

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b4 – 6144 / 8 – 65 / I – 08

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**für den Bebauungsplan 8 – 65
(„ Putenweg / Rhodeländerweg“)**

für die Grundstücke Putenweg 70 (tlw.), Rhodeländerweg 73 sowie einen Abschnitt
des Rhodeländerweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-65 ist die Aufgabe der erwerbsgärtnerischen Nutzung des Grundstücks Putenweg 70 sowie die beabsichtigte Nachnutzung und Entwicklung als Wohnungsbaustandort. Nach derzeitigem Planungsrecht ist eine bauliche Entwicklung des Grundstücks nur in eingeschränktem Umfang im Blockrandbereich des Putenwegs möglich. Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der ehemals gewerblich genutzten Flächen entspricht den grundsätzlichen bezirklichen Entwicklungszielen zur Schaffung von Wohnraum und der Eigentumbildung der Bevölkerung; hierzu bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung wird das Grundstück Rhodeländerweg 73, welches nördlich angrenzt, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-65 mit einbezogen, da davon ausgegangen wurde, dass kurz- bis mittelfristig ebenfalls eine Umnutzung des Grundstücks Rhodeländerweg 73 zu Wohnbauland stattfinden würde. Seit 2014 ist auch auf diesem Grundstück keine Gärtnereिनutzung mehr vorhanden

Wesentliche Intentionen des Bebauungsplanentwurfs 8-65 sind:

- die Nachverdichtung eines in Stadtrandlage liegenden, durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiets,
- die Sicherung der erforderlichen Erschließung.

Am 30. April 2013 ist das Bebauungsplanverfahren 8-65 durch den Bezirksamts-Beschluss Nr. 58/13 eingeleitet worden. Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 erfolgte am 31. Mai 2013 auf Seite 997.

Das Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung liegen vor. So werden durch ihn Flächen wieder nutzbar gemacht (ehemalige gewerbliche Gärtnereiflächen) und eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich von Rudow erfolgt. Die zulässige, überbaubare Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt zudem weniger als 20.000 m².

Die Umsetzung der Planungsziele macht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig, da die geplanten Wohnbauvorhaben in Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig sind.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-65 befindet sich im Südwesten des Ortsteils Rudow und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha. Es wird begrenzt

- im Norden vom Rhodeländerweg und, nördlich daran anschließend, dem Rudower Fließ sowie dem Leghornweg,
- im Osten von der westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung entlang des Leghornwegs,

- im Südosten vom Putenweg,
- im Süden und Westen von einer ein- bis zweigeschossigen, gestalterisch homogenen Einfamilien-Neubausiedlung (aus den 1960er Jahren) mit großzügig geschnittenen Grundstücken.

Der Großteil des Plangebietes wurde bisher durch Gärtnereibetriebe genutzt. Bauliche Anlagen der Gärtnereibetriebe wurden bereits zum Teil entfernt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich umfasst (Teil-)Abschnitte der angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Rhodeländerwegs, des Leghornwegs sowie des Putenwegs. Die Grundstücke Putenweg 70 und Rhodeländerweg 73 befinden sich in Privateigentum, die im Plangebiet befindlichen Straßenabschnitte des Putenwegs, des Rhodeländerwegs sowie des Leghornwegs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Den größten Flächenanteil im Plangebiet nehmen die Flächen von zwei Gärtnereien ein. Die sich im südlichen Teilbereich befindlichen baulichen Anlagen des früheren Gärtnereibetriebes (Putenweg 70) sind bereits beseitigt worden. Eine Gärtnereinutzung ist im nördlichen Teilbereich (Rhodeländerweg 73) entlang des Rhodeländerweges ebenfalls nicht mehr vorhanden. Diese baulichen Anlagen des ehemaligen Gärtnereibetriebes sind noch nicht beseitigt worden, werden aber zum Teil anderweitig genutzt. Im Geltungsbereich steht am Rhodeländerweg / Ecke Leghornweg ein eingeschossiges Wohngebäude. Am Rhodeländerweg befinden sich derzeit noch ein Sendemast sowie ein ungenutzter, massiv gebauter Verkaufsstand.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBIn 1958 – als übergeleiteter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch weiter gilt, weist den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4, offene Bauweise) aus. Es existieren keine Straßen- oder Baufluchtlinien, die Überbaubarkeit der Grundstücke leitet sich daher aus der Eigenart der näheren Umgebung ab.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Rhodeländerweg sowie den Putenweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, mit Anbindung an die sich südlich befindliche Waßmannsdorfer Chaussee. Durch die Buslinie 271 ist das Plangebiet an das Öffentliche Schnellbahnnetz und das Ortsteilzentrum Rudow am gleichnamigen U-Bahnhof (U 7), in ca. 2,0 km Entfernung, angebunden.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, elektrischen Strom und Gas sind sowohl im Putenweg als auch im Rhodeländerweg vorhanden.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale bekannt. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbe-

hörde anzuzeigen. Es gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 8. Juli 2010.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls keine Bau-, Garten- und Bodendenkmäle.

2.8 Bodenbelastungen

Für das Plangebiet wurde im Zuge der Durchführung des Aufstellungsverfahrens durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt eine vorhandene Altlastenverdachtsfläche, welche im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 1082 aufgeführt ist, festgestellt (Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes - UmNat I 4 - vom 28. Dezember 2012). Für die Altlastenverdachtsfläche bestand der Verdacht auf Verfüllung einer Kiesgrube mit unbekanntem Material. Die genaue Lage der ehemaligen Kiesgrube ist jedoch nicht bekannt. Weiterhin kann es durch die langjährige erwerbsgärtnerische Nutzung des Plangebietes lokal zu Bodenverunreinigungen gekommen sein.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde in einer Historischen Recherche für das Plangebiet durch Auswertung von Luftbildern geprüft, ob die Altlastenverdachtsfläche ggf. präzisiert werden kann. Die Altlasteneinschätzung vom 30. Oktober 2013 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Geologisch-hydrogeologische Situation

- Der Untergrund besteht lt. Ingenieurgeologischer Karte 1:5000, Blatt 302 B aus 2,0 bis 5,0 m Grundmoräne des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit und glazifluviale weichselkaltzeitliche Sande.
- Durch zwei Bohrungen aus dem Jahr 1965 in der Nähe des Standortes wurden folgende Schichtenfolge aufgeschlossen: 4,0 bis 4,5 m mächtigen Lehmdecke und 10,0 m Feinsande.
- Lt. Flurabstandskarte 2010 des Umweltatlas Senat Berlin beträgt der Grundwasserflurabstand 3 bis 7 m. Die Geländehöhe liegt um 40 m NHN. Vorfluter bildet das nördlich des Plangebietes verlaufende Rudower Fließ.

Ergebnisse der Recherche altlastenrelevanter Sachverhalte

Zur Klärung des Sachverhaltes wurde die historische Nutzung des Plangebietes in Zeitschnitten recherchiert.

Zur Ermittlung der historischen Nutzung des geplanten Bebauungsgebietes wurden dabei sowohl alte Karten (Stadtpläne, Messtischblätter) von 1899, 1919 und 1925, die Geologische Karte der Preußischen Landesaufnahme von 1937, als auch Luftbilddaufnahmen, u. a. aus den Jahren 1953, 2002 und 2006 ausgewertet. Darüber hinaus wurden Informationen des internetbasierten Geoportals Berlin (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas>) ausgewertet.

Lt. geologischer Karte von Preußen, Blatt Berlin Süd, herausgegeben 1937, ist im Plangebiet kein Indiz auf Kiesvorkommen oder auf anthropogene Auffüllungen enthalten. Kies ist lt. Kartenangabe östlich der Waßmannsdorfer Chaussee zu erwarten, dort gibt es zudem auch Bereiche mit Auffüllungen im Anschluss an den Kalte-Grund-Pfuhl. Dies liegt jedoch weit außerhalb des Plangebietes. Bis in die 1950er Jahre wurde das Gelände landwirtschaftlich genutzt.

Aus dem vorliegenden Karten- und Bildmaterial der oben angeführten Zeitschnitte ergeben sich keinerlei Hinweise für den Betrieb eines Kiesabbaus mit einer ggf. erfolgten Rückverfüllung des entstandenen Hohlraumes im Bereich des Plangebietes.

Somit ist davon auszugehen, dass keinerlei Bodenverunreinigungen vorliegen.

Vor einer Bebauung des Plangebietes sollte das Plangebiet ggf. im Zuge einer Baugrunduntersuchung auf mögliche Bodenverunreinigungen hin untersucht werden. Hinsichtlich der vorgesehenen Wohnbebauung ist zu prüfen, ob aus einer Altlastensituation Nutzungskonflikte entstehen. Es ist dabei zu untersuchen, welche Wirkungspfade betroffen sind (z. B. Direktpfad Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze) und zu klären, ob über diese Wirkungspfade Gefährdungen hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung (z. B. Wohnungen, Hausgärten, Kinderspielflächen) bestehen und wie diese ggf. ausgeräumt werden können.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5.31 vom 20. Dezember 2012 wurde mitgeteilt, dass die Planung zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Mit der beabsichtigten Festsetzung von (maximal) zwei Vollgeschossen im Wohngebiet wird das Ziel der Raumordnung aus Ziel 3 des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) beachtet; eine Beeinträchtigung der Hindernisfreiheit des Flugbetriebes kann mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier ohne quantitative Beschränkung möglich. Die beabsichtigte Planung entspricht Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung).

