachtpegel um schätzungsweise 0,8–1,2 dB(A) unterschätzt.

Fehler 2 — Grundgeräuschpegel S-Bahn nicht gesondert ermittelt

Das Gutachten verwendet den Standardwert aus Schall 03 für Betonoberbau ohne Messung des tatsächlichen Schienenzustands. Die S-Bahn-Trasse im Abschnitt Warschauer Straße — Ostkreuz weist bekannte Rillen und Schlupf-Verschleiß auf, der den tatsächlichen Emissionspegel um bis zu 3 dB(A) erhöhen kann (Ergebnis der Messung RAin Dr. Pohl-Krauss beauftragt durch Ing.-Büro Schalltech, Messung 04.02.2026; s. Anlage).

Fehler 3 — Nachtlärm nicht bewertet im Bereich Fenster auf Kipp

Der B-Plan und das Gutachten akzeptieren, dass lüftungsbedingte Nutzung (Fenster auf Kipp) bei den lärmzugewandten Fassaden mit Nachtpegeln bis 63 dB(A) entfällt. Ein Lüftungskonzept (maschinelle Lüftung) ist weder im B-Plan noch im städtebaulichen Vertrag geregelt. Das BVerwG hat entschieden, dass ein Bebauungsplan, der die lärmbedingte Unfähigkeit zur Fensterlüftung hinnimmt, ohne dies in der Abwägung zu berücksichtigen, fehlerhaft ist (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06).

Fehler 4 — Keine Betrachtung des Außenwohnbereichs

Terrassen und Balkone im Ostbereich (S-Bahn-Damm) unterliegen Nachtpegeln von 59–63 dB(A). Das Gutachten enthält keine Beurteilung der Außenwohnbereiche, obwohl das BVerwG (Urt. v. 16.03.2010 — 4 BN 66.09) verlangt, dass gesunde Wohnverhältnisse auch die Nutzbarkeit von Balkonen und Terrassen einschließen.

4. Konsequenz für die Abwägung

Das Bezirksamt hat die lärmbedingte Einschränkung der Wohnqualität (keine Fensterlüftung, keine Terrassennutzung) in der Abwägungsdokumentation auf S. 38–40 erwähnt, aber mit dem Argument abgetan, dass passiver Schallschutz dem Stand der Technik entspreche und in vergleichbaren Berliner Innenstadt-Situationen (z.B. B-Plan XIX-23 Lichtenberg) akzeptiert worden sei.

Dieses Argument übersieht, dass die Häufung von Abwägungsdefiziten (Artenschutz, Klimaanpassung, Soziales) zusammen mit dem Lärmschutz-Defizit ein Gesamtbild des Abwägungsausfalls erzeugt, das die Rechtfertigung durch Verweis auf vergleichbare Planungen nicht trägt.

5. Anforderungen an das Normenkontrollverfahren

Im Antrag wird beantragt, dass das OVG Berlin-Brandenburg ein gerichtliches Sachverständigengutachten zum Schallschutz (§ 98 VwGO i.V.m. §§ 402 ff. ZPO) einholt, hilfsweise die Kanzlei ein Gegengutachten des Ingenieurbüros Schalltech GmbH vorlegt.

Datei: 11-verkehrsuntersuchung-bplan-spreepark.md

11 — Verkehrsuntersuchung B-Plan XV-43d — Stellplätze, ÖPNV, Erschließung

Gutachten: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ Ersteller: Stadtverkehr Plan GmbH (Dipl.-Ing. Thomas Groß-Behringer) Datum: September 2024 · Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

1. Planungsgrundlagen

Nutzungsstruktur B-Plan XV-43d

- 420 Wohneinheiten (WE): durchschnittlich 82 m² Wohnfläche (variiert 52–125 m²)
- Erdgeschoss: 1.800 m² Einzelhandel/Dienstleistung (nicht im B-Plan festgesetzt, aber städtebaulicher Vertrag)
- Tiefgarage: 294 Stellplätze (Faktor 0,7 je WE)
- Fahrradabstellplätze: 840 (Faktor 2,0 je WE)

2. Erschließungskonzept

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Einzige Zufahrt: Warnitzer Straße (L 1012) über neu anzulegende Erschließungsstraße „Spreeuferpfad“ (7,5 m + 2 m Gehweg). Warnitzer Straße hat eine derzeitige Kapazität von rd. 9.200 Kfz/24h (Querschnittsbelastung Zählung 2023: 7.840 Kfz/24h, Auslastungsgrad 0,85).

Das Gutachten prognostiziert durch die 420 WE + Einzelhandel ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.020 Kfz/24h (420 WE × 2,1 Fahrten/WE/Tag + 300 EH-Fahrten). Nach Addition: 8.860 Kfz/24h = Auslastungsgrad 0,96 (nahe Kapazitätsgrenze).

Das Gutachten bewertet die Erschließung dennoch als „ausreichend“, da Stauzeiten auf die Spitzenzeiten beschränkt und hinnehmbar seien.

Kritik Kanzlei: Der Prognosewert basiert auf einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,3 und einem MIV-Anteil am Verkehrsmittelwahl von 31 % (Berliner Verkehrsmengenerhebung 2023). Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegt der tatsächliche Pkw-Anteil bei ca. 23 %, jedoch ist für Fahrzeugneuanmeldungen infolge des 30 %-geförderten Wohnungsbaus (tendenziell einkommensärmere Haushalte) eine geringere Pkw-Quote anzunehmen; für Marktmiete (70 %) dürfte die Quote höher sein. Eine Differenzierung wurde im Gutachten nicht vorgenommen.

ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet liegt in ca. 450 m Fußweg von der S-Bahn-Station Ostkreuz (S3, S5, S7, S9) und in ca. 380 m von der U-Bahnhaltestelle Görlitzer Bahnhof (U1). Die ÖPNV-Anbindung ist nach Lagebewertung des Gutachtens „sehr gut“ (Berliner Bewertungsmatrix Stufe 1).

Kritik: Die Kapazitätslage der U1-Linie ist nach BVG-Schreiben vom 11.04.2025 (St-06 der Auslegungsstellungen) bereits kritisch. Das Gutachten enthält keine Prüfung, ob die ÖPNV-Kapazität tatsächlich eine weitere Nutzungsverdichtung an diesem Standort trägt. Das BVerwG hat für vergleichbare Fallgestaltungen entschieden, dass die reine Distanzermittlung zur ÖPNV-Haltestelle nicht genügt, wenn die Kapazitätsgrenze absehbar erreicht ist (BVerwG, Urt. v. 07.04.2011 — 4 C 12.10).

3. Stellplatzschlüssel — Rechtliche Einordnung

Der B-Plan setzt einen Stellplatzschlüssel von 0,7 WE fest. Dies liegt unterhalb der Berliner Richtwerte (§ 50 Abs. 1 BerlBO i.V.m. Ausführungsvorschriften zur BerlBO, AV Stellplätze: 1,0 Stellplatz je WE Richtwert für WA). Die Unterschreitung ist nach AV Stellplätze zulässig, wenn die ÖPNV-Qualität dies rechtfertigt (Kategorie A = sehr gute ÖPNV-Anbindung: Absenkung auf 0,5 möglich).

Rechtsstreit: Bauland Spreepark GmbH fordert (St-04 der Auslegungsstellungen) eine Absenkung auf 0,5 (wirtschaftliche Erwägungen: weniger TG-Fläche = mehr Wohnfläche). Das Bezirksamt hat dies mit 0,7 abgelehnt. Eine Anpassung durch Bebauungsplan-Änderungsverfahren nach Satzungsbeschluss ist theoretisch möglich; der Investor hat dies als Bedingung für seinen Finanzierungsplan formuliert.

4. Fahrradinfrastruktur

840 Fahrradabstellplätze entsprechen dem Erfordernis (§ 50 Abs. 1 BerlBO). Das Gutachten enthält jedoch keinen Nachweis einer gesicherten Radwegeanbindung (Radroute 9, geplante Verlängerung nach 2027 noch nicht finanziert). Kinder-Schulweg zur nächsten Grundschule (ca. 800 m) führt über Warnitzer Straße ohne gesicherte Querung.

5. Gesamtbewertung

Das Verkehrsgutachten weist zwei wesentliche Defizite auf:

1. ÖPNV-Kapazitätsprüfung fehlt — reine Distanzermittlung genügt nicht.
2. Erschließungsstraße Warnitzer Straße funktioniert nur im Normalbetrieb; Leistungsfähigkeitsreserven sind minimal; keine Alternativerschließung untersucht.

Die Erschließungssicherung nach § 30 BauGB erfordert, dass das Plangebiet tatsächlich ausreichend erschlossen werden kann (§ 1 Abs. 3 BauGB, Erschließungssicherheit). Zweifel daran sind im Normenkontrollantrag zu benennen.

Quellen: dejure.org (§ 1 BauGB, § 30 BauGB); BVerwG, Urt. v. 07.04.2011 — 4 C 12.10 (bundesverwaltungsgericht.de); Berliner AV Stellplätze (SenStadtUm Berlin).

Datei: 12-soziale-vertraeglichkeitspruefung.md

12 — Soziale Verträglichkeitsprüfung — Mieten, Verdrängungsrisiko, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Erstellt durch: Kanzlei BT-2026-0314, unter Auswertung des BI-Gutachtens (Wohnmarktanalyse Friedrichshain-Kreuzberg, Prof. Dr. Anna Schöner-Hoffmann, TU Berlin, März 2026)

1. Rechtlicher Rahmen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verpflichtet die planende Gemeinde, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dazu gehört insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Das BVerwG hat in ständiger Rechtsprechung betont, dass soziale Belange bei der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) eigenständig zu gewichten sind und nicht durch allgemeine Verweise auf den Wohnungsbedarf überlagert werden können (BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979 — 4 N 1.78).

2. Ausgangslage Wohnungsmarkt Friedrichshain-Kreuzberg 2026

Indikator	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin gesamt
Mittlerer Angebotsmietpreis (Wiedervermietung)	16,20 EUR/m ²	13,80 EUR/m ²
Mietpreisanstieg 2020–2025	+34 %	+21 %
Leerstandsquote	0,4 %	0,9 %
Anteil Sozialwohnungen am Gesamtbestand	6,2 %	14,1 %
Milieuschutzgebiete (§ 172 BauGB)	7 Gebiete	—

Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

3. Auswirkungen des B-Plans auf den Wohnungsmarkt

3.1 Marktmietpreise im Plangebiet

Die 420 WE unterteilen sich (städtebaulicher Vertrag):

- 126 WE gefördert (WBS, Nettokaltmiete max. 8,50 EUR/m²)
- 294 WE Marktmiete (prognostiziert: 16–19 EUR/m²)

3.2 Verdrängungseffekte

Prof. Schöner-Hoffmanns Analyse ergibt folgende Verdrängungsrisiken:

- Die Ansiedlung von 420 WE hochwertiger Marktmiete in einer bereits überhitzten Mikrolage verstärkt den Aufwertungsdruck auf die umliegende Bestandsbebauung (Gentrifizierungseffekt, Kontextaufwertung).
- In einem Umkreis von 300 m befinden sich rd. 2.100 Bestandswohnungen; davon ca. 380 mit laufenden Mietverträgen unter 10 EUR/m² (Altstrecken-Mieten).
- Erfahrungswerte vergleichbarer Berliner Projekte (z.B. Neubau Mediaspree) zeigen Mietpreisanstiege im Umfeld von 8–15 % innerhalb von 3 Jahren.

3.3 Folgen für soziale Infrastruktur

- Grundschule Spreewiesenweg: Kapazität 540 Schülerinnen und Schüler, derzeitige Belegung 498; 420 WE erzeugen rund 52 weitere Grundschulkinder (Berliner Richtwert 12,4 Kinder/100 WE).
- Kitas im Umfeld: 3 Einrichtungen mit zusammen 210 Plätzen; Wartelisten bereits bei 85 Kindern.
- Ärztliche Versorgung: 2 Allgemeinmediziner im 500-m-Radius; keine Kapazitätserweiterung geplant.

4. Begründungsdefizit B-Plan

Die Begründung des B-Plans XV-43d enthält auf S. 54 lediglich den Satz: „Durch den Anteil geförderter Wohnungen (30 %) wird ein Beitrag zur sozialen Mischung geleistet.“ Eine qualifizierte Analyse der Verdrängungsrisiken, der Infrastrukturfolgekosten und der Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse im Umfeld fehlt vollständig.

Das BVerwG verlangt eine Ermittlung und Bewertung aller abwägungsrelevanten Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die reine Nennung einer WBS-Quote ohne Analyse der Gesamtauswirkungen ist kein ausreichendes Ermittlungsergebnis (BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07, BVerwGE 131, 100).

5. Milieuschutzsatzung (§ 172 BauGB)

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Milieuschutzgebiet. Die angrenzende Bebauung Warnitzer Straße / Laskerstraße befindet sich jedoch im Milieuschutzgebiet MG-FK-07 (Beschluss BVV 2021). Eine Auswirkungsanalyse des B-Plans auf die Schutzziele des Milieuschutzgebiets (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) fehlt in der Begründung.

6. Schlussfolgerung

Die BI rügt den Abwägungsausfall bei sozialen Belangen als erheblichen Fehler (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Normenkontrollantrag beantragt die Vorlage des TU-Gutachtens (Prof. Schöner-Hoffmann) als Beweismittel sowie ggf. ein Sachverständigengutachten des OVG nach § 98 VwGO.

Quellen: dejure.org (§ 1 BauGB, § 172 BauGB, § 2 BauGB); BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07 (bundesverwaltungsgericht.de); IBB Wohnungsmarktbericht 2025.

Datei: 13-abwaegungsdokumentation-bezirksamt.md

13 — Abwägungsdokumentation Bezirksamt — Mängel und BVerwG-Maßstäbe

Grundlage: Abwägungsprotokoll Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Datum: 03. März 2026 · Beschluss-Nr. BA-FK-2026/0089 Bearbeiter: Stadtentwicklungsamt, Referat Bebauungsplanung (Stadtplanungsrätin Sandra Völkel-Kruse)

1. Abwägungsmaßstab nach BVerwG

Das BVerwG hat in grundlegender Entscheidung (BVerwG, Urt. v. 05.07.1974 — IV C 50.72, BVerwGE 45, 309) die Abwägungsfehlerdogmatik entwickelt:

Abwägungsausfall: Die Gemeinde führt überhaupt keine Abwägung durch.

Abwägungsdefizit: Nicht alle abwägungserheblichen Belange wurden berücksichtigt.

Abwägungsfehlengewichtung: Belange wurden zwar gesehen, aber falsch gewichtet.

Abwägungsdisproportionalität: Das Abwägungsergebnis ist evident sachwidrig (BVerwG, Beschl. v. 22.09.2000 — 4 BN 43.00).

Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind Mängel des Abwägungsvorgangs nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind (Kausalitätserfordernis; BVerwG, Beschl. v. 29.01.1992 — 4 NB 22.90).

2. Abwägungsprotokoll — Struktur und Inhalt

Das Abwägungsprotokoll v. 03.03.2026 umfasst 112 Seiten. Es ist nach den 312 Stellungnahmen strukturiert und enthält je Stellungnahme: (a) Wiedergabe des Vorbringens, (b) Abwägungsvorschlag des Stadtentwicklungsamts, (c) Beschluss des Bezirksamts.

3. Analyisierte Abwägungsfehler

Fehler A — Abwägungsdefizit Grünflächenversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Abwägungsprotokoll S. 38: „Der Verlust des Spreeuferparks ist durch den Volkspark Friedrichshain (52 ha, Entfernung 650 m) kompensiert.“ Eine Ermittlung der tatsächlichen Naherholungsversorgungsquote nach Berliner Freiflächenrichtwerten oder einer anerkannten Methode fehlt. Das Argument des Vorhandenseins des Volksparks ist nicht als ernsthafte Ermittlung zu werten: 650 m Fußweg ist für ältere Bewohner und Kleinkinder nicht als gleichwertig anzusehen (BVerwG, Beschl. v. 06.04.2000 — 4 BN 53.99 zur Eigenständigkeit von Naherholungsflächen).

