

Statusbericht zur Beschlussfassung zum B-Plan 6-30 für Lichterfelde Süd und zur weiteren Arbeit des BUND in der Lichterfelde Weidelandschaft

Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland



Am 20. März 2024 hat die BVV des Bezirks Steglitz-Zehlendorf den B-Plan 6-30 verabschiedet. Dieser regelt den Bau von ca. 2.500 Wohnungen und dazugehöriger Infrastruktur wie Kitas, Schule, Geschäfte etc. im Bereich südlich der Straßen Réaumurstraße / Landweg in Lichterfelde Süd.

Der B-Plan war seit vielen Jahren in Arbeit und wurde von uns als BUND auch immer wieder kritisiert, auch wenn wir durchaus auch Positives dazu darstellen können.

Weswegen wir immer wieder Kritik geübt haben, findet seinen Ursprung in einem Letter of Intent zwischen Bezirk und der Groth Gruppe als Grundstückseigner und Investor vom April 2013: hier wird festgelegt, dass die Groth Gruppe 39 ha ihres 96 ha großen Grundstücks bebauen darf. Dabei wurde in einem vorher extra beauftragten Gutachten dargestellt, dass nur 16 ha ohne große Eingriffe in die Natur bebaubar sind und weitere 11 ha bedingt bebaubare Fläche sind. Wir haben seitdem diese Aufteilung kritisiert, weil sie die naturschutzfachlichen Fakten übergang und auch weil das Verfahren falsch ist: ein Bebauungsplan wägt die verschiedenen Belange an eine Fläche ab und versucht, eine gute Lösung auf Basis der zusammengetragenen Interessen, Ziele und Möglichkeiten zu finden – hier sieht es so aus, als wurde ohne diese Abwägung einfach ein „deal“ gemacht. Weitere anhaltende, von uns immer wieder vorgebrachte Kritikpunkte sind:

- Der Bau von 480 Reihen- bzw. Doppelhäusern, die nicht nur viel mehr Fläche verbrauchen als Wohnungen im Etagenwohnungsbau sondern typischerweise auch mehr Autos haben und somit die Verkehrssituation entlang der Osdorfer Straße verschlechtern
- Die damit zusammenhängende Vernichtung von 8,44 ha Wald, die bei anderer Bebauung in dem Umfang nicht nötig gewesen wäre – dafür haben wir nach wie vor überhaupt kein Verständnis
- Der Verzicht auf eine Lärmschutzwand an der Bahn, so dass die dortigen Wohnungen und die Schule ständig diesem Bahnlärm ausgesetzt sind, bzw. die dort hin exponierten Räume nicht gut nutzbar sind
- Der Bau des Sportplatzes an der Bahn, statt benachbart zur vorhandenen Sportanlage, wodurch der Lärm gebündelt wäre und gerade abendliches Training mit weniger Beeinträchtigung verbunden wäre

- Für die stadtklimatische Entlastung sind zwar grüne Finger als Luftschneisen geplant, einer dieser Finger endet aber im stark versiegelten und hoch bebauten Stadtplatz nahe dem S-Bahnhof; dadurch wird die stadtklimatische Entlastung stark reduziert.

Dabei gibt es aber auch durchaus positive Planänderungen, die im Laufe der Jahre erreicht wurden:

- Die ersten Grenzen des Bebauungsplanes griffen viel zu weit in die Weidelandschaft ein und konnten durch zähe und anhaltende Interventionen der verschiedenen Player des Naturschutzes geändert werden.
- Im Gegensatz zu vielen anderen Stellen in der Stadt erfolgt die vom Naturschutzrecht verlangte Eingriffskompensation recht effektiv und solide. Eine wichtige Basis dafür war auch hier die enge und überwiegend gute Zusammenarbeit aller Beteiligten (Naturschutzbehörden, BUND, BLN, Büros, engagierte Fachleute, ein kooperierender Investor...)
- Die Lichterfelder Weidelandschaft bleibt mit ihrer großen Artenvielfalt, ihrem schönen Landschaftsbild und ihren Qualitäten als Lernort für Artenkenntnis und gute Landschaftspflege nun wirklich erhalten.
- Als zusätzliche Kompensationsfläche kommt die „Neue Weidelandschaft“ direkt auf der anderen Seite des Mauerstreifens dazu, so dass die Verluste an Natur, Biotopen und Arten ortsnahe ausgeglichen werden konnte.

Wir hatten uns als BUND auf diese Frage des Erhalts der Weidelandschaft konzentriert und da wir nicht alles schaffen können, bleibt im Baugebiet einiges, was wir als Umweltverband nicht gut finden:

- Der energetische Standard der Gebäude erreicht gerade mal gesetzlichen Standard, obwohl der drohende Klimawandel viel energischere Schritte verlangt
- Die grünen Freiflächen erreichen für das wohnungsnah Grün mit 7,2 m²/Einwohner liegt nur knapp über dem vorgeschriebenen Minimum von 6 m²/Einwohner. Das siedlungsnah Grün, also Flächen über 10 ha Größe, die bis zu 1 km entfernt liegen, wird im B-Plan so behandelt: „Der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen hingegen wird durch die mögliche Nutzung der Flächen des ehemaligen Mauerstreifens und des Waldes entlang der Bahn sowie die Anlage eines Rundweges entlang der neuen Weidelandschaft in Großbeeren erfüllt.“ (Begründung B-Plan S. 234)
- Prinzipiell sollten in Berlin in Anbetracht des Erholungsbedarfs der Menschen, der Klimakrise, dem Artenschwund, und der kritischen Wasserversorgung Berlins, keine Freiflächen zerstört und versiegelt werden. Auch wenn das Baugebiet in

Teilen schon gewerblich genutzt und auch versiegelt war, so werden viele offene Bereiche neu versiegelt und vor allem wird unnötig viel Wald zerstört.