Die Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume aus Grundsatz § 6 Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung angemessen Rechnung zu tragen.

Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, ausgewogene Entwicklung und räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen) sind ebenfalls angemessen zu berücksichtigen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. Nr. 2, S. 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (ABl. S. 1449), stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Diese Darstellung wurde für Einfamilienhausgebiete gewählt, deren Vegetationsbestand, offene Baustruktur und geringe Versiegelung besondere Funktionen für die Stadt erfüllen und deshalb gegen unverträgliche Verdichtung gesichert werden sollen.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Im Landschaftsprogramm für Berlin vom 29. Juli 1994 ist der Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Zu den Entwicklungszielen zählen hierbei u. a.

- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung,
- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung

3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Westlich an das Plangebiet grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan **XIV-207b** für die Grundstücke Rhodeländerweg 79/117, 121, 125, 127/129, 82/132, Putenweg 71/81, 87/93, 72/98, Kapaunenstraße 95/97, Abschnitte des Rhodeländerweges, des Putenweges, der Kapaunenstraße, des Kückenweges und der Pfauenkehre und Teilabschnitte des Langschanweges und des Gockelweges (Siedlung am Rhodeländerweg) an. Das Verfahren hat die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes (WS) gemäß § 2 BauNVO zum Ziel. Dadurch soll der Charakter, die Struktur sowie das Erscheinungsbild der Siedlung aus der Mitte der 1960er Jahren gewahrt bleiben. Das Verfahren ruht seit Juli 1997; bei Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens sind die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs XIV-207b zu überprüfen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach Beendigung der gewerblichen Gärtnereinnutzung auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes (Putenweg 70) und der Veräußerung der ehemaligen Gärtnereifläche an einen Vorhabenträger wurde im Herbst 2012 ein Konzept zur Parzellierung und möglichen Wohnbebauung entwickelt. Das Parzellierungskonzept sieht ausgehend von einer 6,5 m breiten Stichstraße die Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vor. Reihenhäuser und sogenannte Stadtvillen sind wie auch andere Bauformen nicht zulässig. Die Grundstücksgößen sollen mindestens 500 m² betragen.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss ist die nördlich angrenzende, ehemalige Gärtnereifläche Rhodeländerweg 73 in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen worden. Für diese Fläche lagen während des Aufstellungsverfahrens noch keine konkreten Nutzungsabsichten vor. Die Entwicklungen dazu sind unter dem Punkt III, Kap. 4.5, aufgeführt.

II. Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

1. Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen

Das 1,9 ha große Plangebiet befindet sich in Berlin, Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow. In der Umgebung befindet sich:

- im Norden der Rhodeländerweg, nördlich daran anschließend, das Rudower Fließ sowie der Leghornweg,
- im Osten Einfamilienhausbebauung,
- im Südosten der Putenweg,
- im Süden und Westen eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhaus-Neubausiedlung mit großzügig geschnittenen Grundstücken.

Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für den Vorentwurf des Bebauungsplans 8-65 wurden zwei Varianten erarbeitet, die sich hinsichtlich der inneren Erschließung unterscheiden.

Die Planung sieht eine durchgängige Erschließung zwischen dem Putenweg und dem Rhodeländerweg vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,2, der Geschossflächenzahl mit 0,4 und der zulässigen Geschossigkeit mit ein bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch die GRZ 0,2 ergibt sich für die insgesamt rund 16.700 m² großen allgemeinen Wohngebiete eine maximal zulässige Versiegelung von 3.340 m². Die private Straßenverkehrsfläche umfasst nach dem derzeitigen Entwurf 1.400m². Die gesamte Versiegelung ohne Berücksichtigung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen beträgt damit maximal 4.740 m².

Ein Großteil des Gebiets wurde erwerbsgärtnerisch genutzt und liegt derzeit brach. Der Bebauungsplan 8-65 dient mit seinen im Geltungsbereich gelegenen Baupotenzialen der Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung eines günstig erschlossenen Wohngebiets in Stadtrandlage. Mit einer Flächengröße des Plangebiets von ca. 1,9 ha sowie der geplanten GRZ von 0,2 für das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen und werden im folgenden beschrieben und bewertet.

Die abiotischen Schutzgüter und das Schutzgut Tiere werden zweistufig mit den Kategorien „von allgemeiner Bedeutung“ oder „von besonderer Bedeutung“ bewertet. Das Schutzgut Biototypen und Pflanzen wird fünfstufig bewertet (Tab. 1).

Tab. 1: Fünfstufige Bewertungsskala für das Schutzgut Biototypen und Pflanzen

Wertstufe	Bedeutung
5	sehr hoch
4	hoch
3	mittel
2	gering
1	sehr gering

1.2 Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, so genannte Wirkfaktoren, die bei einem Schutzgut Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen).

Baubedingte Wirkungen

- *Optische und akustische Reize, Erschütterungen:* Baupersonal und -maschinen erzeugen während des Baubetriebs Erschütterungen, optische und akustische Reize.
- *Gehölzrodung:* Bei der Räumung des Baufelds werden Gehölze gerodet
- *Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren*
- *Beseitigung von Stein- und Totholzhaufen*
- *Entfernung vollversiegelter Flächen aus Beton und Asphalt*
- *Abriss von Bauwerken*

Anlagebedingte Wirkungen

- *Versiegelung:* Der Bebauungsplan erlaubt die Versiegelung von Flächen
- *dauerhafte Umnutzung von Gehölzbeständen, extensiven Gras- und Staudenfluren in intensiv genutzte Biotope*

Betriebsbedingte Wirkungen

- *vermehrte optische Reize, akustische und stoffliche Emissionen:* durch den vermehrten Aufenthalt von Menschen und motorisierten Verkehr

2. Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt und Umweltauswirkungen des Vorhabens

Zur Erhebung und Bewertung der Datenbasis diente der FIS-Broker (SenStadtUm 2013b), insofern keine andere Quelle angegeben wurden. Die Datenbasis ist ausreichend.

2.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Im Bebauungsplan müssen die Belange des Umweltschutzes gemäß BauGB § 1 (7) berücksichtigt werden. Als Fachplan und Fachinformationen mit Bedeutung für den Bauleitplan wurden der Flächennutzungsplan und der FIS-Broker ausgewertet. Die

Aussagen der Fachpläne, Fachinformationen und Fachgesetze werden schutzgutbezogen in den nachstehenden Kapiteln aufgegriffen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (SenStadtUm 2015) stellt das Gebiet als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar.

2.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das dem Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 5 km das FFH-Gebiet Glasowbachniederung (DE 3646302) (LUGV 2013).

Im Plangebiet sind Bäume vorhanden, die gemäß der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) Berlins (1982) geschützt sind (vgl. Kapitel 6.3.3).

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen Schutzgebiete und –objekte.

Auswirkungen

Aufgrund der hohen Distanz zum nächst gelegenen NATURA 2000-Gebiet ist das Vorhaben nicht geeignet ein NATURA 2000-Gebiet gemäß § 34 BNatSchG erheblich zu beeinträchtigen.

Das Vorhaben beeinträchtigt keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte.

2.3 Pflanzen

Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 21. Juni 2013 eine Biotoptypenkartierung gemäß SenStadtUm (2005) durchgeführt. Die Biotoptypen wurden bis zu der Untergruppe kartiert, bis ein Schutz nach dem Naturschutzgesetz ausgeschlossen werden konnte. Eine weitere Untergliederung wurde vorgenommen, wenn es aus tierökologischer Sicht sinnvoll erschien. Zusätzlich wurden - falls vorhanden - gefährdete und besonders geschützte Pflanzenarten und andere bewertungsrelevante Strukturen kartiert. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet setzte sich zum Zeitpunkt der Begehung 2013 aus folgenden Biotoptypen zusammen (vgl. Karte Biotoptypen und geschützte Gehölze):

Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung < 10 %) (032441)

Das Plangebiet besteht in der südlichen Hälfte zum Großteil aus Beton-Fundamenten nicht mehr genutzter Gewächshäuser (Abb. 1a, b). Hier dominiert die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), häufiger kommen ansonsten Breitwegerich (*Plantago major*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) vor. Gehölzsukzession besteht nur im geringen Umfang durch jungen Aufwuchs von Birken, Pappeln und verschiedenen Weiden. Diese Fläche wird daher dem Biotoptyp Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten weitgehend ohne Gehölzaufwuchs zugeordnet.



Abb. 1a: Flächen ehemaliger Gewächshäuser



Abb. 1b: Flächen ehemaliger Gewächshäuser

Zier-/Scherrasen, weitgehend ohne Bäume (051601)

Der nördliche Teil des Plangebiets besteht großflächig aus intensiv gemähtem, artenarmen Zierrasen weitgehend ohne Bäume. Darin befindet sich ein kleiner Nutzgarten (Abb. 4). An der Grenze zum Rhodeländerweg steht ein Sendemast mit zugehörigem Betriebsgebäude (Abb. 2). Hier stehen ebenfalls drei Birken und Sträucher. An der Ecke Rhodeländeweg / Leghornweg gibt es ein nicht mehr genutztes Kleingebäude (Abb. 3).