Qualifikation: Abwägungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB nicht erfüllt); erheblich nach § 214 Abs. 3 BauGB (offensichtlich und auf Ergebnis von Einfluss: Bei korrekter Ermittlung hätte Freiflächenverlust womöglich zur Ablehnung des B-Plans geführt).

Fehler B — Abwägungsfehlengewichtung Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Abwägungsprotokoll S. 62: „Das Artenschutzgutachten ist ausreichend. CEF-Maßnahme sichert Kontinuität. BUND-Einwand zurückgewiesen.“ Keine inhaltliche Auseinandersetzung mit den methodischen Defiziten des Gutachtens (Begehungszahl, Kapazität Ersatzhabitat).

Qualifikation: Abwägungsfehlengewichtung; erheblich (BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07 — fehlende fachliche Auseinandersetzung mit Gegengutachten).

Fehler C — Abwägungsdefizit Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Abwägungsprotokoll S. 73: „Klimaanpassung durch Dachbegrünung (Festsetzung H-1) und Anpflanzgebot berücksichtigt. Stellungnahme SenMVKU als nicht beachtlich eingestuft, da keine normativen Vorgaben für Kaltluftschneisen in der Bauleitplanung bestehen.“

Das Argument, fehlende normative Vorgaben schließen die Abwägungsrelevanz aus, ist rechtlich unzutreffend. § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB zählt die Klimaanpassung explizit als abwägungserheblichen Belang. Das Fehlen einer Rechtsverordnung über Richtwerte schließt die Abwägungspflicht nicht aus (BVerwG, Urt. v. 19.09.2002 — 4 CN 1.02, BVerwGE 117, 58 zu Klimabelangen).

Qualifikation: Abwägungsdefizit; erheblich.

Fehler D — Abwägungsausfall Soziale Verträglichkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Abwägungsprotokoll S. 54: Verweis auf 30 %-WBS-Anteil. Keine Analyse Verdrängungsrisiko, Infrastrukturfolgekosten, Milieuschutz-Nachbargebiet.

Qualifikation: Abwägungsausfall; erheblich (vollständige Nichtbefassung mit dem Belang).

Fehler E — Abwägungsfehlengewichtung Lärmschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Abwägungsprotokoll S. 38: Passiver Schallschutz als ausreichend. Keine Auseinandersetzung mit Fensterlüftungsproblematik, Außenwohnbereichen, fehlendem Prognosezuschlag.

Qualifikation: Abwägungsfehlengewichtung; erheblich.

4. Kausalitätsprüfung (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Das Kausalitätserfordernis ist für alle fünf Fehler erfüllt: Hätte das Bezirksamt die Klimaanpassungs- und Artenschutzbelange korrekt ermittelt und gewichtet, wäre die Planung jedenfalls in dieser Form nicht beschlossen worden (alternative Lösungen: reduzierte Bebauung 5 Geschosse/240 WE, Verlegung auf alternativen Standort). Das OVG wird dies im Rahmen der Normenkontrolle eigenständig beurteilen.

Quellen: dejure.org (§ 1 BauGB, § 2 BauGB, § 214 BauGB); BVerwG, Urt. v. 05.07.1974 — IV C 50.72 (bundesverwaltungsgericht.de); BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07 (bundesverwaltungsgericht.de); openjur.de.

Datei: 14-satzungsbeschluss-bvv.md

14 — Satzungsbeschluss BVV Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg Beschluss-Nr. BVV FK-2026/0112
Beschlussgegenstand: Bebauungsplan XV-43d „Sreepark Friedrichshain“ als Satzung Datum: 12. März 2026 · Sitzungsort: BVV-Saal, Yorckstraße 4–11, 10965 Berlin

1. Verfahrensgang bis zum Satzungsbeschluss

Schritt	Datum	Rechtsgrundlage
Aufstellungsbeschluss	14.06.2022	§ 2 Abs. 1 BauGB
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	30.08.2022	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12.10.2022	§ 3 Abs. 1 BauGB
Trägerbeteiligung frühzeitig	11/2022 — 01/2023	§ 4 Abs. 1 BauGB
Erster Entwurf Vorentwurf	06.03.2023	—
Überarbeitung Entwurf	11.2024 — 01.2025	—
Öffentliche Auslegung	14.03.2025 — 28.04.2025	§ 3 Abs. 2 BauGB

Schritt	Datum	Rechtsgrundlage
Trägerbeteiligung Auslegung	14.03.2025 — 28.04.2025	§ 4 Abs. 2 BauGB
Abwägungsbeschluss Bezirksamt	03.03.2026	§ 1 Abs. 7 BauGB
Satzungsbeschluss BVV	12.03.2026	§ 10 Abs. 1 BauGB
Bekanntmachung im Amtsblatt	20.03.2026	§ 10 Abs. 3 BauGB

2. Abstimmungsergebnis BVV

Anwesend: 55 BVV-Mitglieder Abstimmung: 28 Ja / 22 Nein / 5 Enthaltungen Fraktionen: SPD, CDU und FDP stimmten mehrheitlich für den B-Plan; Grüne, Linke und einzelne SPD-Mitglieder dagegen.

BVV-Mitglied Gerda Wolters-Haase (Grüne) legte zu Protokoll: „Wir stimmen gegen diesen Bebauungsplan, weil die Abwägung der Umwelt- und Sozialbelange unzureichend ist. Insbesondere die Zauneidechsen-Problematik und der Lärmschutz sind nicht hinreichend gelöst.“

3. Formelle Anforderungen § 10 BauGB

§ 10 Abs. 1 BauGB — Erlass als Satzung

Der Satzungsbeschluss ist durch die BVV als dem zuständigen Organ des Bezirks (§ 12 AGBauGB Bln) gefasst worden. Zuständigkeit: Die BVV ist nach § 12 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB Bln zuständig für den Satzungsbeschluss für B-Pläne, die — wie hier — keine übergeordnete Bedeutung für das Land Berlin haben.

§ 10 Abs. 3 BauGB — Bekanntmachung

Die Bekanntmachung erfolgte am 20.03.2026 im Amtsblatt für Berlin Nr. 12/2026 unter dem Kennzeichen BA-FK-B-Plan XV-43d. Bekanntmachungstext enthielt:

- Bezeichnung des B-Plans.
- Hinweis auf die Auslegung (Einzusehen beim Stadtentwicklungsamt).
- Hinweis auf § 215 BauGB (Rügepflicht, 1-Jahres-Frist).
- Hinweis auf § 44 Abs. 3 Satz 2 BauGB (Entschädigungsansprüche).

Der Hinweis auf § 215 BauGB war vorhanden. Der Hinweis auf die Auslegungs- und Einsichtsstelle war korrekt.

4. Prüfung: Identität Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Das Bezirksamt hat den Abwägungsbeschluss am 03.03.2026 gefasst; der Satzungsbeschluss durch die BVV erfolgte am 12.03.2026 auf Grundlage der Beschlussvorlage des Bezirksamts (Vorlage BA-FK-2026/0089). Zwischen Abwägungs- und Satzungsbeschluss lag eine Woche; keine wesentlichen Veränderungen am B-Plan erfolgten in dieser Zeit.

Keine Beanstandung in Bezug auf den formellen Ablauf zwischen Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss.

5. Prüfung: Notwendigkeit einer weiteren Beteiligungsrunde

Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist bei wesentlichen Änderungen des Planentwurfs nach der Auslegung eine erneute Beteiligung durchzuführen. Das Bezirksamt hat nach der Auslegung folgende Änderungen am Entwurf vorgenommen:

- Anpassung der Dachbegrünungsquote von 50 % auf 60 % (Festsetzung H-1).
- Ergänzung des Anpflanzgebots (Festsetzung I).
- Klarstellung zur Tiefgarageneinfahrt.

Das Bezirksamt hat diese Änderungen als „nicht wesentlich“ eingestuft und keine erneute Beteiligung durchgeführt. Die BI hält die Änderung der Dachbegrünungsquote allein nicht für wesentlich; die Frage, ob die Gesamtheit der Änderungen eine erneute Auslegung erforderlich gemacht hätte, ist im Normenkontrollverfahren vertretbar, aber nicht als Hauptangriffsgrund geeignet.

6. Inkrafttreten und Rechtswirkungen

Der B-Plan XV-43d ist mit der Bekanntmachung vom 20.03.2026 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Ab diesem Zeitpunkt gilt er als Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen im Plangebiet. Die Bauland Spreepark GmbH hat am 25.03.2026 einen Bauantrag für das erste Baufeld beim Bezirksamt eingereicht.

Quellen: dejure.org (§ 10 BauGB, § 4a BauGB, § 215 BauGB); AGBauGB Bln; openjur.de.

Datei: 15-bekanntmachung-amtsblatt.md

15 — Bekanntmachung Amtsblatt Berlin — § 215 BauGB Rügeobliegenheit

1. Bekanntmachungstext (Amtsblatt Berlin Nr. 12/2026 vom 20.03.2026)

Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat den Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ am 12. März 2026 als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich zwischen Spreeuferweg (N), S-Bahn-Trasse (O), Stadtteilpark Friedrichshain-Mitte (W) und der Spree (S), Gemarkung Friedrichshain.

Der Bebauungsplan XV-43d mit Begründung und Umweltbericht kann zu den Sprechzeiten des Stadtentwicklungsamts Friedrichshain-Kreuzberg, Yorkstraße 4–11, 10965 Berlin, Zimmer 206, eingesehen werden. Zusätzlich sind der Plan und die Begründung unter www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/bplan-xv-43d im Internet einzusehen.

Hinweis nach § 215 Abs. 2 BauGB:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1–3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über die Aufstellung des Bauleitplans sowie Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Hinweis nach § 44 Abs. 3 Satz 2 BauGB:

Etwaige Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 42 BauGB erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Berlin, 20. März 2026 Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

2. Analyse: Ordnungsgemäßheit der Bekanntmachung

§ 10 Abs. 3 BauGB — Bekanntmachungsinhalt

Die Bekanntmachung enthält alle nach § 10 Abs. 3 BauGB erforderlichen Elemente:

- Bezeichnung des Plans (XV-43d) und Plangebiet. ✓
- Hinweis auf Auslegungs-/Einsichtsstelle. ✓
- Hinweis auf Internet-Veröffentlichung. ✓
- § 215 BauGB-Hinweis mit Sachverhaltsdarlage-Anforderung. ✓
- § 44 Abs. 3 Satz 2 BauGB-Hinweis. ✓

Kein formeller Fehler der Bekanntmachung selbst.

3. § 215 BauGB — Rügeobliegenheit und Fristlauf

Fristbeginn

Die Rügeobliegenheitsfrist beginnt mit der Bekanntmachung am 20.03.2026 und endet am 20.03.2027 (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Rügeschreiben der BI

Die BI hat durch die Kanzlei am 28.03.2026 ein umfassendes Rügeschreiben an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg gerichtet (Posteingang beim Bezirksamt: 29.03.2026 lt. Eingangsbestätigung).

Inhalt des Rügeschreibens (Zusammenfassung):

1. Bekanntmachungsmangel Aufstellungsbeschluss (Mangel 1: unzureichende Gebietsabgrenzung; Mangel 2: fehlende Hinweise auf Beteiligung; Mangel 3: Verzögerung 77 Tage).
2. Formalmangel frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): Ankündigungsfrist, fehlende Unterlagen, keine Alternativdiskussion.
3. Abwägungsdefizit Grünflächenversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, § 2 Abs. 3 BauGB): keine Versorgungsquoten-Analyse.
4. Abwägungsdefizit Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB): keine Kaltluftschneisen-Analyse.
5. Abwägungsfehlgewichtung Artenschutz (§ 44 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB): Gutachten methodisch unzureichend, CEF-Maßnahme nicht vorgezogen.
6. Abwägungsfehlgewichtung Lärmschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB): Prognosezuschlag fehlt, Fensterlüftung und Außenwohnbereiche nicht bewertet.

7. Abwägungsausfall soziale Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB): keine Verdrängungsanalyse.
Darlegung des Sachverhalts: Jede Rüge enthält 2–8 Seiten Begründung mit Quellennachweisen.

4. Bedeutung für das Normenkontrollverfahren

Die § 215 BauGB-Rüge ist Voraussetzung für die Geltendmachung der meisten Verfahrensmängel im Normenkontrollverfahren. Ohne fristgemäße Rüge werden Mängel nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1–3 BauGB unbeachtlich. Die vorliegende Rüge wurde innerhalb der Jahresfrist und mit hinreichender Sachverhaltsdarlegung erhoben.

Das OVG Berlin-Brandenburg hat betont, dass die Anforderungen an die Sachverhaltsdarlegung im Rügeschreiben nicht überspannt werden dürfen; es genügt, wenn der Mangel so bezeichnet wird, dass die Gemeinde erkennen kann, welche konkrete Verletzung geltend gemacht wird (OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 19.06.2019 — 10 A 4.17).

Quellen: dejure.org (§ 215 BauGB, § 214 BauGB, § 10 BauGB); OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 19.06.2019 — 10 A 4.17 (openjur.de).

Datei: 16-antragschrift-normenkontrolle-ovg-berlin.md

16 — Normenkontrollantrag gem. § 47 VwGO — Vollständige Antragschrift (Kanzleientwurf)

An das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg Hardenbergstraße 31 10623 Berlin

Normenkontrollantrag gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO

Kanzlei BT-2026-0314 · Eingereicht: 14. April 2026

Antragstellerin

Bürgerinitiative „Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain“ e.V. Rummelsburger Straße 44, 10245 Berlin
vertreten durch die Vorsitzende Dr. Henrike Tannengarten-Roosendaal

Prozessbevollmächtigte: RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss, Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT,
Oranienstraße 187, 10999 Berlin

Antragsgegner

Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Bezirksamt, Yorckstraße 4–11, 10965 Berlin

Beigeladene (zu beantragen)

Bauland Spreepark GmbH, Unter den Linden 12, 10117 Berlin (vertreten durch GF Klaus Steinheim-Wittfeldt)

Antragsgegenstand

Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“, festgesetzt als Satzung durch Beschluss der BVV Friedrichshain-Kreuzberg vom 12.03.2026, bekanntgemacht im Amtsblatt Berlin Nr. 12/2026 vom 20.03.2026.

Antrag

Die Antragstellerin beantragt:

1. Den Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (BVV-Beschluss vom 12.03.2026, Amtsblatt Berlin Nr. 12/2026) für unwirksam zu erklären.
2. Den Antragsgegner zu verurteilen, die Kosten des Verfahrens zu tragen.
3. Die Beiladung der Bauland Spreepark GmbH gem. § 65 VwGO anzuordnen.

I. Zulässigkeit

1. Zuständigkeit des OVG (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO)

Das OVG Berlin-Brandenburg ist zuständig für Normenkontrollanträge gegen Bebauungspläne im Land Berlin (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO i.V.m. § 7 Abs. 1 AGVwGO Bln).

2. Antragsbefugnis (§ 47 Abs. 2 VwGO)

Die Antragstellerin ist als e.V. antragsbefugt. Ihre Mitglieder wohnen und arbeiten in unmittelbarer Nähe des Plangebiets und sind in ihren durch § 1 Abs. 6 BauGB geschützten Belangen (Naherholung, Lärm, Artenschutz, Klimaanpassung) verletzt. Die Antragstellerin macht eigene Rechte geltend (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO): Das OVG Berlin-Brandenburg erkennt die Antragsbefugnis von Bürgervereinen mit entsprechendem Satzungszweck an (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 26.04.2012 — OVG 10 N 31.10), wenn — wie hier — die Mitglieder im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung wohnhaft sind.

3. Antragsfrist (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO)

Frist: 1 Jahr ab Bekanntmachung (20.03.2026). Der Antrag wird am 14.04.2026 eingereicht; die Frist ist gewahrt.

4. § 215 BauGB-Rüge

Die Antragstellerin hat die Verfahrensmängel mit Schreiben vom 28.03.2026 (Eingang Bezirksamt 29.03.2026) fristgerecht und mit hinreichender Sachverhaltsdarlage gerügt (vgl. Aktenstück 15).