Wir gesagt hatten uns als BUND auf den Erhalt der Weidelandschaft konzentriert., denn schon 2013 war es klar, dass weder Bezirk noch Senat diese wertvolle Fläche übernehmen und sichern wollen. Wir hatten deswegen mit der Groth Gruppe eine Vereinbarung getroffen, dass wir Anne Loba mit ihrer bewährten Pflege unterstützen werden und – da die Groth Gruppe die Fläche in ihrem Eigentum behalten wollte – die Weidelandschaft zum Erhalt der Artenvielfalt und für Umweltbildung pachten werden; da die Groth Gruppe in der Weidelandschaft viele naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchführte wurde auch vereinbart, dass wir diese die rechtlich verpflichtenden 25 Jahre pflegen und dafür auch bezahlt werden. Dafür wurde vom BUND Berlin die der BUND Landschaftspflege-Manufaktur gegründet, die der Vertragspartner der Groth Gruppe ist.

Worum geht es in den Verträgen zwischen der BUND Landschaftspflege-Manufaktur und der Groth-Gruppe?

Das Kompensationskonzept mit seinen zahlreichen Einzelmaßnahmen ist durch sorgfältige, lange und meist nicht einfache Abstimmungen zwischen allen Beteiligten so geworden, dass auch wir als Umweltverband das als gut bezeichnen können: diese Bewertung macht sich zum einen an der Qualität der neugeschaffenen Habitate für die geschützten Arten aus dem Baugebiet, vor allem der Zauneidechse, fest; zum anderen ist die große Kompensationsfläche auf dem Gebiet der Stadtgüter als positiv erwähnenswert: sie schließt sich direkt hinter dem Mauerweg an die Weidelandschaft an und steht so in direktem ökologischen Zusammenhang auch mit dem Baugebiet.

Die Groth-Gruppe ist als Vorhabensträger für die Umsetzung der Kompensationen zuständig: also Entsiegelungen, Anpflanzungen, Schaffung von oder Verbesserung von Lebensräumen für geschützte Arten etc. All diese Maßnahmen müssen dauerhaft erhalten bleiben und für 25 Jahre gepflegt werden. Die Verträge regeln, dass wir als BUND bei der diesem Kompensationskonzepts beratend tätig sind, vor allem aber dass wir die Lichterfelder Weidelandschaft langfristig pflegen werden. Aufbauend auf dem sehr aufwändigen Kompensationskonzept ging es darum die Umsetzung all dieser Maßnahmen finanziell, rechtlich, organisatorisch für 25 Jahre im Voraus vertraglich zu regeln. Dabei war und ist es uns als Naturschutz- und Umweltverband sehr wichtig, dass wir diese Pflege in unsere praktische Naturschutzarbeit, in unsere Umweltbildungs- und Öffentlichkeitsarbeit integrieren können.

Konkret geht es dabei um die 25-jährige Pflege der eigentlichen **Lichterfelder Weidelandschaft** und um die „**Neue Lichterfelder Weidelandschaft**“, die sich – nur durch den

Grenzstreifen getrennt – auf Brandenburger Seite an die Weidelandschaft anschließt. Diese auf dem Acker entwickelte „Neue Weidelandschaft“ ist als weitere Kompensationsmaßnahme für die geplanten Baumaßnahmen nötig. Ziel der Entwicklung ist ein Landschaftsbild, wie es die Lichterfelder Weidelandschaft aufweist; allerdings wurde es nicht mit der dort erfolgreichen behutsamen Lenkung und Entwicklung der Spontanvegetation, sondern mit viel Aufwand sehr schnell gestaltet. Wir stehen mit unserer nun bald anschließenden Pflege vor der Herausforderung, aus diesem schnellen Herstellungsakt einen organischen Prozess zu machen.

Im Gegensatz zur Lichterfelder Weidelandschaft, die der Groth-Gruppe gehört, befindet sich die Neue Weidelandschaft im Eigentum der **Berliner Stadtgüter**. Diese stellen nicht nur die Fläche zur Verfügung, sie haben auch die meisten Anfangsmaßnahmen durchführen lassen und werden weiterhin vor allem für die außerhalb der Umzäunung liegenden Flächen und Lebensräume und technische Einbauten die Verantwortung tragen. Was ist die **BUND-Landschaftspflege-Manufaktur** und weswegen macht diese die Verträge? Die vom BUND Berlin gegründete BUND-Landschaftspflege-Manufaktur (BUND-LPM) soll die bewährte praktische Arbeit in der Lichterfelder Weidelandschaft fortführen, aber auch die Grundprinzipien der von Anne Loba in der LiWeiLa langjährig erprobten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf weiteren ausgewählten Flächen in Berlin exemplarisch umsetzen. Dies hat das Ziel in der Praxis aufzuzeigen, wie Landschaftspflege wieder mehr ein Instrument zur Förderung von Struktur- und Artenvielfalt werden kann. Die BUND-LPM hat deswegen auch einen Bildungsauftrag, um dieses Wissen und diese Fähigkeiten Menschen zu vermitteln, die in der Landschaftspflege tätig sind und "Entscheider" auf allen Ebenen dafür zu gewinnen, diesen Schritt zu wagen und die Grundbedingungen für eine individuellere, flächenspezifische Arbeit zu schaffen.

Stand Berlin, 21.3.2024