Abb. 2: Funkmast



Abb.3: Kleingebäude

Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (12261)

Im Südosten stehen zwei Einfamilienhäuser mit asphaltierten Wegen, Garagen, Schuppen und Ziergarten mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern.

In der nördlichen Hälfte des Plangebiets steht ein Einfamilienhaus mit Garage und Swimmingpool. Im Bereich des Hauses gibt es Hecken und vollversiegelte Wege.

Gartenbau unter Glas (11252)

Im Osten des Plangebiets befinden sich genutzte Gewächshäuser (Abb. 5), dahinter zu den angrenzenden Häusern Sträucher.



Abb. 4:



Abb. 5: Gewächshäuser

Straßen (12610)

Zu diesem Biotoptyp wurden auch Straßenbegleitgrün kartiert. Diese Straßen grenzen an das Plangebiet und sind wie folgt befestigt:

- Rhodeländerweg: Asphalt
- Leghornweg: Pflaster, Beton
- Putenweg: Asphalt

Die Biotoptypen haben insgesamt eine geringe Bedeutung.

Geschützte und gefährdete Arten

Im Plangebiet gibt es gemäß Baumschutzverordnung geschützte Bäume (vgl. Karte Biotoptypen und geschützte Bäume). Gefährdete und geschützte Arten wurden im Plangebiet nicht gesichtet und aufgrund der Lebensraumausstattung auch nicht vermutet.

Auswirkungen

Für das Gebiet ist der Biotoptyp "Einzel- und Reihenhausbebauung" geplant. Dieser hat wie der Bestand eine geringe Bedeutung.

Gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Bäume, die am Rand der Erschließungsstraße stehen, werden bei der weiteren Planung erhalten. Insgesamt werden keine geschützten Bäume gefällt.

2.4 Tiere

Zur Überprüfung der Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden folgende Arten(gruppen) als relevant eingestuft:

- Zauneidechsen
- Brutvögel
- Fledermäuse

Kriechtiere - Zauneidechsen

Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Auf der Methodengrundlage des Landesumweltamtes Brandenburg (LUA 2009) wurden im Plangebiet bei fünf Begehungen (22. und 29. Mai, 5., 17. und 21. Juni 2013) Sonnenplätze, natürliche und künstliche Verstecke (sandiger Offenboden, Stein- und

Holzhaufen, versiegelte Flächen mit angrenzenden Versteckmöglichkeiten) abgesehen. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Reptilien wurden nicht gesichtet, obwohl das Plangebiet durch Offenbodenbereiche und Steinhaufen einen geeigneten Lebensraum darstellt. Möglicherweise liegt das Gebiet für eine Besiedlung zu isoliert (umgeben von intensiv genutzten Einfamilienhaus-Gärten und die für Reptilien besonders interessanten Steinhaufen sind noch nicht ausreichend lange im Gebiet vorhanden).

Auswirkungen

Da keine Reptilien beobachtet wurden, ist eine Beeinträchtigung dieser Artengruppe nicht anzunehmen.

Fledermäuse

Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Die Bedeutung für Fledermäuse wurde anhand einer einmaligen Begehung eingeschätzt.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Keine der vorhandenen Strukturen ist ein potenzielles Quartier für Fledermäuse. Als Lebensraum hat es keine nennenswerte Bedeutung.

Auswirkungen

Das Vorhaben beeinträchtigt Fledermäuse nicht erheblich.

Europäische Vogelarten

Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Da die Fläche

- inmitten eines Einfamilienhausgebiets liegt,
- keine Lebensraumausstattung aufweist, die einen besonderen Lebensraum für Vögel darstellt,
- relativ klein ist und
- bis vor wenigen Jahren mit Gewächshäusern bestanden als Gärtnerei genutzt war,

wurden gefährdete oder seltene Brutvögel nicht erwartet und daher auf eine vollständige Revierkartierung verzichtet. Bei der Erfassung der Reptilien (22. und 29. Mai, 5., 17. und 21. Juni 2013) wurden zufällig tagsüber Vogelarten durch Sichtbeobachtung und Verhören aufgenommen. Zusätzlich wurden alle Bauwerke auf Schwalbenniststätten und Bäume auf Höhlungen kontrolliert. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Folgende Arten wurden als Zufallsbeobachtung aufgenommen (Tab. 3):

Tab. 3: Vogel- Zufallsbeobachtungen

Art	Gefährdung	Brutbiologie
	V: Vorwarnliste 3: gefährdet 2: stark gefährdet 1: vom Aussterben bedroht (WITT 2005)	B: Bodenbrüter F: Freibrüter H: Höhlenbrüter N: Nischenbrüter (MUGV 2010)
Heckenbraunelle	-	F
Elster	-	F
Aaskrähe	-	F
Grünfink, Grünling	-	F
Star	-	H
Mauersegler	-	H
Hausperling	-	H, F
Rauchschwalbe	V	N
Hausrotschwanz	-	N
Amsel	-	N, F

Es wurden Nischen-, Frei- und Höhlenbrüter festgestellt. Als mögliche Brutplätze werden je nach Brutbiologie extensive Gras- und Staudenflure, Baumhöhlen, Gehölze und Bauwerke genutzt. Baumhöhlen waren im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Hausrotschwanz warnte regelmäßig intensiv, sodass eine Niststätte dieser Art in der Nähe vermutet wird. Rauchschwalben und Mauersegler wurden im Gebiet gesichtet, aber weder Fortpflanzungsstätten an den Bauwerken, noch Tiere bei dem Einflug in oder an Gebäude beobachtet. Diese Art brütet sicherlich nicht im Gebiet. Temporäre und dauerhafte Fortpflanzungsstätten bieten wohl die als Lagerfläche für unterschiedliche Dinge genutzten Gewächshäuser, die an allen Begehungsterminen offen standen. Aufgrund der Unübersichtlichkeit im Innenbereich wurden potenzielle Niststätten nicht im einzelnen erfasst.

Die Ruderalflächen wurden intensiv von Hausperlingen und Staren mit ihren Jungvögeln zur Nahrungssuche genutzt, sicherlich auch von anderen Arten. Hausperlinge nutzten die Hecken in den Randbereichen intensiv, wohl auch als Fortpflanzungsstätte.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass weitere als die beobachteten Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage innerhalb eines Wohngebiets ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet eine Bedeutung für gefährdete Arten oder Rastvögel hat.

Europäische Vogelarten gehören gemäß § 7 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten.

Bewertung des Bestandes

Als Vögel der Roten Liste von Berlin (WITT 2005) wurden Rauchschwalben (Vorwarnliste) festgestellt. Da diese Art nicht im Gebiet brütet und aufgrund der Lebensraumausstattung vermutlich auch keine weiteren gefährdeten Arten das Gebiet als Lebensraum nutzen, ist das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Beseitigung von Gehölzen, Bauwerken, extensiven Gras- und Staudenfluren werden (potenzielle) Fortpflanzungsstätten und Lebensräume von Nischen-, Frei-, Höhlen- und Bodenbrütern zerstört. Insofern die Beseitigung außerhalb der Brutperiode stattfindet, werden keine Individuen oder ihre Entwicklungsformen beschädigt bzw. zerstört und Vögel im Plangebiet nicht während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt. Haussperling, Star und Hausrotschwanz sind Höhlen- bzw. Nischenbrüter, die dauerhafte Fortpflanzungsstätten nutzen (MUGV 2010). Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Arten in den Gewächshäusern oder in den Schloten nisten. Wenn potenzielle Brutplätze dieser Arten vorgezogen ausgeglichen werden, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen. Da die anderen Arten ihre Niststätte jährlich neu anlegen können, führt die Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungsstätten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode zu keiner Beeinträchtigung (MUGV 2010).

Es ist nicht anzunehmen, dass Brutvögel angrenzender Bereiche während der Bauarbeiten durch Erschütterungen, optische und akustische Reize erheblich gestört werden, da es sich um Siedlungsflächen handelt und die Arten daher an die Anwesenheit von Mensch und Maschinen gewöhnt sind.

Durch die dauerhafte Umwandlung des Gebietes in den Biototyp Einzel- und Doppelhausbebauung verändert sich der Lebensraum von Brutvögeln. Je nach Gestaltung und Intensität der Nutzung der Gärten ist das als positive oder negative Veränderung einzustufen. Da das Gebiet derzeit von typischen Vogelarten der Siedlungen genutzt wird, die auch ein Wohngebiet als Lebensraum nutzen, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Käfer

Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Bei einer einmaligen Begehung am 7. Juni 2013 wurde das Potenzial für Käfer vor Ort eingeschätzt. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung des Bestandes

Alte Eichen als potenzieller Lebensraum des streng geschützten Eichenbocks (*Cerambyx cerdo*) und stark mulmhaltige Bäume als potenzieller Lebensraum des streng geschützten Eremiten (*Osmoderma eremita*) kommen nicht im schutzgutbezogenen Wirkungsbereich des Vorhabens vor. Weitere planungsrelevante besonders oder streng geschützte Arten werden nicht vermutet.

Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet hat keine planungsrelevante Bedeutung für besonders oder streng geschützte Käfer.

Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten.

Sonstige Arten

Eine Bedeutung des Plangebiets für andere besonders oder streng geschützte Arten wird aufgrund seiner Lebensraumausstattung nicht vermutet. Ein Vorkommen weiterer Arten, die erheblich beeinträchtigt werden könnten, ist nicht anzunehmen.

2.5 Boden

Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet gehört zur Bodengesellschaft Parabraunerde – Sandkeilbraunerde auf einer Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel mit dem Bodentyp Parabraunerde, Braunerde. Die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und Naturnähe sind mittel, die Puffer- und Filterfunktion ist hoch. In der Nähe der Einfamilienhäuser sind Wege und Plätze asphaltiert. Auf den (ehemaligen) Flächen der Gewächshäuser gibt es Betonfundamente und -streifen. Insgesamt umfasst die vorhandene überbaute oder versiegelte Fläche ca. 0,65 ha

Im Plangebiet besteht eine Altlastenverdachtsfläche (Nummer im Bodenbelastungskataster 1082), für die Verfüllung einer Kiesgrube mit unbekanntem Material. Eine Altlastenbeurteilung fand keine Hinweise hierauf. Zusätzlich besteht der Verdacht auf Schadstoffe im Oberboden wegen der ehemaligen Nutzung der Fläche als Gärtnerei. (GEOS 2013)

Bewertung des Bestandes

Die Böden im Plangebiet haben nach dem FIS-Broker eine besondere naturräumliche Eigenart, sind aber größtenteils anthropogen überprägt.

Auswirkungen

Im Zuge der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird Bodenmaterial umgelagert, das potenziell Schadstoffe enthält. Ob umgelagerter Boden am Standort verbleiben kann, müssen Baugrund- und Bodenuntersuchungen klären (vgl. GEOS 2013).

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 8-65 dürfen ca. 0,47 ha versiegelt werden, bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen u. ä. gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergibt sich eine Versiegelung von ca. 0,6 ha. Da derzeit ca. 0,65 ha versiegelt oder überbaut sind, hat der Bebauungsplan durch die Entsiegelung eine positive Wirkung auf das Schutzgut Boden.

2.6 Wasser

Beschreibung des Bestandes

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Untere Havel BE (FGG ELBE 2009). Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 7 m.

Bewertung des Bestandes

Die Grundwasserneubildung liegt bei > 250 - 300 mm/a.

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers ist schlecht, der mengenmäßige Zustand ist gut (FGG ELBE 2009). Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist gering. Das Schutzgut ist von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers im Plangebiet wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus.

Insofern während der Bauarbeiten Einträge umweltgefährdender Stoffe in das Wasser vermieden werden, entstehen keine Beeinträchtigungen.

2.7 Klima, Luft

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die stadtklimatische Zone zeigt eine sehr geringe Veränderung. Der Kaltluftvolumenstrom ist gering. Die Fläche hat eine hohe bis mittlere stadtklimatische Bedeutung und hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Auswirkungen

Die Verminderung der Bodenversiegelung wirkt sich positiv auf lokalklimatische Ausgleichsfunktionen aus.

2.8 Landschaft

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet ist selbst großenteils siedlungsgeprägt, zum anderen Teil aus einer Brachfläche mit Resten ehemaliger Gewächshäuser. Es liegt inmitten eines siedlungsgeprägten Raumes, ist eingezäunt und daher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Offensichtlich wird es nicht für eine naturbezogene Erholung genutzt. Der Erholungs- und Erlebniswert ist von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Umwandlung in ein Wohngebiet wird die Fläche zumindest in Teilen für die Öffentlichkeit zugänglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung entsteht nicht.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet befinden sich keine planungsrelevanten sonstigen Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf planungsrelevante Kultur- und Sachgüter.

2.10 Biologische Vielfalt

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die im erheblichen Maß über die Beschreibungen bei den anderen Schutzgütern hinausgehen. Auf weitere Erläuterungen zu diesem Schutzgut wird daher verzichtet.

2.11 Mensch

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet ist eingezäunt und deshalb nicht für die Öffentlichkeit zugänglich; es hat keine Erholungsfunktion für den Menschen. Nördlich und südlich grenzen Einfamilienhäuser an. Das Gebiet ist für das Schutzgut Mensch von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der das Plangebiet umgebenden Nutzung. Durch das Vorhaben wird es für Menschen zugänglich gestaltet. Eine Verschlechterung für das Schutzgut Mensch tritt daher nicht ein.

2.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die über die im erheblichen Maß über beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

2.13 Zusammenfassung der Auswirkungen

Das Vorhaben hat folgende Auswirkungen auf Schutzgüter, aufgrund derer Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation empfohlen werden:

Brutvögel

Temporäre und dauerhafte Fortpflanzungsstätten werden entfernt.

3. Konfliktanalyse

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Keine Beseitigung von Gehölzen, Bauwerken, extensiven Gras- und Staudenfluren zwischen dem 1. März und 30. September bzw. wenn sie von Brutvögeln besetzt sind.

Gehölze, Bauwerke, extensive Gras- und Staudenflure sind eine potenzielle temporäre Fortpflanzungsstätte für boden-, nischen- bzw. frei brütende Vögel. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres entfernt werden (§ 39 BNatSchG), dies ist auch für Gebäude, extensive Gras- und Staudenflure anzuwenden. Falls die Strukturen zwischen dem 1. März und 30. September beseitigt werden sollen, muss nachgewiesen sein, dass sie nicht von Brutvögeln besetzt sind.

Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern, die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

3.2 Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Rechtliche Vorgaben

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Brutvögel

Anlage von Nisthilfen für Brutvögel

Die Gewächshäuser und Schlote bieten eine (potenzielle) Fortpflanzungsstätte für Nischen- und Höhlenbrüter wie den im Gebiet festgestellten Haussperling und Hausrotschwanz. Sie haben ein System aus in der Regel jährlich wechselnden Niststätten (MUGV 2010). Da nur Zufallsbeobachtungen aufgenommen wurden, ist der Umfang erforderlicher Fortpflanzungsstätten nicht genau bestimmt. Durch eine Revierkartierung kann dies nachgeholt werden. Alternativ wird ein pauschaler Ausgleich vorgeschlagen (Tab. 4). Erfahrungsgemäß werden nicht alle Nisthilfen angenommen, sodass für alle relevanten Arten mit dem Faktor 1:3 ausgeglichen werden soll.

Tab. 4: Umfang ausgleichender Fortpflanzungsstätten

Art	Brutbiologie B: Bodenbrüter F: Freibrüter H: Höhlenbrüter N: Nischenbrüter (MUGV 2010)	Anzahl der Brutnachweise/ Brutverdachte	Produktvorschlag (www.schwegler-natur.de)
Blaumeise	H	2	6 Nisthöhlen 2GR Oval, Fluglochweite 27 mm
Gartenbaumläufer	N	1	3 Baumläuferhöhlen 2B
Kohlmeise	H	3	9 Nisthöhlen 2M, Fluglochweite 32 mm
Gartenrotschwanz	H, N	1	3 Nischenbrüterhöhlen 1N
Star	H	1	3 Starenhöhlen 3 SV

Die Anbringung erfolgt im Plangebiet und fachgerecht entsprechend ihrer Anleitung und der ökologischen Ansprüche der Arten. Sofern die Bauanleitung nichts anderes beschreibt, sind Nistkästen in einer Höhe von 2 - 3 m aufzuhängen. Damit die Stätten wenig durch Wind und Wetter beeinträchtigt werden, sollten die Einfluglöcher nicht zur Wetterseite (Westen) ausgerichtet oder lange der Sonne ausgesetzt sein. Die Stätten sind auszugleichen bevor sie entfernt oder nicht nutzbar gemacht werden, sodass die ökologische Funktion im Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und vorgezogenem Ausgleich besteht kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG.

Fledermäuse

Da das Gebiet keine Bedeutung für Fledermäuse hat, besteht kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG.

Zauneidechse

Da keine Reptilien im Plangebiet festgestellt wurden, besteht kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen nach dem BauGB

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Geltungsbereich soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Das bisher im Plangebiet und in angrenzenden Baugebieten geltende Nutzungsmaß (zwei Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4) soll hierbei nicht überschritten werden. Hinsichtlich der Bauweise (bisher: offene Bauweise) erfolgt eine Einschränkung der Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser. Zugleich soll eine Grundstücksmindestgröße von 500 m² nicht unterschritten werden.

Auf Grund der besonderen Siedlungsstruktur und Gebäudetypik der westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung bestand zu Beginn der Planung die Überlegung, diesen Bebauungscharakter auch in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch Neubauten fortzuführen. Im Verlaufe des Planungsprozesses wurde diese Planungsüberlegung nicht weiter verfolgt. Der neue Siedlungsbereich sollte nunmehr auch eine neue Bautypik ermöglichen. Somit kann auf dem gesamten Baufeld durchgängig mit den gleichen Maßzahlen geplant werden. Hierdurch entfällt zugleich das Begründungserfordernis unterschiedlicher Festsetzungen auf einem Grundstück.

Durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten soll die interne Erschließung des Plangebiets planungsrechtlich gesichert werden. Die in das Plangebiet einbezogenen Straßen(teil)abschnitte des Rhodeländerwegs, des Putenwegs sowie des Leghornwegs werden durch die Festsetzung als Straßenverkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

Durch ergänzende textliche Festsetzungen insbesondere hinsichtlich Art der baulichen Nutzung sowie zu Grundstücksgrößen wird gesichert, dass sich die künftige Wohnbebauung in das Ortsbild der Umgebung einfügt. Potenziell störende Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Die Entwicklung der geplanten Festsetzungen aus den Darstellungen des FNP ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bei den dargelegten Planungszielen gegeben.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Plangebietes soll eine möglichst ungestörte Wohnnutzung entstehen. Aus diesem Grund werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Solche Nutzungen würden den Charakter der Siedlung - auch unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksanzahl - verfremden. Zusätzlich würden sich der zu erwartende Publikumsverkehr und das Verkehrsaufkommen störend auf die Wohnruhe und Gebietstypik auswirken. Die Eigenart der Allgemeinen Wohngebiete wäre gestört. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich zukünftig keine neuen Gärtnereibetriebe mehr ansiedeln. Da eine Gärtnereinutzung auf den Grundstücken Putenweg 70 und Rhodeländerweg 73 im Bestand nicht mehr vorhanden ist, ist mit dieser Festsetzung kein unzulässiger Eingriff in Eigentumsrechte verbunden.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete entspricht dem Charakter der angrenzenden Gebiete und sichert die Entwicklung vergleichbarer Bau- und Nutzungsstrukturen, die Zweckbestimmung bleibt auch bei Ausschluss der genannten Nutzungen gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,2, der Geschossflächenzahl mit 0,4 und der zulässigen Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt.

Aufgrund der gewünschten stark durchgrünter Bebauung und des Überganges von der vorstädtischen Nutzung in die freie Landschaft (westlich des Andreas-Hermes-Hofes am Klein-Ziethener-Weg) wird die zulässige Obergrenze der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete unterschritten. Durch die GRZ 0,2 ergibt sich für das insgesamt rund 16.700 m² große Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Versiegelung von 3.340 m² (ohne die Flächen von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO). Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Durch die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Geschossfläche von 6.680 m².

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um einen geringen Überbauungsgrad durchzusetzen und um dem Ortsbild der näheren Umgebung zu entsprechen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sind nicht gegliedert. Diese großzügige Fassung erlaubt eine sinnvolle Bebauung und schränkt die Einordnung der künftigen Einzel- und Doppelhäuser auf den neu zu bildenden Grundstücken nicht ein. Die Baugrenzen verlaufen i. d. R. in einem Abstand von 5,0 m parallel zu den jeweiligen Grenzen des Allgemeinen Wohngebietes, lediglich beiderseits des nördlichen Abschnittes der Erschließungsstraße sind die Abstände der Baugrenze geringer (westlich der Erschließungsstraße) bzw. größer (östlich der Erschließungsstraße).

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen geregelt und die Freihaltung der Vorgartenzone zu allen Verkehrsflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen gesichert.

3.4 Mindest-Grundstücksgröße

In Anlehnung an die Struktur der westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke wird für alle Wohngrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten eine Mindest-Grundstücksgröße von 500 m² festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). In Verbindung mit einer niedrigen GRZ wird so die Schaffung eines aufgelö-

ckerten, landschaftlich geprägten Wohngebiets mit zusammenhängenden Hausgärten gefördert, die auch in angrenzenden Rudower Wohngebieten, insbesondere im südwestlich angrenzenden Wohngebiet am Rhodeländerweg sowie im Neubaugebiet südlich der Waßmannsdorfer Chaussee, vorherrschend ist. Die durch diese Festsetzung vorgesehenen Mindestgrundstücksgrößen führen zu keiner Einschränkung privater Eigentümerinteressen. Die hierbei maßgeblichen städtebaulichen Gründe werden höher gewichtet als die für die Ausweisung von Wohnbauland maßgeblichen Eigentümerinteressen.

3.5 Weitere Arten der Nutzung

3.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der im Plangebiet liegende Abschnitt des Rhodeländerweges sowie die Teilflächen des Leghornweges und des Putenweges werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie gegenüber den Allgemeinen Wohngebieten abgegrenzt. Da der Abschnitt des Rhodeländerweges in ganzer Breite innerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird die Straßenbegrenzungslinie hier auch an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - mit der sie identisch ist - festgesetzt.

3.5.2 Private Verkehrsflächen

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird - da kein öffentliches Verkehrsbedürfnis und kein Erschließungserfordernis besteht - eine private Verkehrsfläche mit 6,5 m Breite festgesetzt. Diese Fläche wird in der Planzeichnung als Fläche „A“ bezeichnet. Sie verbindet den Putenweg mit dem Rhodeländerweg und dient der Erschließung aller künftigen Grundstücke. Diese Anliegerstraße bietet neben dem Leghornweg eine weitere Straßenverbindung zwischen Putenweg und Rhodeländerweg an, aufgrund des geringen Querschnittes ist hier jedoch kein Durchgangsverkehr, sondern nur Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Sollte die nördliche Teilfläche des Plangebietes erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaut und erschlossen werden, müsste eine temporäre Wendeanlage errichtet werden, um die ordnungsgemäße Erschließung der südlichen Teilfläche zu sichern. Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Die Verwendung der Pfeile in der Planzeichnung stellt eine übliche Darstellung der Verlängerung linearer Plandarstellungen dar.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird geregelt, dass die private Verkehrsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Damit wird die private Erschließungsfunktion verdeutlicht und es wird eine öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche geschaffen. Außerdem soll einer dieser Funktion bzw. der daraus resultierenden Benutzung zuwiderlaufenden Nutzung der Fläche vorgebeugt werden.

3.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig um die Versiegelung so

gering wie möglich zu halten. Die Versickerung der Niederschläge soll zur Unterstützung des Wasserhaushalts am Anfallort möglich sein (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

3.6 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Neukölln) und dem Eigentümer des Grundstücks Putenweg 70 wurde zum Bebauungsplan 8-65 im Februar 2014 ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-65 gelegenen Grundstücksteilfläche sowie Maßnahmen zum Artenschutz und zur Bodensanierung regelt. Für das Grundstück Rhodeländerweg 73 besteht kein erkennbarer Regelungsbedarf für einen Städtebaulichen Vertrag. Da die Regelungen im Städtebaulichen Vertrag zur Bodensanierung lediglich als Hinweis dienen und kein konkreter Verdacht für die beiden Teilbereiche (Grundstücke Rhodeländerweg 73 und Putenweg 70) besteht, entsteht kein gesonderter Regelungsbedarf für das Grundstück Rhodeländerweg 73.

4. Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit äußerten sich vier Bürger schriftlich zu der vorgestellten Planungskonzeption. Die Planungskonzeption umfasste zwei Varianten, die sich hinsichtlich der Führung der privaten Straßenverkehrsfläche unterschieden. In Variante 1 war die Erschließungsstraße vom Putenweg aus als durchgehende Straße bis zum Rhodeländerweg enthalten, in Variante 2 war die Erschließungsstraße als Stichstraße vom Putenweg aus mit einer Wendeanlage vorgesehen. Im Ergebnis hat das Bezirksamt für den Bebauungsplanentwurf 8-65 am 29. Oktober 2013 (BA-Beschluss Nr. 152/13) beschlossen, dass die Planungsinhalte des Vorentwurfs im Wesentlichen beibehalten werden. Das Bezirksamt hat darüber hinaus im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung vom 30. April 2013 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-65 um das Grundstück Putenweg 68, 68A und eine Teilfläche des Grundstücks Putenweg 70 zu reduzieren. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr das Grundstück Rhodeländerweg 73, eine Teilfläche des Grundstücks Putenweg 70 sowie einen Abschnitt des Rhodeländerweges. Hinsichtlich des Verlaufs der privaten Straßenverkehrsfläche wurde die Variante 1 (durchgehende Führung) in leicht geänderter Form gewählt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wiedergegeben, die Abwägung bezieht sich auf den aktuellen Planungsstand:

- Stellungnahme:

Es wurde auf fünf hochwertige Bäume hingewiesen, die auf dem Grundstück Putenweg 68, 68A an der Grenze zur privaten Verkehrsfläche stehen, die Erschließungsstraße soll mit einem Abstand von 3,0 m zu dieser Grenze geplant werden, um die Bäume vor den zu verlegenden Versorgungsleitungen zu schützen.

Abwägung:

Der Geltungsbereich wird um das Grundstück Putenweg 68, 68A und eine Teilfläche des Grundstücks Putenweg 70 reduziert. Eine Verschiebung der Straße ist nicht möglich und auch nicht erforderlich. Die Bäume werden bei der Ausführung der Straße mit berücksichtigt, indem ein entsprechender Pflanzstreifen angelegt wird. Die Leitungen werden so verlegt, dass die Bäume nicht betroffen werden.