II. Begründetheit

1. Abwägungsausfall Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB, § 2 Abs. 3 BauGB)

Das Plangebiet ist nach dem Klimaatlas Berlin 2023 als „klimatisch bedeutsame Freifläche mit Kaltluftproduktionsfunktion“ klassifiziert. Die vollständige Versiegelung durch 8-geschossige Bebauung unterbricht die Kaltluftschneise Spree. Der Umweltbericht enthält keine Klimaanalyse. Die Begründung verweist auf Dachbegrünung, die keine Kaltluftfunktion ersetzen kann.

Rechtliche Würdigung: § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlungsgebot), § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB. Dieser Abwägungsfehler ist offensichtlich (keine Klimaanalyse vorhanden) und kausal (bei korrekter Analyse hätte der Belang das Abwägungsergebnis beeinflusst). Unbeachtlichkeit nach § 215 BauGB scheidet aus (fristgerechte Rüge).

2. Artenschutzverstoß (§ 44 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Artenschutzgutachten (Grünplan GmbH, August 2024) ist methodisch unzureichend (nur 2 statt mind. 4 Begehungen; keine Frühjahrsbegehung). Die Populationsgröße der Zauneidechse ist systematisch unterschätzt. Die CEF-Maßnahme (Rummelsburger Heide) ist nicht vorgezogen und deren Aufnahmekapazität nicht geprüft.

Rechtliche Würdigung: BVerwG, Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10 (CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriff funktionsfähig sein). Der artenschutzrechtliche Konflikt ist nicht gelöst; der B-Plan kann nicht in Kraft bleiben.

3. Abwägungsfehlgewichtung Lärmschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Das Lärmschutzgutachten (Akustik-Consult, Oktober 2024) enthält keinen Prognosezuschlag für 2030, unterschätzt Schienenlärm, bewertet Fensterlüftungsausschluss und Außenwohnbereiche nicht. Passiver Schallschutz allein genügt den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht, wenn gleichzeitig keine mechanische Lüftung geregelt ist (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06).

4. Formalmangel Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unzureichende Gebietsabgrenzung in der Bekanntmachung vom 30.08.2022. Fristgerechte Rüge v. 28.03.2026.

5. Abwägungsausfall soziale Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Keine Analyse Verdrängungsrisiko, Infrastrukturfolgekosten, Auswirkungen auf angrenzendes Milieuschutzgebiet.

III. Beweisangebote

1. Gegengutachten BUND Berlin (Dr. Wendler-Faber) — als Anlage beigelegt.
2. TU-Wohnmarktanalyse Prof. Schöner-Hoffmann — als Anlage beigelegt.
3. Schallmessprotokoll Ingenieurbüro Schalltech, 04.02.2026 — als Anlage beigelegt.
4. Klimaatlas Berlin 2023, Auszug Plangebiet — als Anlage beigelegt.
5. Antrag auf gerichtliches Sachverständigengutachten zu Artenschutz und Lärm (§ 98 VwGO).

RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT, Berlin

14. April 2026

Quellen: dejure.org (§ 47 VwGO, § 1 BauGB, § 44 BNatSchG, § 214 BauGB); BVerwG, Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10 (bundesverwaltungsgericht.de); BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06 (bundesverwaltungsgericht.de); openjur.de.

Datei: 17-eilantrag-zwischenverfuegung-83-vwgo.md

17 — Eilantrag § 47 Abs. 6 VwGO — Außervollzugsetzung B-Plan XV-43d

An das Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg Hardenbergstraße 31 10623 Berlin

Eilantrag gem. § 47 Abs. 6 VwGO (Außervollzugsetzung Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“)

Eingereicht: 16. April 2026 · Kanzlei BT-2026-0314/EA

Antragstellerin, Antragsgegner, Beigeladene

(wie Hauptsache, Aktenstück 16)

Antrag

Die Antragstellerin beantragt,

den Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (BVV-Beschluss vom 12.03.2026, Amtsblatt Berlin Nr. 12/2026 vom 20.03.2026) gem. § 47 Abs. 6 VwGO vorläufig außer Vollzug zu setzen, bis über den Normenkontrollantrag (Hauptsache, AZ 10 A 1.26) rechtskräftig entschieden ist.

I. Zulässigkeit

Der Eilantrag nach § 47 Abs. 6 VwGO ist zulässig, wenn gleichzeitig ein zulässiger Normenkontrollantrag in der Hauptsache anhängig oder zumindest gleichzeitig einzureichen ist. Der Normenkontrollantrag wurde am 14.04.2026 eingereicht (Aktenstück 16). Zulässigkeitsvoraussetzungen sind im Übrigen identisch mit dem Hauptsacheverfahren (Antragsbefugnis, Frist).

II. Maßstab § 47 Abs. 6 VwGO

Nach § 47 Abs. 6 VwGO kann das Normenkontrollgericht eine einstweilige Anordnung erlassen, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten ist.

Das BVerwG hat in ständiger Rechtsprechung betont, dass der Maßstab für § 47 Abs. 6 VwGO streng ist: Die Außervollzugsetzung eines Bebauungsplans ist nur bei schwerwiegenden Mängeln und erheblichen irreversiblen Nachteilen gerechtfertigt (BVerwG, Beschl. v. 16.09.2015 — 4 VR 2.15, NVwZ-RR 2016, 55). Es ist eine Folgenabwägung vorzunehmen.

Das OVG Berlin-Brandenburg wendet bei Bebauungsplänen mit ökologisch wertvollen Flächen einen weniger strengen Maßstab an, wenn ein Vollzug des Plans irreversible tatsächliche Zustände schaffen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 24.02.2011 — 10 S 2.11).

III. Begründung: Schwere Nachteile und dringendes Geboten-Sein

1. Drohende Baugenehmigung

Die Bauland Spreepark GmbH hat am 25.03.2026 einen Bauantrag für das erste Baufeld eingereicht. Das Bezirksamt hat angekündigt, die Baugenehmigung innerhalb von 6–8 Wochen zu erteilen (erwartet: Mai 2026). Mit Erteilung der Baugenehmigung kann der Investor mit Bodenaushub und Rodungsmaßnahmen beginnen.

2. Irreversible Zerstörung des Eidechsenhabitats

Eine Baufeldräumung würde das Zauneidechsenhabitat vollständig zerstören, bevor die CEF-Maßnahme auf der Rummelsburger Heide wirksam ist. Die Tötung und Störung von Individuen einer

FFH-Anhang-IV-Art (§ 44 BNatSchG) ist irreversibel und kann durch eine spätere Aufhebung des B-Plans nicht geheilt werden.

3. Unwiderruflicher Verlust der Kaltluftfunktion

Die Bebauung und Versiegelung der Freifläche würde die klimatische Kaltluftproduktionsfunktion dauerhaft und irreversibel unterbrechen. Bei einem späteren Obsiegen im Hauptsacheverfahren wäre eine Rückabwicklung der bereits errichteten Gebäude unverhältnismäßig und faktisch nicht durchsetzbar (BVerwG, Beschl. v. 16.09.2015 — 4 VR 2.15).

4. Folgenabwägung

Folge bei Vollzug (Versagung EA)	Folge bei Außervollzugsetzung (Erlass EA)
Irreversible Zerstörung Eidechsenhabitat	Verzögerung Baubeginn um Dauer des HV
Irreversibler Verlust Kaltluftschneise	Wirtschaftlicher Schaden Investor (Zinsen, Mietausfall)
Verlust letzter Spreeufer-Grünfläche	Weiter bestehende Unsicherheit für Anlieger
Parallele Verletzung § 44 BNatSchG	—

Die Folgen des Vollzugs überwiegen deutlich. Der Investor kann wirtschaftliche Schäden durch Zinsmehrkosten quantifizieren; diese sind durch Schadensersatzansprüche gegen den Antragsgegner theoretisch ausgleichbar. Ökologische und klimatische Schäden sind hingegen nicht ausgleichbar.

5. Summarische Prüfung Hauptsache

Im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nach § 47 Abs. 6 VwGO ist auch eine summarische Prüfung der Erfolgsaussichten in der Hauptsache vorzunehmen (BVerwG, Beschl. v. 25.02.2015 — 4 VR 5.14). Die Erfolgsaussichten des Normenkontrollantrags sind nach vorläufiger Einschätzung überwiegend als gut zu bewerten: Artenschutz (methodisches Defizit, nicht CEF-vorgezogen) und Klimaanpassung (vollständig fehlende Analyse) begründen erhebliche, offensichtliche Abwägungsfehler.

IV. Antrag auf sofortige Bearbeitung

Die Antragstellerin bittet das Gericht angesichts des drohenden Baubeginns im Mai 2026 um eine Entscheidung über den Eilantrag innerhalb von 4 Wochen (bis 14.05.2026).

RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT, Berlin

16. April 2026

Quellen: dejure.org (§ 47 VwGO); BVerwG, Beschl. v. 16.09.2015 — 4 VR 2.15
(bundesverwaltungsgericht.de); OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 24.02.2011 — 10 S 2.11
(openjur.de).

Datei: 18-erwiderung-land-berlin.md

18 — Erwidierungsschriftsatz Land Berlin / Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

OVG Berlin-Brandenburg · AZ 10 A 1.26 Antragsgegner: Land Berlin / Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Prozessbevollmächtigte: Senatsverwaltung für Justiz, Referent Rechtsanwalt Dr. Bernd

Kaster-Mühlenbeck (Behördenvertreter) Datum: 30. Mai 2026

I. Vorbemerkung

Der Antragsgegner beantragt, den Normenkontrollantrag als unbegründet abzuweisen. Der Bebauungsplan XV-43d wurde in einem ordnungsgemäßen Verfahren aufgestellt. Die geltend gemachten Mängel bestehen entweder nicht oder sind nach § 214, § 215 BauGB unbeachtlich.

II. Zur Zulässigkeit

Antragsbefugnis

Der Antragsgegner bestreitet die Antragsbefugnis der BI nicht. Die BI als e.V. mit Satzungszweck „Schutz des Spreeuferparks“ und mit Mitgliedern im Planumfeld ist nach § 47 Abs. 2 VwGO antragsbefugt.

§ 215 BauGB-Rüge

Die Rüge v. 28.03.2026 ist fristgerecht und enthält eine hinreichende Sachverhaltsdarlage. Der Antragsgegner bestreitet die Ordnungsgemäßheit der Rüge nicht.

III. Zur Begründetheit

1. Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Erwiderung: Der Klimaatlas Berlin ist ein informelles Planungsinstrument ohne normative Verbindlichkeit. Die Planungsbehörde war nicht verpflichtet, eine gesonderte Kaltluftschneisen-Analyse zu beauftragen. Die Berliner Klimaschutzziele werden durch Dachbegrünung und Anpflanzgebot (Festsetzungen H-1 und I) hinreichend berücksichtigt.

Weiter: § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB enthält keinen Rechtssatz des Inhalts, dass jede Klimafunktionsfläche erhalten werden muss. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden einen weiten Planungsermessens eingeräumt; eine Verletzung liegt nur bei offensichtlichem Abwägungsausfall vor, der hier nicht gegeben ist.

Antragsgegner verweist auf: BVerwG, Beschl. v. 14.03.2019 — 4 BN 30.18 (Dachbegrünung als ausreichende Klimamaßnahme in vergleichbarer Konstellation; Leitsatz: „Die Aufnahme von Festsetzungen zur Dachbegrünung genügt grundsätzlich dem Gebot der Klimaanpassung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB, wenn keine weitergehenden normativen Anforderungen bestehen.“) — [Anm. Kanzlei BT: Dieses Urteil ist fiktiv; inhaltlich nicht belastbar für die Erwiderung].

2. Artenschutz Zauneidechse

Erwiderung: Das Artenschutzgutachten der Grünplan GmbH entspricht dem methodischen Standard für Bebauungsplanverfahren im Land Berlin. Die Unterschreitung der in Methodenpapieren empfohlenen Begehungszahl führt nicht automatisch zur Unwirksamkeit des Gutachtens. Der Gutachter hat im August 2024 bei guten Witterungsbedingungen (Sonnentage, Temperatur über 22 °C) kartiert; dies entspricht dem Optimalzeitraum für die Zauneidechse.

Die CEF-Maßnahme auf der Rummelsburger Heide ist im städtebaulichen Vertrag geregelt und wird durch den Investor finanziert. Die Verpflichtung zur Herstellung „vor Baubeginn“ entspricht den Anforderungen des BVerwG (Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10), da die Maßnahme vor dem ersten Eingriff in die Fortpflanzungsstätten herzustellen ist.

3. Lärmschutz

Erwiderung: Die schalltechnische Untersuchung der Akustik-Consult basiert auf anerkannten Rechenverfahren (Schall 03, 2014). Für die Bauleitplanung ist nicht die Prognoselösung nach § 3 Schall 03 anzuwenden, da es sich nicht um die Genehmigung der Eisenbahninfrastruktur, sondern um die Planung von Wohnbebauung handelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht rechtsverbindlich; ihre Überschreitung ist bei innerstädtischen Lagen abwägbar.

Passiver Schallschutz (Schallschutzklasse 3) ist ein anerkanntes Mittel zur Lärmkonfliktbewältigung (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06 — a contrario: passiver Schallschutz reicht, wenn gesunde Wohnverhältnisse im Inneren sichergestellt sind).

4. Bekanntmachungsmangel Aufstellungsbeschluss

Erwiderung: Die Bekanntmachung vom 30.08.2022 ist ordnungsgemäß. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB verlangt nur eine „ortsübliche“ Bekanntmachung im Amtsblatt; eine parzellenscharfe Beschreibung oder beigefügte Karte ist nicht vorgeschrieben. Die Bezirkswebseite enthält seit dem 30.08.2022 einen Hinweis auf das Planverfahren.

Die 77-tägige Verzögerung ist nicht rechtswidrig, da § 2 Abs. 1 BauGB keine Frist für die Bekanntmachung normiert.

5. Soziale Belange

Erwiderung: Der 30%-WBS-Anteil ist ein wirksames Instrument zur Sicherung sozialer Mischung. Eine weitergehende Verdrängungsanalyse war nicht erforderlich, da der B-Plan Neubau und keine Modernisierung bestehenden Bestands betrifft. Ein Verdrängungseffekt durch Neubau widerspricht zudem ökonomischen Grundannahmen (Angebotserweiterung senkt tendenziell den Preisdruck).

IV. Zum Eilantrag

Der Antragsgegner beantragt, den Eilantrag (§ 47 Abs. 6 VwGO) zurückzuweisen. Schwere Nachteile i.S.d. § 47 Abs. 6 VwGO liegen nicht vor: Die CEF-Maßnahme wird vor Baubeginn hergestellt; die Baufeldräumung kann ökologisch begleitet werden. Der Investor hat ein erhebliches wirtschaftliches Interesse an zügigem Baubeginn (Finanzierungskosten rd. 85.000 EUR/Monat).

Quellen: dejure.org (§ 1 BauGB, § 2 BauGB, § 47 VwGO, § 214 BauGB); BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06 (bundesverwaltungsgericht.de).

Datei: 19-replik-buergerinitiative.md

19 — Replik der Antragstellerin (Bürgerinitiative „Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain“ e.V.)

OVG Berlin-Brandenburg · AZ 10 A 1.26 Antragstellerin: Bürgerinitiative „Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain“ e.V.

Prozessbevollmächtigte: RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss Datum: 20. Juni 2026

Vorbemerkung

Die Antragstellerin nimmt auf die Erwiderung des Antragsgegners vom 30.05.2026 wie folgt Stellung. Die Erwiderung des Antragsgegners ist in wesentlichen Teilen rechtlich nicht tragfähig.

I. Zum Klimaanpassungsbelang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Zur Verbindlichkeit des Klimaatlas

Der Antragsgegner meint, der Klimaatlas Berlin sei ein „informelles Planungsinstrument ohne normative Verbindlichkeit“ und begründe keine Abwägungspflicht. Dies verkennt die Rechtsnatur von § 2 Abs. 3 BauGB.

Das Ermittlungsgebot des § 2 Abs. 3 BauGB verlangt, dass alle abwägungserheblichen Belange ermittelt und bewertet werden. Die Abwägungserheblichkeit eines Belangs richtet sich nicht danach, ob es eine rechtsverbindliche Norm gibt, die ihn explizit vorschreibt. Vielmehr ist ein Belang abwägungserheblich, wenn er nach Lage der Dinge erkennbar berührt ist (BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07, BVerwGE 131, 100).

Dass der Klimaatlas Berlin 2023 das Plangebiet ausdrücklich als „klimatisch bedeutsame Freifläche“ ausweist, macht den Klimaschutzbelang erkennbar. Das Bezirksamt hatte Kenntnis vom Klimaatlas (er ist online zugänglich und wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Bauleitplanung empfohlen). Die vollständige Nichtbefassung mit diesem Belang ist ein Abwägungsausfall.

Das von der Gegenseite angeführte Urteil BVerwG, Beschl. v. 14.03.2019 — 4 BN 30.18 ist der Kanzlei nicht bekannt; die Antragstellerin bittet den Antragsgegner um Vorlage des vollständigen Entscheidungstexts. Ohne dessen Prüfung wird der Verweis bestritten.

Zur Dachbegrünung als Kompensation

Die Behauptung des Antragsgegners, Dachbegrünung kompensiere die Kaltluftfunktion, ist fachlich falsch. Kaltluft entsteht durch bodennahe Ausstrahlung auf unversiegelten, vegetationsbestandenen Flächen; eine Dachbegrünung auf 26 m Höhe produziert keine bodennahen Kaltluftströme. Dies ist unstrittige Fachauffassung (Klimaatlas Berlin 2023, S. 14–17; Schrifttum: Endlicher/Kress 2022, Stadtklima und Bauleitplanung, S. 112).

II. Zum Artenschutzkomplex

Zur Methodik des Gutachtens

Der Antragsgegner behauptet, das Gutachten entspreche dem „methodischen Standard für Berlin“. Dies trifft nicht zu. Das BfN-Skript 329 ist in Berlin verbindlich als Prüfungsstandard anerkannt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Hinweisblatt Artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung, 2022). Dieses Skript verlangt mind. 4–5 Begehungen für Zauneidechse; das Gutachten führte nur 2 durch. Das ist kein Ermessensspielraum, sondern ein dokumentierter methodischer Fehler.

Zur CEF-Maßnahme

Der Antragsgegner meint, die Formulierung „vor Baubeginn“ im städtebaulichen Vertrag sei ausreichend. Das BVerwG (Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10) verlangt jedoch, dass die CEF-Maßnahme vollständig funktionsfähig ist, bevor der erste Eingriff in die Fortpflanzungsstätten erfolgt. „Baubeginn“ und „erste Rodung/Baufeldräumung“ fallen zeitlich auseinander. Eine Eidechsen-Umsiedlung und Habitatvorbereitung dauert min. 4–6 Wochen; die Rummelsburger Heide muss vorher fertiggestellt sein.

Der städtebauliche Vertrag regelt dies nicht präzise.

III. Zum Lärmschutz

Zu Prognosezuschlag und Schall 03

Der Antragsgegner meint, Schall 03 sei nur für die Genehmigung von Eisenbahninfrastruktur anwendbar. Das ist unzutreffend: Nach § 4 Schall 03 (2014) gilt die Richtlinie auch für die Beurteilung von Immissionen bei Neubauvorhaben im Bereich bestehender Schieneninfrastruktur, wenn im Bebauungsplan eine Wohnnutzung in der Lärmzone der Strecke festgesetzt wird. Das Gutachten hätte einen Prognosezuschlag für die erwartete Zunahme des Güterverkehrs auf der S-Bahn-Trasse (Prognose +12 % bis 2030, Bundesnetzagentur Infrastrukturatlas 2024) einrechnen müssen.

Zur Fensterlüftung

Das BVerwG (Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06) hat entschieden, dass ein Bebauungsplan, der auf der lärmzugewandten Seite Nachtpegel von 63 dB(A) zulässt und dabei die Fensterlüftung ausschließt, ohne ein Lüftungskonzept festzusetzen, abwägungsfehlerhaft ist. Der Antragsgegner hat diesen zentralen Aspekt in seiner Erwiderung nicht widerlegt.

IV. Zu den sozialen Belangen

Der Antragsgegner verweist auf das Argument, Neubau senke tendenziell den Preisdruck. Diese Aussage trifft für innerstädtische Premiumlagen mit Wasserblick (Spreeufer) nicht zu: Hier erzeugt Neubau Aufwertungsdruck auf den Bestand (Kontextaufwertung, vgl. Profil-Analyse TU Berlin, Prof. Schöner-Hoffmann, März 2026). Das Ermittlungsgebot des § 2 Abs. 3 BauGB erfordert eine standortbezogene Analyse, nicht die Anwendung stadtentwicklungspolitischer Allgemeinaussagen.

V. Beweisangebote der Antragstellerin (ergänzend)

- Fachgutachten Klimaatlas: Dr. Martina Wendland-Schreier, PIK Potsdam, Stellungnahme 10.06.2026 (Anlage 6).
- Aktualisiertes Artenschutzgutachten BUND Berlin: ergänzende Begehungen Mai 2026 (Anlage 7); Ergebnis: 51 Individuen Zauneidechse auf 0,62 ha (ca. doppelt so viele wie Grünplan-Gutachten).
- Schallmessprotokoll Schalltech GmbH: gemessener Emissionspegel S-Bahn-Trasse um 2,4 dB(A) höher als Schall 03-Standardwert (Anlage 8).

RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss · Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT, Berlin · 20. Juni 2026

Quellen: dejure.org (§ 2 BauGB, § 47 VwGO, § 44 BNatSchG); BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07 (bundesverwaltungsgericht.de); BVerwG, Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10 (bundesverwaltungsgericht.de); BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06 (bundesverwaltungsgericht.de); openjur.de.

Datei: 20-protokoll-muendliche-verhandlung-ovg.md

20 — Protokoll Mündliche Verhandlung OVG Berlin-Brandenburg

Besetzung des Senats

Vorsitzender Richter am OVG: VRiOVG Dr. Philipp Kestler-Nußbaum Richterinnen am OVG: RiOVG Claudia Menzel-Prader Richter am OVG: RiOVG Tobias Reuter-Gröning

Erschienene

Antragstellerin (BI): RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss, Ref. jur. Maximilian Görke-Sundermann; Dr. Henrike Tannengarten-Roosendaal (Vorsitzende BI, als Beistand).

Antragsgegner (Land Berlin): RA Dr. Bernd Kaster-Mühlenbeck (Behördenvertreter); Sandra Völkel-Kruse (Stadtplanungsrätin, als Beistand).

Beigeladene (Bauland Spreepark GmbH): RAe Schmitz, Meister & Partner (vertreten durch RA Dr. Florian Meister-Hagenbach); Klaus Steinheim-Wittfeldt (Geschäftsführer, anwesend).

Verhandlungsverlauf

10:05 Uhr — Eröffnung und Prozesslage

VRiOVG Dr. Kestler-Nußbaum eröffnet die Verhandlung und gibt einen Überblick über den Verfahrensstand:

- Normenkontrollantrag AZ 10 A 1.26 (Hauptsache) anhängig seit 14.04.2026.
- Eilantrag AZ 10 A 1.26 EA: OVG hat mit Beschluss vom 27.05.2026 den B-Plan vorläufig außer Vollzug gesetzt (Begründung: erhebliche Zweifel an Artenschutzgutachten, drohende irreversible Folgen).
- Beiladung Bauland Spreepark GmbH: Beschluss vom 05.05.2026.

10:20 Uhr — Hinweis des Senats

VRiOVG Dr. Kestler-Nußbaum erteilt einen richterlichen Hinweis: Der Senat neige dazu, den Normenkontrollantrag für begründet zu halten. Tragende Gesichtspunkte:

1. **Artenschutz (§ 44 BNatSchG):** Das Gegengutachten des BUND (51 statt 28 Individuen) legt erhebliche Zweifel an der Vollständigkeit der Bestandserfassung nahe. Die CEF-Maßnahme war nach dem städtebaulichen Vertrag nicht in einer Weise gesichert, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem ersten Eingriff garantiert ist.
2. **Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):** Die Nicherbefassung mit dem Klimaatlas Berlin ist angesichts der ausdrücklichen Darstellung des Plangebiets als klimatisch bedeutsam ein Ermittlungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB); Dachbegrünung ist kein adäquater Ausgleich.
3. **Lärmschutz:** Die Fensterlüftungs- und Außenwohnbereich-Problematik ist in der Abwägung nicht behandelt worden.

RiOVG Menzel-Prader ergänzt: Der Senat prüfe zudem, ob die Unvollständigkeit der Alternativenprüfung im Umweltbericht die Unwirksamkeit des B-Plans trägt.

10:50 Uhr — Vortrag Antragstellerin

RAin Dr. Pohl-Krauss trägt vor und vertieft die Rügen aus dem Normenkontrollantrag und der Replik. Schwerpunkte:

- Artenschutz: Vorlage des aktualisierten BUND-Gutachtens (51 Individuen); Anforderungen BfN-Skript 329.
- Klimaanpassung: PIK-Gutachten Dr. Wendland-Schreier; Funktion der Kaltluftschneise Spree.
- Lärmschutz: Vorlage Schallmessprotokoll Schalltech GmbH (gemessener Überschuss 2,4 dB(A) gegenüber Schall 03-Standard).

12:00 — 13:30 Uhr — Mittagspause

13:30 Uhr — Vortrag Antragsgegner

RA Dr. Kaster-Mühlenbeck hält an der Rechtsauffassung des Antragsgegners fest, erkennt jedoch an, dass das Artenschutzgutachten methodisch hätte vervollständigt werden können. Er stellt in Aussicht, dass das Bezirksamt bereit sei, das Plangebiet in einem ergänzenden Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) zu überarbeiten.

14:30 Uhr — Vortrag Beigeladene

RA Dr. Meister-Hagenbach betont das erhebliche wirtschaftliche Interesse des Investors. Der Investor habe 14,8 Mio. EUR in den Grunderwerb investiert; bei Unwirksamkeit des B-Plans würden die Planungskosten (weitere 2,3 Mio. EUR) vollständig entwertet. Er beantragt die Zurückweisung des Normenkontrollantrags.

15:20 Uhr — Erörterung Heilungsmöglichkeiten

VRiOVG Dr. Kestler-Nußbaum fragt, ob die Beteiligten einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zustimmen würden. Antragstellerin: lehnt ab (die Abwägungsfehler seien zu grundlegend; ohne wesentliche Planänderung sei ein ergänzendes Verfahren nicht sinnvoll). Antragsgegner: offen. Beigeladene: offen, sofern B-Plan-Kern (420 WE, 8 Geschosse) erhalten bleibt.

16:00 Uhr — Schlussanträge

Antragstellerin: Wie beantragt (Unwirksamkeit, Kostenentscheidung zulasten Antragsgegner).
Antragsgegner: Abweisung des Antrags, hilfsweise ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.
Beigeladene: Abweisung des Antrags.

16:20 Uhr — Beratung des Senats (nichtöffentlich)

16:40 Uhr — Urteilsverkündungstermin

VRiOVG Dr. Kestler-Nußbaum: Urteil wird verkündet am 15. Oktober 2026, 10:00 Uhr, Saal 3 (alternativ schriftliche Zustellung ab 15.10.2026, wenn Senat zur Entscheidung kommt).

16:45 Uhr — Schluss der Verhandlung

gez. Claudia Menzel-Prader (als protokollführende Richterin) · 15. September 2026

Quellen: dejure.org (§ 47 VwGO, § 214 BauGB); BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07 (bundesverwaltungsgericht.de); openjur.de (OVG Berlin-Brandenburg).

Datei: 21-urteil-ovg-berlin-10-a-1-26.md

21 — Urteil OVG Berlin-Brandenburg 10 A 1.26 — Kassation B-Plan XV-43d

Tenor

1. Der Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Satzungsbeschluss vom 12. März 2026, bekanntgemacht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12/2026 vom 20. März 2026) ist unwirksam.
2. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand (Kurzfassung)

Die Antragstellerin, eine anerkannte Bürgerinitiative e.V., wandte sich mit einem Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan XV-43d, der eine 8-geschossige Wohnbebauung auf dem bisherigen Spreeuferpark Friedrichshain ermöglicht. Wegen des Sachverhalts im Übrigen wird auf die Aktenstücke 01–20 und auf die Schriftsätze der Beteiligten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I. Zulässigkeit

Der Normenkontrollantrag ist zulässig. Die Antragstellerin ist nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsberechtigt; ihre Mitglieder können in ihren eigenen Rechten (Naherholung, Wohnruhe, gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) durch den Bebauungsplan berührt sein. Die Antragsfrist (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, 1 Jahr) ist gewahrt. Die § 215 BauGB-Rüge v. 28.03.2026 ist fristgerecht und mit hinreichender Sachverhaltsdarlage versehen.

II. Begründetheit

Der Bebauungsplan ist wegen mehrerer erheblicher Fehler im Abwägungsvorgang und im Abwägungsergebnis unwirksam.

1. Abwägungsfehler Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Artenschutzgutachten der Grünplan GmbH (August 2024) weist erhebliche methodische Mängel auf: Es basiert auf lediglich 2 Begehungen, obwohl nach dem in Berlin angewandten Methodenstandard (BfN-Skript 329, Hinweisblatt SenStadtUm 2022) mind. 4 Begehungen einschließlich einer Frühjahrsbegehung erforderlich sind. Das Gegengutachten des BUND (Dr. Wendler-Faber, Januar 2026) und die ergänzende Kartierung (Mai 2026) ergeben eine nahezu doppelt so hohe Individuenzahl (51 statt 28). Dieser Unterschied ist nicht durch unterschiedliche Methoden erklärbar.

Die CEF-Maßnahme auf der Rummelsburger Heide war im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder hergestellt noch in ihrer Aufnahmekapazität geprüft. Sie genügt damit nicht dem Anforderungsprofil des BVerwG (Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10, BVerwGE 140, 149): CEF-Maßnahmen müssen vor dem ersten Eingriff in Fortpflanzungs- und Ruhestätten vollständig funktionsfähig und in ihrer ökologischen Wirksamkeit gesichert sein.

Dieser Fehler ist erheblich i.S.d. § 214 Abs. 3 BauGB: Er ist offensichtlich (keine Frühjahrskartierung, fehlende Kapazitätsprüfung) und hätte das Abwägungsergebnis beeinflusst (bei korrekter Erfassung von 51 Individuen wäre eine CEF-Fläche von mind. 1.600 m² mit Nachweis der Aufnahmekapazität erforderlich gewesen; eine solche Fläche stand nicht zur Verfügung).

2. Abwägungsdefizit Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB, § 2 Abs. 3 BauGB)

Der Klimaatlas Berlin 2023 weist das Plangebiet als „klimatisch bedeutsame Freifläche mit Kaltluftproduktionsfunktion“ aus. Diese Darstellung war der planenden Behörde bekannt oder hätte ihr bekannt sein müssen. Das vollständige Fehlen einer Kaltluftschneisen-Analyse im Umweltbericht und in der Begründung des B-Plans ist ein Ermittlungsdefizit i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB.

Die Festsetzung einer 60-prozentigen Dachbegrünung (Festsetzung H-1) kompensiert diesen Ermittlungsfehler nicht: Eine Dachbegrünung auf 26 m Höhe produziert keine bodennahen Kaltluftströmungen und ersetzt nicht die Kaltluftproduktionsfunktion einer unversiegelten Freifläche.

Auch dieser Fehler ist erheblich: Er ist offensichtlich (keine Klimaanalyse vorhanden) und kausal (bei korrekter Analyse hätte der Klimabelang in die Abwägung eingestellt werden müssen; es ist zumindest möglich, dass dies das Ergebnis in Richtung einer reduzierten Bebauung oder einer Alternativenprüfung beeinflusst hätte).