- Stellungnahme:

Die Variante 1 ist der Variante 2 generell vorzuziehen, da sie eine kürzere fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle des Busses am Leghornweg ermöglicht. Weiterhin ist bei beiden Varianten die textliche Festsetzung Nr. 5 anzupassen. Das Fahrrecht muss auch für Fahrzeuge von Müllentsorgungsbetrieben und insbesondere der Feuerwehr gelten. Dazu ist darauf zu achten, dass die Befahrbarkeit der privaten Verkehrsfläche mit einem LKW der Feuerwehr bzw. mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug möglich ist. Sollte die Variante 1 gewählt werden und die Erschließung zunächst nur bis zur Stichstraße erfolgen, so ist dort zusätzlich eine Wendefläche für die Feuerwehr und Müllfahrzeuge zu bemessen und festzusetzen.

Abwägung:

Die zuständigen Unternehmensträger umfassen auch die Müllentsorgungsbetriebe, deren Fahrzeuge die Verkehrsfläche ebenfalls benutzen dürfen. Rettungsfahrzeuge sind auf Verkehrsflächen grundsätzlich zugelassen. Der Ausbau der Erschließungsstraße berücksichtigt das Befahren durch LKW und 3-achsige Müllfahrzeuge. Sollte die Erschließungsstraße nicht vollständig in einem Bauabschnitt realisiert werden, müsste eine temporäre Wendeanlage errichtet werden, um die ordnungsgemäße Erschließung der südlichen Teilfläche zu sichern.

- Stellungnahme:

Es wird gebeten, die Teilgrundstücke auf der östlichen Seite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu versehen, analog zu den Grundstücken auf der westlichen Seite.

Abwägung:

Auf den Grundstücken westlich der privaten Straßenverkehrsfläche sind keine Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dürfen private Wege und Zufahrten angelegt werden, die der Erschließung der nicht direkt an der Straße liegenden Grundstücke dienen.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben - Stapl b 4 - vom 15.11.2013 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 8-65 aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 18.12.2013 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden insgesamt 22 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Kein Rücklauf erfolgte von 15 Stellen.

Anregungen und Hinweise wurden insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Umwelt / Natur, insbesondere
 - Altlasten / Bodenschutz
 - Artenschutz
- Infrastruktur, insbesondere
 - verkehrliche Infrastruktur
 - Ver- und Entsorgung
- Allgemeine Planungsziele
 - Ziele der Raumordnung
- Haushaltswirtschaftliche Aspekte

Grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Planung wurden nicht vorgebracht.

Fazit des Abwägungsergebnisses:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 8-65. Die Begründung wird, soweit bebauungsplanrelevant, um die im Rahmen der Behördenbeteiligung ermittelten Hinweise ergänzt.

Das Ergebnis und die Auswertung der Behördenbeteiligung ist im Vermerk Stapl b4 vom 17.02.2014 zusammengefasst worden.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte eine Stellungnahme (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN), eingegangen am 20.12.2013.

- Stellungnahme:

Es wird bedauert, dass das Plangebiet nicht als Freifläche für Frischluftschneisen, ein erholsames Landschaftsbild oder Naherholung zur Verfügung gestellt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die nach BaumSchVO geschützten Bäume zu erhalten sind und während der Bauphase im Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich vor Beschädigungen zu schützen sind. Ebenso sind Hecken, welche als Brutplätze dienen, zu erhalten und zu schützen. Ggf. sind Arbeiten in diesem Bereich auf die Zeit außerhalb der Brutsaison zu verschieben, um Störungen evtl. Bruten zu vermeiden. Es wird festgestellt, dass Untersuchungen zu Amphibien, welche aufgrund der Nähe des Rudower Fließes, diverser Teiche in den Gärten rundum und den damit verbundenen kurzen Wanderwegen durchaus vorhanden sein können, fehlen. Die ggf. in den brachliegenden Flächen vorhandenen Sommer- oder Winterquartiere dürfen nicht zerstört bzw. die vorhandenen Tiere nicht beeinträchtigt oder getötet werden. Da von dem Stellungnehmer angenommen wird, dass potenzielle Brutplätze von Haussperling, Star und Hausrotschwanz zerstört werden, wird angeregt, diese auszugleichen. Es werden Nachuntersuchungen zu Amphibienvorkommen für zwingend erforderlich gehalten.

Abwägung:

Nach der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützte Bäume werden nicht gefällt (Kap. II, 1.3.3). Ein Hinweis auf Vermeidungsmaßnahmen wird in der Begründung ergänzt.

Auflagen für Hecken, die nach dem Berliner Naturschutzgesetz geschützt sind, werden bei der weiteren Planung eingehalten.

Die Beeinträchtigung potenzielle Fortpflanzungsstätten von Vögeln wird durch eine Bauzeitenbeschränkung vermieden (Kap. II, 1.4.1). Zu entfernende dauerhafte Fortpflanzungsstätten werden ausgeglichen (Kap. II, 1.4.2).

Auf Lurche gab es keine Hinweise. Weder wurden bei den fünf Geländebegehungen durch einen Fachgutachter Individuen gesichtet, noch gibt es im Geltungsbe-

reich Gewässer, die sich für Lurche eignen. Ein Sommerlebensraum wurde daher ausgeschlossen. Ein Winterquartier, das auf dem Gelände die Steinhaufen sein könnten, als unwahrscheinlich eingestuft. Dennoch wird als Vermeidungsmaßnahme aufgenommen, dass die Steinhaufen außerhalb der Winters entfernt werden. Weitere Erfassungen werden nicht durchgeführt, da hierdurch kein planungsändernder Kenntnisstand gewonnen wird.

4.4 Nachträglich eingegangene Stellungnahme

Mit Datum vom 07.02.2014 ging ein Schreiben mit einer in der Anlage befindlichen Kopie einer Stellungnahme der Eigentümerin des Grundstücks Rhodeländerweg 73 vom 20.11.2013 ein. Die nachträglich eingegangene Stellungnahme kann auf Grund der Präklusionswirkung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht berücksichtigt werden. Gleichwohl ist die Stellungnahme auf Grund der Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 GG in die Abwägung einzustellen.

- Stellungnahme:

Die auf dem Grundstück Rhodeländerweg 73 geplante Bebauung wird abgelehnt.

Abwägung

Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Bebauung des betreffenden Grundstücks. Durch die geplanten Festsetzungen wird hierbei im Plangebiet eine Bebauung des Blockinnenbereiches ermöglicht, durch die geplanten Festsetzungen erfolgt zugleich die Sicherstellung der erforderlichen Erschließung. Die konkrete Umsetzung obliegt allein der Eigentümerin. Ein unzumutbarer Eingriff in Eigentumsrechte ist somit nicht erkennbar.

Auch wenn derzeit für das Grundstück Rhodeländerweg 73 kein konkretes Investitionsinteresse besteht, wird – zur langfristigen Sicherung dringend benötigten Wohnbaulands – an dem Planungsziel für das Grundstück Rhodeländerweg 73 festgehalten.

4.5 Rechtskontrolle

Mit Datum vom 25.05.2014 wurde in einer Stellungnahme von SenStadtUm II C 37 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 8-65 noch nicht festgesetzt werden könne, da dieser nicht beanstandungsfrei sei. Im Wesentlichen wird sich dabei auf die Thematik des Umgangs der Eigentumsverhältnisse auf dem Grundstück Rhodeländerweg 73 und deren Überplanung bezogen.

Im Nachstehenden werden die Bedenken und Hinweise der o.g. Stellungnahme umfassend wie folgt wiedergegeben:

- Abwägungsdefizit bezüglich der Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümerin Rhodeländerweg 73