3. Abwägungsfehlgewichtung Lärmschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Das Lärmschutzgutachten ist in zwei Punkten fehlerhaft: Fehlender Prognosezuschlag (tatsächlich um 2,4 dB(A) zu gering) und fehlende Bewertung von Außenwohnbereichen und Fensterlüftung. Das Bezirksamt hat diese Aspekte in der Abwägungsdokumentation nicht behandelt. Das BVerwG (Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06, BVerwGE 128, 238) verlangt, dass die Planung die Unmöglichkeit der Fensterlüftung in der Abwägung berücksichtigt und ggf. kompensiert (Lüftungskonzept).

4. Gesamtergebnis

Der Bebauungsplan ist wegen der unter 1. und 2. festgestellten Abwägungsfehler insgesamt unwirksam. Der Senat sieht keine Möglichkeit einer Teilunwirksamkeit (§ 139 BGB analog), da die Fehler die Planungskonzeption in ihrer Gesamtheit berühren. Ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB käme in Betracht, wenn der Antragsgegner die Artenschutzprüfung und Klimaanalyse nachhole und das Plangebiet ggf. in seiner Dimension verändere; dies bleibt dem Aufstellungsverfahren überlassen.

III. Kosten (§ 154 VwGO)

Der Antragsgegner trägt als unterlegene Partei die Kosten. Die Beigeladene hat keine eigenen Anträge gestellt (berichtigend: die Beigeladene hatte Zurückweisung beantragt, trägt daher nach § 154 Abs. 3 VwGO ihre außergerichtlichen Kosten selbst).

IV. Revision

Die Revision wird nicht zugelassen (§ 132 Abs. 2 VwGO). Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung; die angewendeten Rechtssätze entsprechen gesicherter BVerwG-Rechtsprechung.

gez. Dr. Kestler-Nußbaum (Vors.) · Menzel-Prader · Reuter-Gröning

Quellen: dejure.org (§ 47 VwGO, § 1 BauGB, § 44 BNatSchG, § 214 BauGB, § 215 BauGB); BVerwG, Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10 (bundesverwaltungsgericht.de); BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06 (bundesverwaltungsgericht.de); BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07 (bundesverwaltungsgericht.de); openjur.de.

Datei: 22-rechtsmittel-bundesverwaltungsgericht.md

22 — Rechtsmittel Bundesverwaltungsgericht — Nichtzulassungsbeschwerde der Beigeladenen

Bundesverwaltungsgericht Leipzig Simsonplatz 1 04107 Leipzig

Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 15. Oktober 2026 · AZ 10 A 1.26

Beschwerdeführerin: Bauland Spreepark GmbH, Unter den Linden 12, 10117 Berlin

Prozessbevollmächtigte: RAe Schmitz, Meister & Partner (RA Dr. Florian Meister-Hagenbach)

Beschwerdegegner: Antragstellerin (BI „Rettet den Spreeuferpark“)

I. Zulässigkeit der Nichtzulassungsbeschwerde

Das OVG Berlin-Brandenburg hat in seinem Urteil vom 15.10.2026 die Revision nicht zugelassen. Die Beigeladene legt Nichtzulassungsbeschwerde nach § 133 VwGO ein.

Frist: Nichtzulassungsbeschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils einzulegen und innerhalb von zwei Monaten zu begründen (§ 133 Abs. 2, 3 VwGO). Urteil wurde der Beigeladenen am 22.10.2026 zugestellt; Frist für Einlegung: 22.11.2026.

II. Zulassungsgründe (§ 132 Abs. 2 VwGO)

1. Grundsätzliche Bedeutung (§ 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO)

a) Zauneidechse — CEF-Maßnahme und Vorzugspflicht

Rechtsfrage: Verlangt § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. der BVerwG-Rechtsprechung zu CEF-Maßnahmen (BVerwG, Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10) auch in Bebauungsplanverfahren, dass die CEF-Maßnahme bereits im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vollständig hergestellt und funktionsfähig ist, oder genügt eine vertragliche Sicherung vor Baubeginn?

Begründung: Das OVG hat die CEF-Maßnahme als unzureichend bewertet, obwohl der städtebauliche Vertrag die Herstellung vor Baubeginn sichert. Die Rechtsprechung des BVerwG (9 A 12.10) ist primär für Planfeststellungsverfahren entwickelt worden; ihre Übertragung auf Bebauungsplanverfahren ist in der Literatur umstritten (Schumacher/Fischer-Hüftle, BNatSchG, § 44 Rn. 47; a.A. Gellermann, Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, NVwZ 2021, S. 1121). Diese Rechtsfrage ist bislang vom BVerwG nicht ausdrücklich für Bebauungsplanverfahren entschieden worden.

b) Klimaanpassungsbelang — Abwägungsrelevanz informeller Planungsinstrumente

Rechtsfrage: Begründet die Ausweisung eines Grundstücks im Klimaatlas einer Gemeinde als „klimatisch bedeutsame Freifläche“ eine Abwägungspflicht nach § 2 Abs. 3 BauGB, obwohl der Klimaatlas kein rechtsverbindliches Instrument darstellt?

Begründung: Das OVG hat die Nichtbefassung mit dem Klimaatlas Berlin als Ermittlungsdefizit gewertet. Dies ist eine Frage von grundsätzlicher Bedeutung: Würde diese Auffassung verallgemeinert, müssten Gemeinden bei jeder Planung sämtliche informellen Planwerke (Klimaatlanten, Lärmkarten, Stadtentwicklungskonzepte) ermitteln und in die Abwägung einbeziehen. Der Umfang der Ermittlungspflicht nach § 2 Abs. 3 BauGB bei informellen Planungsinstrumenten ist vom BVerwG noch nicht abschließend geklärt (BVerwG, Urt. v. 19.09.2002 — 4 CN 1.02 ist auf Abstandsflächenrecht, nicht Klimaschutz bezogen).

2. Divergenz (§ 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO)

Das OVG ist von dem BVerwG-Urteil v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06 abgewichen. Das BVerwG hat entschieden, dass passiver Schallschutz durch Festsetzung von Schallschutzfenstern grundsätzlich geeignet ist, Lärmkonflikte in einem Bebauungsplan zu bewältigen. Das OVG hat demgegenüber verlangt, dass zusätzlich ein Lüftungskonzept festgesetzt wird; dies geht über die BVerwG-Vorgaben hinaus.

[Anm. Kanzlei BT: Die Divergenz-Rüge ist vertretbar, aber nicht zwingend: BVerwG 4 CN 2.06 lässt offen, ob bei Nachtpegeln über 60 dB(A) passiver Schallschutz allein genügt.]

III. Reaktion der Kanzlei (Beschwerdegegnerin)

RAin Dr. Pohl-Krauss wird für die Antragstellerin (Beschwerdegegnerin) die Nichtzulassungsbeschwerde fristgerecht entgegennehmen und eine Erwiderung einreichen.

Vorläufige Einschätzung: Die Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht aussichtslos. Die Grundsatzfrage zur CEF-Maßnahme im B-Plan-Verfahren ist in der Tat vom BVerwG noch nicht ausdrücklich entschieden; es ist möglich, dass das BVerwG die Revision zulässt. Die Klimaanpassungsfrage dürfte dagegen am strengen Maßstab des § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO (kein konkreter Rechtssatz des OVG von grundsätzlicher Klärungsbedürftigkeit) scheitern.

Strategieempfehlung: BI sollte vorsorglich prüfen, ob eine Revision des Antragsgegners (Land Berlin) droht. Das Land Berlin hat seinerseits keine Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt; die Revision ist damit für das Land Berlin verfristet.

Mögliche Rückabwicklung: Bei Revisionserfolg der Beigeladenen und Zurückverweisung an OVG müsste das Verfahren erneut aufgerollt werden; der B-Plan bliebe bis zur Rechtskraft des OVG-Urteils nach § 47 Abs. 5 Satz 3 VwGO unwirksam.

IV. Kostenrisiko

Sollte die Nichtzulassungsbeschwerde scheitern: Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Beschwerdeführerin (Beigeladene). Gerichtswert Normenkontrolle: i.d.R. 30.000–60.000 EUR (OVG Berlin-Brandenburg); Gerichtswert NZB: variabel.

Quellen: dejure.org (§ 132 VwGO, § 133 VwGO, § 47 VwGO); BVerwG, Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10 (bundesverwaltungsgericht.de); BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06 (bundesverwaltungsgericht.de); openjur.de; bundesverwaltungsgericht.de.

E-Mails

Datei: emails/email-bezirksamt-an-mandant.eml

Von	Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg <stadtentwicklung@ba-fk.berlin.de>
An	"Dr. Henrike Tannengarten-Roosendaal" <h.tannengarten@spreeuferpark-bi.de>
Datum	Tue, 31 Mar 2026 14:22:07 +0200
Betreff	Ihr Rügeschreiben vom 28.03.2026 - B-Plan XV-43d "Spreepark Friedrichshain"

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt – Referat Bebauungsplanung
Yorckstraße 4–11 · 10965 Berlin
stadtentwicklung@ba-fk.berlin.de

Berlin, 31. März 2026

Bürgerinitiative "Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain" e.V.
z.Hd. Dr. Henrike Tannengarten-Roosendaal
Rummelsburger Straße 44
10245 Berlin

Betreff: Ihr Rügeschreiben vom 28.03.2026 gemäß § 215 BauGB
B-Plan XV-43d "Spreepark Friedrichshain", Beschluss-Nr. BVV FK-2026/0112
Unser Zeichen: StadtEA/BPlan/XV-43d/2026-03-31-001

Sehr geehrte Frau Dr. Tannengarten-Roosendaal,

wir bestätigen den Eingang Ihres Rügeschreibens vom 28.03.2026 (hier eingegangen am 29.03.2026).

Ihr Schreiben enthält Rügen gemäß § 215 Abs. 1 BauGB zu dem am 20. März 2026 bekanntgemachten Bebauungsplan XV-43d "Spreepark Friedrichshain". Das Bezirksamt nimmt Ihre Eingabe zur Kenntnis und leitet sie an die zuständige Abteilung sowie den Behördenvertreter weiter.

Das Bezirksamt weist darauf hin, dass es die im Rügeschreiben erhobenen Einwendungen geprüft hat und zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der Bebauungsplan XV-43d in einem ordnungsgemäßen Verfahren aufgestellt und beschlossen wurde. Die Abwägung der in den Stellungnahmen vorgebrachten Belange ist im Abwägungsbeschluss vom 03.03.2026 (Beschluss-Nr. BA-FK-2026/0089) dokumentiert.

Das Bezirksamt verweist auf die Möglichkeit, im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg Rechtsschutz zu suchen.

Der Bauantrag der Bauland Spreepark GmbH vom 25.03.2026 (BAN 2026/0841) wird beim Bezirksamt regulär bearbeitet. Eine vorläufige Aussetzung des Baugenehmigungsverfahrens ist nicht geplant.

Für Rückfragen zum Verfahrensstand stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Sandra Völkel-Kruse
Stadtplanungsrätin · Referat Bebauungsplanung
Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg
Tel.: 030 / 90298 – 3142
sandra.voelkel-kruse@ba-fk.berlin.de

Datei: emails/email-buergerinitiative-an-anwalt.eml

Von	"Dr. Henrike Tannengarten-Rosendaal" <h.tannengarten@spreeuferpark-bi.de>
An	"RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss" <f.pohl-krauss@kanzlei-bt.de>
Datum	Sun, 15 Mar 2026 09:14:33 +0100
Betreff	Normenkontrolle B-Plan XV-43d Spreepark - Dringend: Mandatsanfrage

Sehr geehrte Frau RAin Dr. Pohl-Krauss,

ich wende mich in dringender Sache an Sie. Die Bürgerinitiative "Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain" e.V. (350 Mitglieder, AG Charlottenburg VR 32441 B) benötigt umgehend anwaltliche Vertretung im Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan XV-43d "Spreepark Friedrichshain".

Hintergrundinformationen:

Der B-Plan wurde am 12. März 2026 als Satzung beschlossen und am 20. März 2026 im Amtsblatt Berlin bekanntgemacht. Er ermöglicht auf dem bisherigen Spreeuferpark Friedrichshain (ca. 2,4 ha, bislang öffentlich zugängliche Grünfläche am Spreeufer) eine 8-geschossige Wohnbebauung mit 420 Wohneinheiten für die Bauland Spreepark GmbH (GF Klaus Steinheim-Wittfeldt). Dieser Herr hat offensichtlich die besten Verbindungen ins Bezirksamt.

Unsere wesentlichen Einwände:

1. Das Artenschutzgutachten ist eine Farce - nur 2 Begehungen, 28 Zauneidechsen angeblich, wir haben nachgezählt: über 50.
2. Kein Wort über die Kaltluftschneise Spree - unser Gebiet ist im Klimaatlas Berlin als wichtige Klimafläche eingestuft.
3. Der Lärm der S-Bahn ist mit 63 dB nachts an der Ostfassade untragbar - kein Lüftungskonzept.
4. Die Bürgerbeteiligung war eine Farce: 12 Tage Ankündigung, keine Unterlagen vorab.
5. Soziale Verdrängung im Umfeld - niemand schaut hin.

Ich habe Ihren Namen von RAin Sabine Helmstedt in Hannover erhalten, die Sie in Bauleitplanungsfragen sehr empfiehlt.

Wir haben 1.847 Unterschriften gesammelt. Wir sind bereit, bis zum BVerwG zu kämpfen. Die Gemeinschaftsfläche am Spreeufer ist für viele ältere Menschen und Familien der einzige wohnortnahe Grünbereich.

Bitte teilen Sie mir mit, ob Sie das Mandat übernehmen können. Wir haben einen Vorschuss von 8.000 EUR bewilligt.

Termin für ein Erstgespräch erbeten möglichst noch diese Woche.

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Henrike Tannengarten-Rosendaal
Vorsitzende Bürgerinitiative "Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain" e.V.
Rummelsburger Straße 44 · 10245 Berlin
Tel.: 030 / 294 81 73
h.tannengarten@spreeuferpark-bi.de

Datei: emails/email-investor-bauland-spreepark-gmbh-stellungnahme.eml

Von	"RA Dr. Florian Meister-Hagenbach" <f.meister@schmitz-meister-partner.de>
An	"RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss" <f.pohl-krauss@kanzlei-bt.de>
Datum	Mon, 04 May 2026 16:45:22 +0200

Betreff	B-Plan XV-43d / OVG 10 A 1.26 - Ankündigung Beiladungsantrag und Erklärung Bauland Spreepark GmbH
---------	---

Schmitz, Meister & Partner Rechtsanwälte
Gendarmenmarkt 7 · 10117 Berlin
f.meister@schmitz-meister-partner.de

Berlin, 04. Mai 2026

Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT
z.Hd. RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss
Oranienstraße 187
10999 Berlin

Betreff: OVG Berlin-Brandenburg AZ 10 A 1.26 / B-Plan XV-43d "Spreepark Friedrichshain"
Unsere Mandantin: Bauland Spreepark GmbH, GF Klaus Steinheim-Wittfeldt
Beiladungsantrag und Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Kollegin Dr. Pohl-Krauss,

wir zeigen an, dass wir die Bauland Spreepark GmbH (GF Klaus Steinheim-Wittfeldt, Unter den Linden 12, 10117 Berlin) in dem von Ihrer Mandantschaft betriebenen Normenkontrollverfahren (OVG 10 A 1.26) vertreten. Wir haben beim OVG Berlin-Brandenburg am heutigen Tag den Antrag auf Beiladung nach § 65 VwGO gestellt.

Zur Sach- und Rechtslage erlauben wir uns folgende Hinweise für Ihre Mandantin:

1. Wirtschaftliches Interesse unserer Mandantin: Die Bauland Spreepark GmbH hat seit 2021 insgesamt 14,8 Millionen EUR in den Grunderwerb (Kaufpreis: BIM Berlin GmbH) sowie 2,3 Millionen EUR in die Planung investiert. Ein Scheitern des B-Plans würde einen Schaden von mindestens 17,1 Millionen EUR verursachen.
2. Parallele Baugenehmigung: Der Bauantrag vom 25.03.2026 (BAN 2026/0841) ist nach unserer Einschätzung innerhalb von 8 Wochen genehmigungsfähig. Wir gehen davon aus, dass eine erteilte Baugenehmigung durch den vorliegenden Eilantrag (§ 47 Abs. 6 VwGO) nicht automatisch suspendiert wird. Wir behalten uns vor, in einem ggf. dann folgenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren (§ 80a VwGO) die Vollziehbarkeit der Baugenehmigung durchzusetzen.
3. Vergleichsbereitschaft: Ohne Präjudiz und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht erklärt unsere Mandantin grundsätzliche Bereitschaft zu einem Gespräch über eine einvernehmliche Lösung. Denkbar wäre z.B. eine Reduzierung des Bauvolumens auf 6 Geschosse und 340 WE sowie eine Vergrößerung der CEF-Fläche. Dieses Angebot steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Bezirksamts (Bezirksamt müsste B-Plan im ergänzenden Verfahren anpassen).
4. Hinweis auf Schadensersatz: Sollte das OVG den Eilantrag zu Unrecht erlassen und dadurch unserer Mandantin ein Schaden entstehen, behalten wir uns Schadensersatzansprüche gegen die Antragstellerin nach § 945 ZPO analog vor.

Wir bitten um Kenntnisnahme und stehen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit kollegialen Grüßen,

Dr. Florian Meister-Hagenbach
Rechtsanwalt · Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Schmitz, Meister & Partner Rechtsanwälte
Gendarmenmarkt 7 · 10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 68 34 - 0
f.meister@schmitz-meister-partner.de

Datei: emails/email-naturschutzverband-bund-unterstuetzung.eml

Von	"BUND Berlin e.V. - Artenschutz" <artenschutz@bund-berlin.de>
An	"RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss" <f.pohl-krauss@kanzlei-bt.de>
Datum	Fri, 20 Feb 2026 11:08:44 +0100
Betreff	BUND Berlin: Unterstützung Normenkontrolle B-Plan XV-43d - Artenschutzdaten Zauneidechse

BUND Berlin e.V.
Crellestraße 35 · 10827 Berlin
artenschutz@bund-berlin.de

Berlin, 20. Februar 2026

An:
Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT
z.Hd. RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss
Oranienstraße 187
10999 Berlin

Betreff: Unterstützungszusage und Artenschutzdaten Zauneidechse, B-Plan XV-43d "Spreepark Friedrichshain"

Sehr geehrte Frau Dr. Pohl-Krauss,

der BUND Berlin e.V. (Landesverband Berlin, Naturschutzverband nach § 3 UmwRG) unterstützt die Bürgerinitiative "Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain" e.V. im Normenkontrollverfahren gegen den B-Plan XV-43d und stellt hiermit folgende Unterlagen und Expertise zur Verfügung:

1. Eigengutachten Artenschutz (Dr. phil. nat. Andreas Wendler-Faber, Biologe):

Wir haben das Artenschutzgutachten der Grünplan GmbH (August 2024) fachlich geprüft. Das Ergebnis ist eindeutig: Das Gutachten genügt nicht dem Methodenstandard des BfN-Skripts 329. Insbesondere fehlt die Frühjahrsbegehung (optimaler Zeitraum April/Mai). Bei nur 2 Sommerbegehungen werden typischerweise 30-50 % der Population nicht erfasst.

Unser Gegengutachten (Januar 2026, Anlage) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Populationsgröße: ca. 45-55 Individuen (Punktschätzung 48; vgl. Abbildung 3 Anlage)
- Habitatqualität: hoch (Bahnböschung mit Schieferplatten, Schotterflächen, Spontanvegetation)
- Vernetzung: isolierte Population, keine Ausweichmöglichkeit ohne Straßenquerung
- Beurteilung CEF-Maßnahme: unzureichend (800 m² zu klein; Rummelsburger Heide bereits mit 41 Individuen besiedelt - Kapazitätsgrenze überschritten)

2. Ergänzende Begehungen: Der BUND Berlin führt im Mai 2026 ergänzende Begehungen durch und wird die Ergebnisse für das Normenkontrollverfahren bereitstellen.

3. Kartierungsdaten: Wir stellen alle Rohdaten der BUND-Reptilienkartierung Berlin 2023 (Plangebiet und Umfeld) für das Gerichtsverfahren zur Verfügung (Anlage 2: Datenbankausdruck, 3 Seiten).

4. Unterstützungserklärung: Der BUND Berlin erklärt seine Bereitschaft, in einem Sachverständigenverfahren (§ 98 VwGO) als sachverständige Organisation auszusagen.

Ansprechpartner für das Verfahren: Dr. Andreas Wendler-Faber, Tel. 030 / 787 900 - 39,
artenschutz@bund-berlin.de

Mit naturschützenden Grüßen,

Dr. Andreas Wendler-Faber
Referent Artenschutz · BUND Berlin e.V.
Crellestraße 35 · 10827 Berlin
Tel.: 030 / 787 900 - 39

Anlagen: Gegengutachten (27 Seiten); Reptilienkartierungsdaten 2023 (3 Seiten)

Datei: emails/email-ovg-berlin-terminmitteilung.eml

Von	"Geschäftsstelle OVG Berlin-Brandenburg 10. Senat" <10.senat@ovg.berlin.de>
An	"RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss" <f.pohl-krauss@kanzlei-bt.de>
Datum	Wed, 12 Aug 2026 10:30:00 +0200
Betreff	OVG 10 A 1.26 - Terminmitteilung Mündliche Verhandlung

Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg
10. Senat
Hardenbergstraße 31 · 10623 Berlin
10.senat@ovg.berlin.de

Berlin, 12. August 2026

An alle Beteiligten
(per E-Mail an Prozessbevollmächtigte)

In der Verwaltungsstreitsache

Bürgerinitiative "Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain" e.V.
./ Land Berlin (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

beigeladen: Bauland Spreepark GmbH

OVG AZ: 10 A 1.26

Normenkontrolle B-Plan XV-43d "Spreepark Friedrichshain"

TERMINMITTEILUNG

bestimme ich Termin zur

MÜNDLICHEN VERHANDLUNG

auf Dienstag, den 15. September 2026, 10:00 Uhr

Saal 3

OVG Berlin-Brandenburg, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin.

Es ist mit einer Verhandlungsdauer bis ca. 17:00 Uhr zu rechnen. Bitte planen Sie ausreichend Zeit ein.

Der Senat weist darauf hin, dass er beabsichtigt, in der mündlichen Verhandlung insbesondere folgende Themenkomplexe zu erörtern:

1. Artenschutz: Validität der Populationserfassung Zauneidechse; Vorgezogenheit und Wirksamkeit der CEF-Maßnahme.
2. Klimaanpassung: Ermittlungsgebot und Abwägungsrelevanz des Klimaatlas Berlin 2023.
3. Lärmschutz: Prognosezuschlag, Außenwohnbereiche, Fensterlüftungsproblematik.
4. Heilungsmöglichkeit: Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.

Die Beteiligten werden gebeten, zu diesen Themenkomplexen vorbereitend Stellung zu nehmen und ggf. Sachverständige zur Verhandlung zu benennen.

Gemäß § 87b Abs. 1 VwGO werden die Beteiligten aufgefordert, etwaige weitere Beweismittel und Schriftsätze bis spätestens 01. September 2026 bei Gericht einzureichen.

Der Beschluss des Senats vom 27.05.2026 (vorläufige Außervollzugsetzung B-Plan XV-43d gem. § 47 Abs. 6 VwGO) bleibt bis zur Entscheidung in der Hauptsache bestehen.

Im Auftrag:

Claudia Wenders-Stark
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
10. Senat, OVG Berlin-Brandenburg
Tel.: 030 / 9015 - 2241
10.senat@ovg.berlin.de

Excel-Tabellen

Datei: xlsx/abwaegungsfehler-katalog.xlsx

Tabellenblatt: Abwaegungsfehler

	Abwaegungsfehler-Katalog — B-Plan XV-43d Spreepark Friedrichshain — Kanzlei BT-2026-0314								
	Nr	Fehlertyp BBauG	Belang	Falsche Gewichtung	Beleg	Erheblichkeit	Heilung moeglich	Status	Anmerkung
	1	Abwaegungsausfall	Klimaanpassung § 1 VI Nr. 7h BauGB	Kaltluftschneise komplett ignoriert	Klimaatlas Berlin 2023; § 2 Abs. 3 BauGB	Hoch	Nein	Gerügt	PIK-Gutachten Wendland-Schreier bestaetigt
	2	Abwaegungsdefizit	Artenschutz § 44 BNatSchG	28 statt 51 Individuen Zauneidechse	BfN-Skript 329; BVerwG 9 A 12.10	Hoch	Nein	Gerügt	51 Individuen BUND-Kartierung Mai 2026
	3	Abwaegungsfehlge- wichtung	Laermschutz § 1 VI Nr. 1 BauGB	Prognose zuschlag fehlt; Fensterlueft. unbewertet	BVerwG 4 CN 2.06; Schall 03 § 4	Mittel-Hoch	Teilweise	Gerügt	Messung Schalltech: +2,4 dB(A)
	4	Abwaegungsausfall	Soziale Belange § 1 VI Nr. 2 BauGB	Keine Verdraengungsanalyse	BVerwG 4 N 1.78; TU-Gutachten	Mittel	Bedingt	Gerügt	Milieuschutzgebiet MG-FK-07 angrenzend
	5	Abwaegungsdefizit	Gruenflaechen § 1 VI Nr. 3 BauGB	650 m Volkspark als Kompensation	BVerwG 4 BN 53.99; Berliner Richtw.	Mittel	Bedingt	Gerügt	Keine Versorgungsquotenanalyse
	6	Formalmangel	Aufstellungsbeschluss § 2 I BauGB	Keine Gebietsabgrenzung Bekanntmachung	§ 214 I Nr. 2; OVG 10 A 7.08	Mittel	Nein	Gerügt	77 Tage Verspaetung

	Abwaegungsfehler-Katalog — B-Plan XV-43d Spreepark Friedrichshain — Kanzlei B T-2026-0314								
	7	Formalmangel	Bürgerbeteiligung § 3 I BauGB	12 Tage Ankuendigung; keine Planunterlagen	§ 214 I Nr. 2; BVerwG 4 C 16.07	Mittel	Nein	Gerügt	Keine Alternativlösungen erörtert
	8	Abwaegungsfehlge- wichtung	OEPNV-Kapazität § 1 VI Nr. 9 BauGB	U1 Kapazitätsgrenze ignoriert	§ 1 III BauGB; BVerwG 4 C 12.10	Niedrig-Mittel	Ja	In Prüfung	BVG-Schreiben 11.04.2025
	9	Abwaegungsdefizit	Alternativenprüfung Anl. 1 BauGB	Keine Quantifizierung Umwel Folgen	BVerwG 9 A 6.10; Anl. 1 Nr. 2d	Mittel	Bedingt	In Prüfung	3-seitige Alternativenprüfung unreif
	10	Abwaegungsdefizit	Verschattung § 1 VI Nr. 1 BauGB	Keine Verschattungsanalyse Nachbarbau.	§ 2 III BauGB	Niedrig	Ja	In Prüfung	8 Geschosse Ost-West-Riegel
	11	Abwaegungsfehlge- wichtung	Verkehr/Erschließung § 30 BauGB	Warnitzer Str. Auslastungsgrad 0,96	§ 1 III BauGB; BVerwG 4 C 12.10	Niedrig-Mittel	Ja	Sekundär	Kein Alternativzugang
	12	Abwaegungsdefizit	Bodenaltlast § 1 VI Nr. 7e BauGB	Sanierung nur vert. raglich nicht bauleitpl.	§ 9 I Nr. 25 BauGB	Niedrig	Ja	Sekundär	Nordöstlicher Teilbereich
	13	Abwaegungsfehlge- wichtung	Grundwasserschutz § 1 VI Nr. 7a	Überflutungsrisiko nicht nach PIK 2024	DVWK 151; § 2 III BauGB	Niedrig	Ja	Sekundär	100-jähr. Ereignis veraltet
	14	Formalmangel	Monitoring § 4c BauGB	Keine konkreten Kontrollzeitpunkte	§ 4c BauGB; Anl. 1 Nr. 3b	Niedrig	Ja	Sekundär	Pauschale Aussage unzureichend
	15	Abwaegungsausfall	FNP-Ueberdichtung § 8 II BauGB	GFZ 2,4 uebersteigt W2-Kategorie	§ 8 II BauGB; BVerwG 4 CN 5.98	Niedrig	Ja	Sekundär	W2 entspricht GFZ max. 1,5

	Abwaegungsfehler-Katalog — B-Plan XV-43d Spreepark Friedrichshain — Kanzlei BT-2026-0314								
	16	Abwaegungsdefizit	Infrastruktur § 1 VI Nr. 8a BauGB	Keine Analyse Schule Kita Aerzte	§ 2 III BauGB	Niedrig	Ja	Sekundär	GS Spreewiesenweg: 42 Kap.-Puffer
	17	Abwaegungsfehlge- wichtung	Stellplatzschlüssel § 9 I Nr. 22	0,7/WE: wirtschaftl. Kompromiss	AV Stellplätze Berlin; § 1 III BauGB	Niedrig	Ja	Sekundär	Investor will 0,5
	18	Formalmangel	Bekanntmachung § 10 III BauGB	Internet 3 Tage nach Amtsblatt	§ 3 II BauGB; OVG 10 S 29.18	Niedrig	Ja	Geprüft	Knapp innerhalb Frist; kein eigener Angriff
	19	Abwaegungsdefizit	Biotopverbund § 21 BNatSchG	NABU-Einwand ohne fachliche Antwort	§ 21 BNatSchG; BVerwG 4 CN 1.07	Niedrig	Bedingt	Sekundär	NABU-Stellungnahme ignoriert
	20	Abwaegungsfehlge- wichtung	Stadtbeeld § 1 VI Nr. 5 BauGB	8-gesch. bricht Traufhöhe Nachbarbebauung	§ 1 VI Nr. 5 BauGB	Niedrig	Ja	Sekundär	Erg. Argument OVG-Verhandlung
	21	Abwaegungsdefizit	Fahrradinfrastruktur § 1 VI Nr. 9	Radroute 9 nicht gesichert	§ 2 III; § 50 I BerlBO	Niedrig	Ja	Sekundär	Radroute 9 nach 2027 unfianziert
	22	Abwaegungsfehlge- wichtung	Klimafolgekosten Ueberflut.	Kellergeschoss-Risiko nach PIK 2024	§ 2 III; PIK Potsdam 2024	Niedrig-Mittel	Bedingt	In Pruefung	Extremregen-Haeufigkeit hoeher
	23	Formalmangel	Traegerbeteiligung § 4 II BauGB	SenMVK U-Hinweis ohne fachliche Antwort	§ 4 II; § 2 III BauGB	Mittel	Bedingt	Gerügt	Abwaegungs-Synopse unreflektiert
	24	Abwaegungsdefizit	Spreeschutz § 1 VI Nr. 7d	5-m-Abstand zu Boesch. unzureichend	§ 1 VI Nr. 7d; BerlWG	Niedrig	Ja	Sekundär	Fachempfehlung 10 m

	Abwaegungsfehler-Katalog — B-Plan XV-43d Spreepark Friedrichshain — Kanzlei BT-2026-0314								
25	Abwaegungsausfall	Denkmalschutz § 1 VI Nr. 5 BauGB	Histor. Spreepark-Relikts nicht erfasst	§ 1 VI Nr. 5; DenkMalPflGBln	Niedrig	Ja	Sekundärer	DDR-Zeit Infrastruktur nicht bewertet	

Datei: xlsx/belange-abwaegung-bplan-spreepark.xlsx

Tabellenblatt: Belange-Abwaegung

	Belange-Abwaegung B-Plan XV-43d — Gewichtung Stadt vs. Bürgerinitiative — Kanzlei BT-2026-0314						
	Belang	Gewichtung Stadt	Gewichtung BI	Differenz	Argumentation BI	BVerwG-Verweis	Anmerkung
	Gruenflaechen / Naherholung	Mittel (Volkspark 650 m Kompensation)	Sehr hoch (einzige Uferparkflaeche)	Erheblich	Freiflaechen-Richtwert nicht angewandt; 650 m fuer aeltere Bew. unzumutbar	BVerwG 4 BN 53.99	Keine Versorgungsanalyse
	Artenschutz Zauneidechse FFH-IV	Mittel (CEF als ausreichend)	Sehr hoch (irreversibel)	Sehr erheblich	28 vs. 51 Individuen; CEF nicht vorgezogen; Kapazitaet Ersatzhabitat ungeprueft	BVerwG 9 A 12.10	Zentraler Kassationsgrund OVG
	Laermschutz S-Bahn-Trasse	Mittel (passiver Schallschutz genuegt)	Hoch (Fensterlueftung Terrasse)	Erheblich	Prognosezuschlag fehlt; Aussenwohnbereiche unbewertet; Nachtpegel 63 dB(A)	BVerwG 4 CN 2.06	OVG: Abwaegungsfehlergewichtung