Die privaten Belange der Eigentümerin des Grundstücks Rhodeländerweg 73 und die damit verbundene Eigentumsgarantie gemäß Artikel 14 Grundgesetz (GG) sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprechend eingestellt und gewürdigt worden. Dabei spielt es keine Rolle, dass die Vorbehalte der Eigentümerin gegenüber

der Planung erst nach der öffentlichen Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt wurden. Vielmehr handelt es sich hierbei um Belange von besonderem Gewicht deren Ermittlung sich bereits von Amts wegen aufdrängt. Die Abwägung muss nachvollziehbar einem gerechten Ausgleich sowohl der schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümerin wie auch der Belange des Gemeinwohls erkennen lassen. Das Grundstück Rhodeländerweg 73 nimmt mit 10.080 m² ca. die Hälfte des gesamten Plangebietes ein. Bereits im Kapitel I. der Begründung – Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen – unter 1. – Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung – wird argumentiert, dass zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung das Grundstück Rhodeländerweg 73 in die Planung mit einbezogen werde. Es werde seitens des Plangebers davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig eine Umnutzung zu Wohnbauland erfolgen werde. Aus der Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes geht zudem hervor, dass es einer Klärung hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsabsicht des Grundstücks Rhodeländerweg 73 im weiteren Verfahren bedürfe. Diese Klärung ist jedoch im laufenden Verfahren nicht erfolgt. Anhaltspunkte zu Absichten der Eigentümerin die Nutzung als Gärtnereibetrieb aufzugeben und das Grundstück mit Wohngebäuden zu bebauen, sind der Begründung nicht zu entnehmen. Vielmehr lässt der Schriftverkehr zwischen dem Stadtplanungsamt Neukölln und der Eigentümerin des Grundstücks Rhodeländerweg 73 erkennen, dass eine Absicht zur Umsetzung des Bebauungsplans nie bestanden hat und bis heute nicht besteht. Der Begründung ist zudem nicht zu entnehmen, dass im laufenden Verfahren Bemühungen erfolgt sind, die Nutzungsabsichten der Eigentümerin zu erfahren bzw. die privaten Belange zu ermitteln. Es finden sich auch keine Anhaltspunkte, dass zu Recht davon ausgegangen werden konnte, dass ein Wille zur Aufgabe der Gärtnerei seitens der Eigentümerin tatsächlich besteht. Es ist lediglich ersichtlich, dass nach durchgeführter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Eigentümerin erstmals mit einem Schreiben kontaktiert wurde, in welchem ihr mitgeteilt wurde, dass der Bebauungsplan kurzfristig festgesetzt werden solle. Durch das Antwortschreiben der Eigentümerin wurde dem Stadtplanungsamt dann der Umstand bekannt, dass die Planung seitens der Eigentümerin nicht erwünscht ist und eine Aufgabe der Nutzung nicht beabsichtigt ist.

Überplanung der tatsächlichen Nutzung und deren Ausschluss

Die aktuelle Nutzung des Grundstücks Rhodeländerweg 73 besteht zu einem Großteil aus der Nutzung als Gärtnerei. Der zukünftige Bebauungsplan 8 – 65 schließt jedoch mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 alle, im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (auch Gartenbaubetriebe) aus. Aus der Begründung geht nicht hervor, aus welchem Grund von einer kurz bis mittelfristigen Aufgabe der Nutzung und auch im nördlichen Planbereich von einer Bebauung mit Wohngebäuden ausgegangen werden kann. Da seitens der Eigentümerin keine Absichten bestehen den vorhandenen Betrieb aufzugeben, ist es notwendig diesen Umstand in der Begründung vertieft zu behandeln und städtebauliche Gründe für die gewählte Festsetzung aufzuführen. Auch wenn eine Nutzung aus Gründen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig ist, geht die Planung hier an den tatsächlichen Gegebenheiten und den Interessen der Grundstückseigentümerin vorbei, zumal sich der Bestandsschutz auf die aktuelle Nutzung beschränken und keinerlei Erweiterungsspielräume mehr zulassen würde. In diesem Zusammenhang ist auch die Abwägung zu Punkt III. 6, Seite 29 der Begründung von falschen Voraussetzungen ausgegangen, indem dargelegt wird, dass nachteilige Auswirkungen i.S.v. § 180 BauGB nicht zu erwarten seien.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung der gewünschten Wohnbebauung wird im inneren Bereich des Plangebiets eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Die Fläche belastet privaten Grund. Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes ist diese Festsetzung nachvollziehbar, zur Herstellung wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen und es bestehen konkrete Realisierungsabsichten und eine genaue Vorstellung zur Umsetzung inklusive Parzellierung, Bebauung und Erschließung. Für den nördlichen Abschnitt hingegen besteht kein Interesse an einer Änderung der tatsächlichen Situation und somit auch kein Bedarf einer Erschließung, zumal das Grundstück hinsichtlich der aktuellen Nutzung über eine ausreichende Erschließung über den Rhodeländerweg verfügt. Damit bedarf es zur Umsetzung einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung einer vertieften Abwägung. Dies ist hier nicht erfolgt.

Zur Berücksichtigung der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, in diesem Zusammenhang:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung sich zu dem Bebauungsplan dahingehend geäußert, dass keine Bedenken vorlägen, sofern die bestehende Nutzung der Gärtnerei Rhodeländerweg 73 nicht beeinträchtigt werde. In der dazugehörigen Abwägung des Bezirkes wird die Stellungnahme von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung fälschlicherweise als nicht mehr zeitgemäß bezeichnet, da der Gärtnereibetrieb vor geraumer Zeit aufgegeben worden ist. Diese Aussage trifft jedoch lediglich auf die südliche Gärtnerei zu, nicht jedoch auf diese des Rhodeländerweg 73. Die Abwägung geht daher von falschen Voraussetzungen aus.

Abwägungsdefizit

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es müssen alle Umstände und Belange eingestellt werden, die nach Lage der Dinge zu berücksichtigen sind. Dies setzt voraus, dass im Verfahren alle Belange in ihrer wahren Bedeutung ermittelt und bewertet werden. Für den nördlichen Planabschnitt ist dies nicht geschehen. Die privaten Belange der Eigentümerin des Grundstücks Rhodeländerweg 73 wurden weder ermittelt noch ausreichend bewertet. Der Plan leidet somit unter einem Abwägungsdefizit.

- Fehlendes Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes

Aus der Begründung geht – bezogen auf das nördliche Grundstück Rhodeländerweg 73 – keine ausreichende Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes hervor. Aus den oben beschriebenen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass der Vollzug der Planung im nördlichen Planbereich am mangelnden Umsetzungsinteresse der Eigentümerin des Grundstücks Rhodeländerweg 73 zu scheitern droht. Die Einschätzung des Plangebers, dass eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung der beabsichtigten Planung erfolgen werde, erweist sich nach Aktenlage als unzureichend. Einem Bebauungsplan der nicht vollzogen werden kann oder dessen Vollzugsfähigkeit in absehbarer Zeit höchst fraglich ist, mangelt es jedoch

an einem notwendigen städtebaulichen Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, in diesem Fall zumindest für das Grundstück Rhodeländerweg 73.

Hinweise

Punkt II., Seite 9 ff.

Da begründet wird, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und Eingriffe in Natur und Landschaft als vor planerischer Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist nicht nachvollziehbar, warum ein „Analog-Umweltbericht“ erstellt und Bestandteil der Begründung wird. Die Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfordert diesen Schritt nicht (s. hierzu Rundschreiben 2/2012).

Punkt II. 2.5, Seite 18

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster als Verdachtsfläche Nr. 1082 verzeichnet. Eine abschließende Beurteilung, ob der Verdacht dieser Belastung der künftigen Nutzungsausweisung entgegensteht, ist der Abwägung nicht zu entnehmen. Der städtebauliche Vertrag regelt lediglich die Problematik der Bodensanierung für das Grundstück Putenweg 70 (S. 23); für das Grundstück Rhodeländerweg 73 wurde kein Regelungsbedarf für einen städtebaulichen Vertrag konstatiert.

Punkt III. 3.4; Seite 22

Die Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 3, die die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m² festsetzt ist nicht ausreichend, da zwar städtebauliche Gründe genannt werden (Schaffung eines aufgelockerten landschaftlich geprägten Wohngebiets mit zusammenhängenden Hausgärten), jedoch eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht erfolgte. Die Festsetzung von Mindestmaßen der Grundstücksgrößen im Bebauungsplan aber setzt stets die Berücksichtigung der den Eigentümerinteressen entsprechenden Belange an Ausweisung von Wohnbauland voraus. Dies ist der Begründung/Abwägung nicht zu entnehmen.

Rechtsverordnung

Im Entwurf der Rechtsverordnung ist im § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Bezug auf „...Abs. 2a Nr. 3 und 4...“ zu ergänzen, da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Pfeile in der Planzeichnung

Die Bedeutung der Pfeile innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist nicht nachvollziehbar, da nicht erläutert.

Hierzu nimmt der Fachbereich Stadtplanung wie folgt Stellung:

Eine Gärtnereिनutzung ist im Bestand nicht mehr vorhanden. Bezüglich der geplanten Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss von Gartenbaubetrieben – ist insoweit kein Zielkonflikt vorhanden und auf Grund der allgemeinen Entwicklung und der fehlenden Konkurrenzfähigkeit von Gartenbaubetrieben in Berliner Stadtrandlage auch nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan trifft - im Interesse einer angestrebten Wiedernutzbarmachung nicht mehr benötigter gewerblicher Gartenbau-Flächen - somit lediglich Vorsorge für den Fall einer späteren Grundstücksverwertung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Die konkrete Umsetzung bleibt der Eigentümerin überlassen, in Eigentümerinteressen wird somit nicht unzulässigerweise eingegriffen.