	Belange-Abwaegung B-Plan XV-43d — Gewichtung Stadt vs. Bu ergerinitiativ e — Kanzlei BT-2026-03 14						
	Klimaanpas sung Kaltluft schneise	Niedrig (Dachbegruening genuegt)	Sehr hoch (irreversibel)	Sehr erheblich	Klimaatlas Berlin: bedeutsame Freiflaeche; Dachbegruening kein Kaltluft-Ersatz	BVerwG 4 CN 1.02	2. Kassationsgrund OVG-Urteil
	Soziale Vert raeglichkeit	Niedrig (30 % WBS aus reichend)	Hoch (Gentrifizierung Umfeld)	Erheblich	TU-Gutachten: +8 bis 15 % Mieten Umfeld; Mili euschutzgebiet MG-FK-07 angrenzend	BVerwG 4 N 1.78	Keineigener Kassationsgrund
	FNP-Konformitaet Entwicklungsgebo t	Hoch (FNP 2026 geaendert)	Mittel (Parallelplanung)	Gering	FNP und B-Plan parallel: formal gewahrt; materiell Gefaelligkeitsplanung moeglich	BVerwG 4 CN 5.98	Kein eigenstaendiger Angriffspunkt
	Stellplaetze und OEPNV -Kapazitaet	Mittel (0,7/WE; OEPNV gut)	Mittel (U1 Kapazitaetsgrenze)	Mittel	BVG: U1 bereits an Kapazitaetsgrenze; 0,7/WE ohne OEPNV-Kapazitaetsnachweis	BVerwG 4 C 12.10	Sekundaerargument
	Infrastruktur Schule Kita Aerzte	Niedrig(kein Planungsproblem)	Mittel (42 weitere GS-Kinder)	Mittel	GS Spreewiesenweg: 42 Kap.-Puffer; Kita-Warteliste 85 Kinder; 2 Allgemeinärzte	§ 2 III BauGB	Belang nicht ermittelt
	Bodenaltlast Kontamination	Niedrig (stadtebaulicher Vertrag)	Niedrig	Gering	Sanierung nur vertraglich gesichert nicht bauleitplanerisch festgesetzt	§ 9 I BauGB	Nicht im Vordergrund

	Belange-Abwaegung B-Plan XV-43d — Gewichtung Stadt vs. Bu ergerinitiativ e — Kanzlei BT-2026-03 14						
	Biotopverbund NABU-Stellungs- nahmen	Niedrig (NABU-Einwand zurueckgew.)	Mittel (Verbundfunktion)	Mittel	NABU-Stellungnahme ohne inhaltliche Auseinandersetzung zurueckgewiesen	§ 21 BNatSchG; BVerwG 4 CN 1.07	Abwaegung sfehlsgewichtung sekundaer
	Stadtbild Massstab 8 Geschosse	Mittel (innerstaedt. Dichte)	Mittel (Massstabsbruch)	Mittel	8 Geschosse bricht Traufhoehe angrenzender Bebauung (4 bis 5 Geschosse)	§ 1 VI Nr. 5 BauGB	Ermessen weit; Sekundaerargument
	Hitze Nachbarbebauung Albedo	Niedrig	Mittel (Waermeabstrahlung)	Mittel	Waermeabstrahlung 8-gesch. Betonbau auf Nachbarbebauung nicht untersucht	§ 1 VI Nr. 7h BauGB	Fliesst in Klimamangelruege ein

Word-Dokumente

Datei: docx/antragschrift-normenkontrolle-ovg-berlin-tannengarten.docx

Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT

Oranienstraße 187 · 10999 Berlin

Tel. 030 / 612 44 80 · info@kanzlei-bt.de

AZ: BT-2026-0314

An das

Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg

Hardenbergstraße 31

10623 Berlin

Berlin, 14. April 2026

Normenkontrollantrag gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO

Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“

Antragstellerin: Bürgerinitiative „Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain“ e.V., Rummelsburger Straße 44, 10245 Berlin, vertreten durch Dr. Henrike Tannengarten-Roosendaal (Vorsitzende)

Antragsgegner: Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Bezirksamt, Yorckstraße 4–11, 10965 Berlin

Beigeladene: Bauland Spreepark GmbH, Unter den Linden 12, 10117 Berlin (GF Klaus Steinheim-Wittfeldt)

Antrag

Die Antragstellerin beantragt, den Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (BVV-Beschluss vom 12.03.2026, Amtsblatt Berlin Nr. 12/2026 vom 20.03.2026) für unwirksam zu erklären und dem Antragsgegner die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

I. Zulässigkeit

Das OVG Berlin-Brandenburg ist nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO i.V.m. § 7 Abs. 1 AGVwGO Bln zuständig. Die Antragstellerin ist nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsberechtigt. Die Antragsfrist (1 Jahr ab Bekanntmachung 20.03.2026) ist gewahrt. Die § 215 BauGB-Rüge wurde fristgerecht am 28.03.2026 erhoben.

II. Begründetheit

1. Abwägungsfehler Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Das Artenschutzgutachten (Grünplan GmbH, August 2024) basiert auf lediglich 2 Begehungen statt der nach BfN-Skript 329 erforderlichen mind. 4 Begehungen. Das Gegengutachten (BUND Berlin, Dr. Wendler-Faber) belegt 51 Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*, FFH-Anhang IV) gegenüber 28 im Behördengutachten. Die CEF-Maßnahme (Rummelsburger Heide) war im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder hergestellt noch in ihrer Aufnahmekapazität für die Transferpopulation geprüft (BVerwG, Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10, BVerwGE 140, 149).

2. Abwägungsdefizit Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Der Klimaatlas Berlin 2023 klassifiziert das Plangebiet als klimatisch bedeutsame Freifläche mit Kaltluftproduktionsfunktion. Eine Klimaanalyse fehlt im Umweltbericht vollständig. Dachbegrünung ersetzt keine bodennahe Kaltluftproduktion (§ 2 Abs. 3 BauGB – Ermittlungsgebot; BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07, BVerwGE 131, 100).

3. Abwägungsfehlengewichtung Lärmschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Das Lärmschutzgutachten (Akustik-Consult, Oktober 2024) enthält keinen Prognosezuschlag für 2030 und bewertet weder Außenwohnbereiche noch die Unmöglichkeit der Fensterlüftung. Nachtpegel bis 63 dB(A) an der Ostfassade ohne Lüftungskonzept sind abwägungsfehlerhaft (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06, BVerwGE 128, 238).

III. Beweisangebote

Anlage 1: Gegengutachten BUND Berlin (Dr. Wendler-Faber, Januar 2026)

Anlage 2: Ergänzende Kartierung BUND Berlin (Mai 2026, 51 Individuen)

Anlage 3: TU-Wohnmarktanalyse Prof. Schöner-Hoffmann (März 2026)

Anlage 4: Schallmessprotokoll Schalltech GmbH (04.02.2026)

Anlage 5: Klimaatlas Berlin 2023, Auszug Plangebiet

Anlage 6: PIK-Gutachten Dr. Wendland-Schreier (10.06.2026)

Quellen: dejure.org (§ 47 VwGO, § 44 BNatSchG, § 1 BauGB); bundesverwaltungsgericht.de; openjur.de

RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss

Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT, Berlin

14. April 2026

Datei: docx/eilantrag-83-vwgo.docx

Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT · AZ: BT-2026-0314/EA

An das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg · Hardenbergstraße 31 · 10623 Berlin

Berlin, 16. April 2026

Eilantrag gem. § 47 Abs. 6 VwGO

Außervollzugsetzung Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“

Antragstellerin: Bürgerinitiative „Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain“ e.V. (wie Hauptsache AZ 10 A 1.26)

Antragsgegner: Land Berlin / Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Antrag

Den Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ gem. § 47 Abs. 6 VwGO vorläufig außer Vollzug zu setzen, bis über den Normenkontrollantrag (AZ 10 A 1.26) rechtskräftig entschieden ist.

I. Maßstab § 47 Abs. 6 VwGO

Zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen kann das Normenkontrollgericht eine einstweilige Anordnung erlassen. Maßgebend ist eine Folgenabwägung, bei der die Interessen des Antragstellers die öffentlichen Interessen am Vollzug überwiegen müssen (BVerwG, Beschl. v. 16.09.2015

— 4 VR 2.15).

II. Schwere Nachteile

1. Irreversible Zerstörung Eidechsenhabitat: Baufeldräumung würde Habitat für 51 Individuen Zauneidechse (FFH-Anhang IV) vor Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahme vernichten. Dieser Schaden ist nicht ausgleichbar.

2. Unwiderruflicher Verlust Kaltluftschneise: Bebauung unterbricht dauerhaft die Kaltluftproduktionsfunktion des Plangebiets (Klimaatlas Berlin 2023); Rückabwicklung nach Obsiegen in der Hauptsache faktisch unmöglich.

III. Folgenabwägung

Folgen bei Vollzug (Verweigerung EA): irreversibler ökologischer Schaden, Verlust klimatischer Funktion, Verlust letzter Spreeufer-Grünfläche. Folgen bei Außervollzugsetzung: wirtschaftliche Verzögerung Investor (ca. 85.000 EUR/Monat Finanzierungskosten), ausgleichbar durch Schadensersatzansprüche gegen Antragsgegner. Die Folgen des Vollzugs überwiegen deutlich.

IV. Summarische Hauptsacheprüfung

Erfolgsaussichten in der Hauptsache sind nach vorläufiger Prüfung überwiegend gut: Artenschutzgutachten methodisch unzureichend; Klimaanalyse vollständig fehlend; Lärmschutz-Fensterlüftungsproblematik nicht behandelt. OVG Berlin-Brandenburg neigt in vergleichbaren Fällen zur Außervollzugsetzung bei irreversiblen Ökologieschäden (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 24.02.2011 — 10 S 2.11).

Quellen: dejure.org (§ 47 VwGO, § 44 BNatSchG); bundesverwaltungsgericht.de; openjur.de

RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss

Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT, Berlin · 16. April 2026

Datei: docx/replik-buergerinitiative.docx

Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT · AZ: BT-2026-0314

An das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg

OVG AZ: 10 A 1.26

Berlin, 20. Juni 2026

Replik der Antragstellerin

auf die Erwiderung des Antragsgegners vom 30. Mai 2026

I. Zum Klimaanpassungsbelang

Der Antragsgegner behauptet, der Klimaatlas Berlin sei ein „informelles Planungsinstrument ohne normative Verbindlichkeit“. Dies verkennt das Ermittlungsgebot des § 2 Abs. 3 BauGB. Abwägungserheblichkeit setzt keine rechtsverbindliche Norm voraus, sondern lediglich erkennbare Betroffenheit (BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07). Die ausdrückliche Darstellung im Klimaatlas macht die Kaltluftfunktion erkennbar; eine Nichtbefassung ist Abwägungsausfall.

Dachbegrünung auf 26 m Höhe produziert keine bodennahen Kaltluftströmungen. Dies ist fachlich unstreitig (PIK-Gutachten Dr. Wendland-Schreier, Anlage 6; Klimaatlas Berlin 2023, S. 14–17). Das vom Antragsgegner zitierte Urteil BVerwG, Beschl. v. 14.03.2019 — 4 BN 30.18 ist der Antragstellerin nicht bekannt; sie bestreitet dessen Existenz und bittet um Vorlage des vollständigen Texts.

II. Zum Artenschutzkomplex

Das BfN-Skript 329 ist in Berlin als verbindlicher Methodenstandard anerkannt (Hinweisblatt SenStadtUm 2022). 2 statt mind. 4 Begehungen sind kein Ermessensspielraum, sondern ein dokumentierter methodischer Fehler. Das Gegengutachten (51 Individuen) bestätigt die Unterschätzung. Die CEF-Maßnahme „vor Baubeginn“ genügt nicht: BVerwG (9 A 12.10) verlangt vollständige Funktionsfähigkeit vor dem ersten Eingriff in Fortpflanzungsstätten — nicht erst vor dem Hochbau.

III. Zum Lärmschutz

Schall 03 (2014) gilt nach § 4 dieser Richtlinie auch für die Beurteilung von Immissionen bei Wohnbauvorhaben in Lärmzonen bestehender Eisenbahnstrecken. Prognosezuschlag: Gemessener Überschuss 2,4 dB(A) (Anlage 8). BVerwG 4 CN 2.06 verlangt Behandlung der Fensterlüftungsproblematik in der Abwägung — nicht nur im Gutachten. Ein Lüftungskonzept im B-Plan oder städtebaulichen Vertrag fehlt vollständig.

IV. Ergänzende Beweisangebote

Anlage 6: PIK-Gutachten Dr. Wendland-Schreier (10.06.2026)

Anlage 7: Ergänzendes BUND-Gutachten Mai 2026 (51 Individuen)

Anlage 8: Schallmessprotokoll Schalltech GmbH

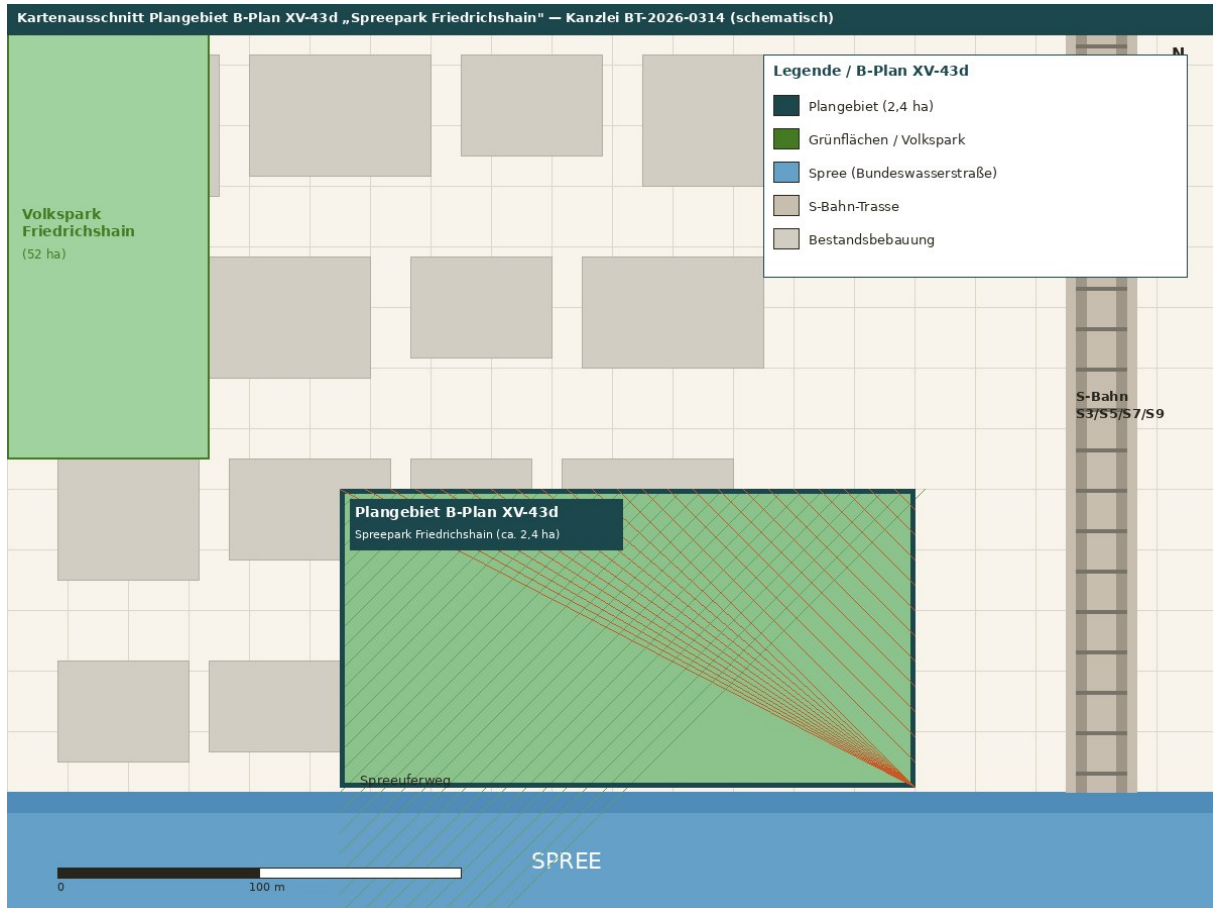
Quellen: dejure.org (§ 2 BauGB, § 47 VwGO, § 44 BNatSchG); bundesverwaltungsgericht.de; openjur.de

RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss

Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT, Berlin · 20. Juni 2026

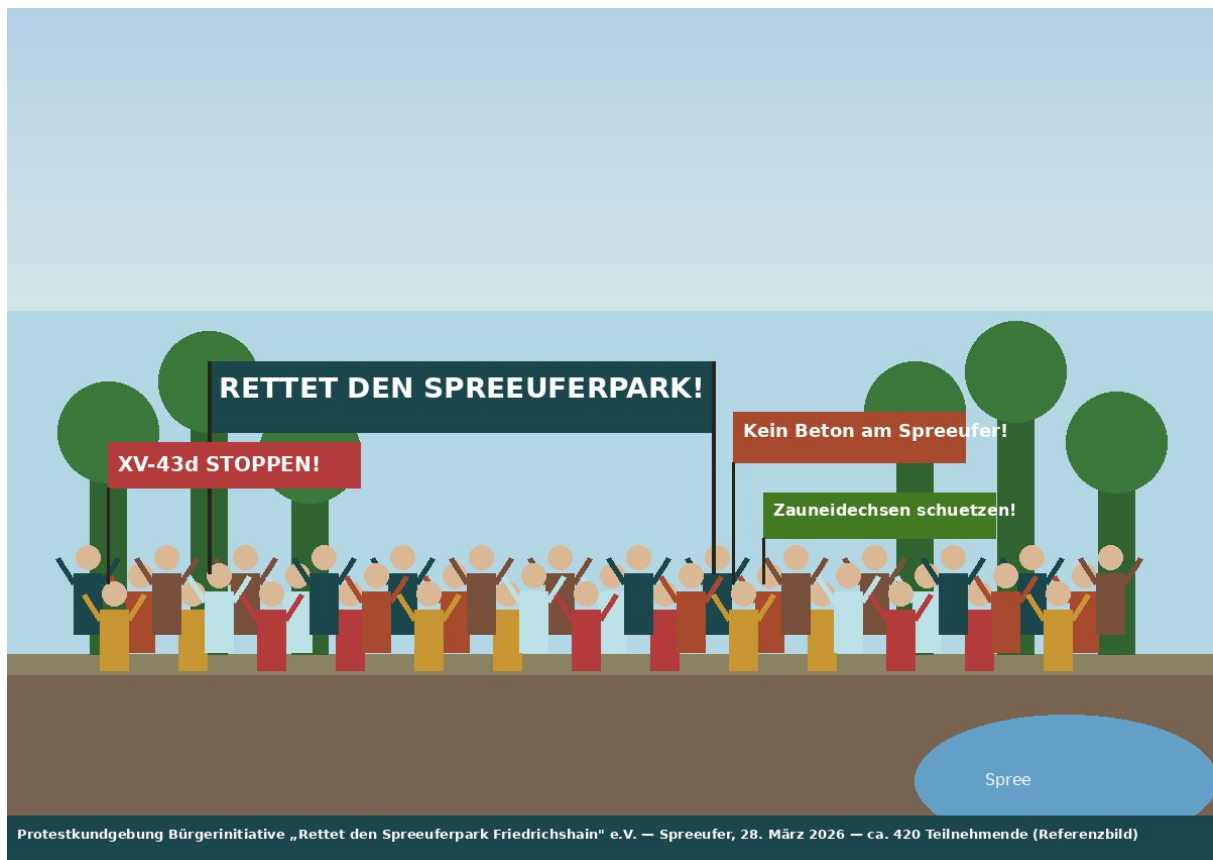
Bildanlagen und Screenshots

Datei: jpg/bplan-spreepark-kartenausschnitt.jpg



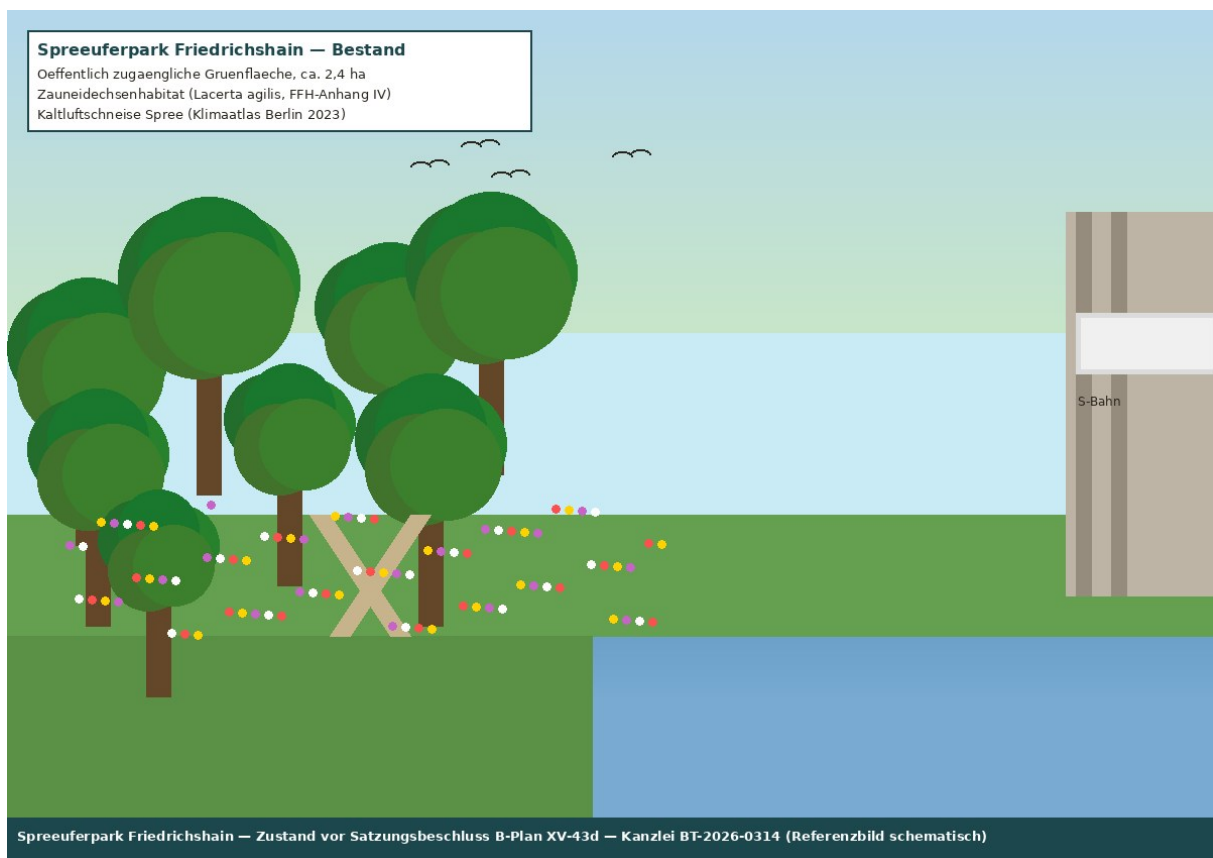
Bilddatei: bplan-spreepark-kartenausschnitt.jpg

Datei: jpg/protest-buergerinitiative-tannengarten.jpg



Bilddatei: protest-buergerinitiative-tannengarten.jpg

Datei: jpg/spreeuferpark-zustand.jpg



Bilddatei: spreeuferpark-zustand.jpg

PDF-Anhang: pdfs/antragschrift-normenkontrolle-final.pdf

Datei: antragschrift-normenkontrolle-final.pdf

An das

Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg

Hardenbergstraße 31 · 10623 Berlin

Berlin, 14. April 2026

Normenkontrollantrag gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO
Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“

- Antragstellerin:** Bürgerinitiative „Rettet den Spreeuferpark Friedrichshain“ e.V.,
Rummelsburger Straße 44, 10245 Berlin,
vertreten durch Dr. Henrike Tannengarten-Roosendaal (Vorsitzende)
- Antragsgegner:** Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
Bezirksamt, Yorckstraße 4–11, 10965 Berlin
- Beigeladene:** Bauland Spreepark GmbH, Unter den Linden 12, 10117 Berlin
(GF Klaus Steinheim-Wittfeldt)

I. Antrag

Die Antragstellerin beantragt, den Bebauungsplan XV-43d „Spreepark Friedrichshain“ des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (BVV-Beschluss vom 12.03.2026, Amtsblatt Berlin Nr. 12/2026 vom 20.03.2026) für unwirksam zu erklären und dem Antragsgegner die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

II. Zulässigkeit

- 1. Zuständigkeit (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO):** Das OVG Berlin-Brandenburg ist nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO i.V.m. § 7 Abs. 1 AGVwGO Bln zuständig.
- 2. Antragsbefugnis (§ 47 Abs. 2 VwGO):** Die Antragstellerin als e.V. ist antragsberechtigt. Ihre Mitglieder sind in eigenen Belangen (Naherholung, Lärm, Klimaanpassung) betroffen.
- 3. Antragsfrist:** 1 Jahr ab Bekanntmachung 20.03.2026; Antrag v. 14.04.2026 fristgerecht. § 215 BauGB-Rüge fristgerecht erhoben am 28.03.2026.

III. Begründetheit

1. Abwägungsfehler Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Das Artenschutzgutachten (Grünplan GmbH, August 2024) basiert auf lediglich 2 Begehungen statt der nach BfN-Skript 329 erforderlichen mindestens 4. Das Gegengutachten (BUND Berlin, Dr. Wendler-Faber) belegt 51 Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*,

FFH-Anhang IV) gegenüber 28 im Behördengutachten. Die CEF-Maßnahme (Rummelsburger Heide, 800 m²) war im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder hergestellt noch in ihrer Aufnahmekapazität für die Transferpopulation geprüft. Anforderung: BVerwG, Urt. v. 14.07.2011 — 9 A 12.10, BVerwGE 140, 149 (CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriff vollständig funktionsfähig sein). Quelle: bundesverwaltungsgericht.de.

2. Abwägungsdefizit Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB, § 2 Abs. 3 BauGB)

Der Klimaatlas Berlin 2023 klassifiziert das Plangebiet als klimatisch bedeutsame Freifläche mit Kaltluftproduktionsfunktion. Eine Klimanalyse fehlt im Umweltbericht vollständig. Die Festsetzung einer Dachbegrünung (60 %) kompensiert die Kaltluftproduktionsfunktion einer bodennahen Freifläche nicht. Anforderung: BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 — 4 CN 1.07, BVerwGE 131, 100 (Ermittlungsgebot § 2 Abs. 3 BauGB). Quelle: bundesverwaltungsgericht.de.

3. Abwägungsfehlgewichtung Lärmschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Das Lärmschutzgutachten (Akustik-Consult, Oktober 2024) enthält keinen Prognosezuschlag für 2030; Schallmessung belegt tatsächlichen Überschuss von 2,4 dB(A) gegenüber Standardwert. Außenwohnbereiche und Fensterlüftungsausschluss bei Nachtpegeln bis 63 dB(A) wurden nicht bewertet. Anforderung: BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06, BVerwGE 128, 238. Quelle: bundesverwaltungsgericht.de.

IV. Beweisangebote

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 | Gegengutachten BUND Berlin (Dr. Wendler-Faber, Januar 2026) |
| Anlage 2 | BUND-Kartierung Mai 2026 (51 Individuen) |
| Anlage 3 | TU-Wohnmarktanalyse Prof. Schöner-Hoffmann (März 2026) |
| Anlage 4 | Schallmessprotokoll Schalltech GmbH (04.02.2026) |
| Anlage 5 | Klimaatlas Berlin 2023, Auszug Plangebiet |
| Anlage 6 | PIK-Gutachten Dr. Wendland-Schreier (10.06.2026) |

RAin Dr. Friederike Pohl-Krauss

Kanzlei Tannengarten Rechtsanwälte BT, Berlin

14. April 2026

Quellen: dejure.org (§ 47 VwGO, § 44 BNatSchG, § 1 BauGB, § 214 BauGB); bundesverwaltungsgericht.de; openjur.de

PDF-Anhang: pdfs/bplan-spreepark-textfestsetzungen.pdf

Datei: bplan-spreepark-textfestsetzungen.pdf

Bebauungsplan XV-43d
„Spreepark Friedrichshain“
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Satzungsbeschluss: 12. März 2026 · Bekanntmachung: 20. März 2026 · Amtsblatt Berlin Nr. 12/2026

A. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 ha zwischen Spreeuferweg (N), S-Bahn-Trasse S3/S5/S7/S9 (O), Stadtteilpark Friedrichshain-Mitte (W) und Spree (S), Gemarkung Friedrichshain.

Flurstücke (Auszug): 182/3, 183, 184/1, 184/2, 185, 186/1.

B. Art der baulichen Nutzung (§§ 1–11 BauNVO)

B-1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke mit überörtlicher Wirkung.

C. Maß der baulichen Nutzung

Parameter	Festsetzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,4
Zahl der Vollgeschosse	VIII (8)
Höhe Oberkante Rohdecke max.	26,0 m über Gehweg
GRZ-Überschreitung Tiefgarage	bis max. 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

D. Bauweise und Baugrenzen

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Bautiefe max. 18 m (Straßenfront), 14 m (Hofseite). Mindestabstand zur Spreeuferböschung: 5,0 m (Baulinie).

E. Grünflächen und Gemeinbedarf

E-1 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): 480 m², südöstliche Teilfläche.

E-2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): mind. 15 % nicht versiegelt.

Hinweis: Die bisherige öffentliche Parkfläche (Spreeuferpark) wird vollständig als Wohnbauland überplant. Ersatzgrünfläche wurde nicht festgesetzt.

F. Verkehrsflächen

Erschließungsstraße „Spreeuferpfad“ (neu): Breite 7,5 m + einseitiger Gehweg 2,0 m, Zufahrt von Warnitzer Straße (N). Fußweg Spreeufer: Breite 3,0 m (öffentlich).

G. Stellplätze

Stellplatzschlüssel: 0,7 Stellplätze je Wohneinheit. Tiefgarage unter Baufeld 1 und 2. Fahrradabstellanlagen: 2,0 je Wohneinheit.

H. Umweltrelevante Festsetzungen

Festsetzung	Inhalt
H-1 Dachbegrünung	Flachdächer mind. 60 % extensiv begrünt (Substrat mind. 8 cm)
H-2 Artenschutz	CEF-Maßnahme Zauneidechse: 800 m ² Ersatzhabitat Rummelsburger Heide
H-3 Lärmschutz	Schallschutzfenster mind. Klasse 3 (Rw mind. 35 dB) Ostfassade
H-4 Niederschlagswasser	Versickerung; gedrosselte Einleitung max. 5 l/(s·ha)

I. Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): Breite 3,0 m nördliche Grenze. Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): 1 Laubbaum je 50 m² WGF, Stammumfang mind. 18–20 cm.

J. Rechtsgrundlagen

Festgesetzt aufgrund §§ 8–10 BauGB i.V.m. BauNVO (Fassung 21.11.2017). Zur Unbeachtlichkeit von Mängeln: § 214 BauGB. Rügepflicht: § 215 BauGB (1 Jahr ab Bekanntmachung). Quelle: dejure.org.