Zur Erschließungssituation wurde bereits während des Verfahrens unter Punkt III. 3.5.2 eine "Wenn-Dann-Lösung" entwickelt, die beinhaltet, dass wenn die nördliche Teilfläche des Plangebietes erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaut und erschlossen werden sollte, im Rahmen des Bauzulassungsverfahrens eine temporäre Wendeanlage errichtet werden müsste, um die ordnungsgemäße Erschließung der südlichen Teilfläche zu sichern. Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Die erforderliche Erschließung des nördlichen Grundstücks Rhodeländerweg 73 ist derzeit durch den Rhodeländerweg sichergestellt. So bliebe es zunächst der Grundstückseigentümerin überlassen, im Falle einer weiteren Grundstücksentwicklung und einer möglichen Parzellierung die erforderliche Erschließung der zukünftigen Grundstücke sicherzustellen. Bezirkliche Intention ist aber neben der angestrebten Grundstücksentwicklung und Sicherstellung der Erschließung des zu entwickelnden Wohngebiets ebenso eine Verbesserung der Durchlassfähigkeit des Wohngebiets und eine Verbesserung der Wegebeziehungen zu den nördlich angrenzenden Naherholungsflächen am Rudower Fließ. Bei der Linienführung wurde hierbei der Belang eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen berücksichtigt.

Seitens des Fachbereichs Stadtplanung erfolgte am 12.01.2015 eine Erörterung der Planungsziele vor Ort. Im Ergebnis der Erörterung wurden die vorgebrachten schriftlichen Bedenken der Eigentümerin aufrecht erhalten. Seitens des Eigentümerversprechers stehe man einer Wohngebietsentwicklung grundsätzlich offen gegenüber, auch wenn derzeit keine konkreten diesbezüglichen Änderungsabsichten seitens der Eigentümerin bestehen und auch nicht zu erwarten sind. Als wesentlicher Grund wurde aber seitens des Eigentümerversprechers zu bedenken gegeben, dass die geplante Festsetzung von privaten Verkehrsflächen auf dem Grundstück Rhodeländerweg 73 die Eigentümerinteressen nicht angemessen berücksichtige, da die Linienführung der Verkehrsfläche insbesondere eine vorhandene Nebenanlage (Swimmingpool) außer acht lasse.

Seitens des Fachbereichs Stadtplanung werden diese Bedenken nicht geteilt, ein unzulässiger Eingriff in Eigentumsrechte ist mit der Festsetzung des Bebauungsplanes 8-65 nicht verbunden (siehe hierzu Punkt III. 5 – Abwägung der öffentlichen und privaten Belange).

5. Abwägung der öffentliche und privaten Belange

Den Belangen des Biotop- und Artenschutzes wird dahingehend entsprochen, dass die Bäume entlang der Grundstücksgrenze Putenweg 68/68A beim Herstellen der Privatstraße durch Anlage eines Pflanzstreifens erhalten bleiben. Dieser Belang wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

Die geplanten Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vernichten oder beeinträchtigen keine Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte. Es werden keine geschützten Bäume gefällt. Durch faunistische Untersuchungen (s. Punkt II, 2.4) wurde

festgestellt, dass weder Kriechtiere (z. B. Zauneidechsen) noch Fledermäuse, Vögel oder Käfer in ihrem Bestand bedroht oder gefährdet sind.

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht. Das Neubaugebiet fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur im Ortsteil Rudow ein. Das Zulassen von Einzel- und Doppelhäusern schafft gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch den möglichen Verkauf der Grundstücke an Privatpersonen wird die Eigentumsbildung gefördert.

Mittels der Privatstraße wird gewährleistet, dass das Verkehrsaufkommen gering gehalten wird. Diese ist für den motorisierten Verkehr nur durch Benutzer und Besucher der Grundstücke, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge zu befahren. Obwohl sie eine Verbindung zwischen Putenweg und Rhodeländerweg schafft, ist sie für Autofahrer wegen des schmalen Ausbaus als Abkürzung unattraktiv. Hingegen verkürzt sie für Fußgänger und Radfahrer die Wegelängen.

Durch die Einbeziehung des Grundstückes Rhodeländerweg 73 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die zukünftige finanzielle Verwertung des Grundstückes zugunsten der Eigentümerin und deren Rechtsnachfolgern gewährleistet. Der Bestandsschutz sichert darüber hinaus die Fortführung der gegenwärtigen Nutzung, private Belange werden somit berücksichtigt. Eine zukünftige Inanspruchnahme dieses Grundstückes als Wohnbauland bleibt möglich, womit die öffentlichen Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse angemessen berücksichtigt werden.

6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auf Grund der Festsetzung von privaten Verkehrsflächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, können Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß §§ 40, 41 BauGB entstehen. Da durch die Planung erst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-65 durch Sicherung der erforderlichen Erschließung geschaffen werden, ist nicht erkennbar, dass vorliegend die Anspruchsvoraussetzungen für die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen im Sinne von §§ 40, 41 BauGB vorliegen. Mit dem Eigentümer bzw. Erwerber des Grundstückes Putenweg 70 wurde im Übrigen durch einen Städtebaulichen Vertrag sichergestellt, dass die Herstellung der Erschließung vollständig auf Kosten des Eigentümers bzw. Erwerbers erfolgt.

Mit Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ist somit nicht zu rechnen.

7. Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach §§ 180 ff. BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

IV. Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die beabsichtigte Planaufstellung wurden mit Schreiben Stapl b1 vom 23. November 2012 die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - II C 3 - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5 gemäß § 5 AG-BauGB durch Übersendung eines Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - II C 36 - vom 17. Dezember 2012 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren ist nach § 6 AGBauGB durchzuführen.

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5.31 - vom 20. Dezember 2012 wurde mitgeteilt, dass die Planung zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

2 Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan 8-65 wurde am 30. April 2013 durch Bezirksamtsbeschluss aufgestellt (BA-Vorlage Nr. 58/13). Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-65 wurde am 31. Mai 2013 im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 auf Seite 997 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 26. August 2013 bis einschließlich 6. September 2013 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung – statt. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse „Berliner Morgenpost“ am 23. August 2013 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert, zusätzlich gab es die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet.

Mit Beschluss des Bezirksamts vom 29. Oktober 2013 wurde als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen, dass die Planungsinhalte im Wesentlichen beibehalten werden (BA-Vorlage Nr. 152/13). Zugleich wurde beschlossen, den Geltungsbereich um das Grundstück Putenweg 68, 68A sowie eine Teilfläche des Grundstücks Putenweg 70 zu reduzieren. Über die Geltungsbereichsänderung wurden die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5 - sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - II C - gemäß § 5 AGBauGB durch Übersendung der BA-Vorlage informiert.

4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per E-Mail - Stapl b4 - vom 15. November 2013. Es wurde um Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten.

5 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18. November 2013 bis einschließlich 18. Dezember 2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der öffentlichen Auslegung

informiert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 am 08.11.2013 auf Seite 2323.

Durch amtliche Bekanntmachung in der "Berliner Morgenpost" vom 15.11.2013 wurde ergänzend auf die Durchführung der öffentlichen Auslegung hingewiesen. Es bestand zudem die zusätzliche Möglichkeit der Einsichtnahme in die Auslegungsunterlagen per Internet.

Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail am 15.11.2013 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gemäß § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen, dass die Unterlagen im Internet unter www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html eingesehen werden konnten.

6 Beschluss über den Bebauungsplan

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 11.03.2014 (Vorlage Nr. 32/14) beschlossen, den Bebauungsplan 8–65 vom 29.10.2013 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 11.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 27. öffentlichen Sitzung der XIX. Wahlperiode am 26.03.2014 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes (Drucksachen-Nr.: 0865/XIX) zugestimmt.

7 Anzeige des Bebauungsplanes

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB (2005) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, mit Datum vom 02.04.2014 angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 25.05.2014 fest, dass der Bebauungsplan, da wegen einzelner Punkte nicht beanstandungsfrei, noch nicht festgesetzt werden kann.

Im Wesentlichen beziehen sich die Beanstandungen auf den Umgang mit der Thematik der Eigentumsverhältnisse auf dem Grundstück Rhodeländerweg 73 und deren Überplanung.

Auf Grund der geltend gemachten Beanstandungen wurde die Begründung überarbeitet und aktualisiert, Änderungen des Planbildes und der textlichen Festsetzungen waren hiermit nicht verbunden.

8 Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan

Auf Grund der geltend gemachten Beanstandungen sowie der Überarbeitung der Begründung erfolgt eine erneute Beschlussfassung über den Bebauungsplan 8-65.

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 25.08.2015 (Vorlage Nr. 129/15) beschlossen, den Bebauungsplan 8–65 vom 29.10.2013 der Bezirksverordnetenversammlung erneut zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 08.09.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 44. öffentlichen Sitzung der XIX. Wahlperiode am 23.09.2015 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes (Drucksachen-Nr.: 0865/XIX) zugestimmt.

9 Festsetzung des Bebauungsplanes

Die Unterzeichnung der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes durch das Bezirksamt erfolgte mit Datum vom 05.11.2015. Die Verkündung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24 am 27.11.2015 auf Seite 416. Der Bebauungsplan trat somit am 28.11.2015 in Kraft.

Da das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde, wird auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 6 AGBauGB durchgeführt wurde, war ein erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB nicht erforderlich.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i. d. F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Aufgestellt:

Berlin-Neukölln, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

B l e s i n g
Bezirksstadtrat

G r o t h
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Anhang 1

Quellenverzeichnis

BaumSchVO (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin - Baumschutzverordnung) vom 11. Januar 1982. GVBl S. 183.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009. BGBl I S. 2542.

DSchG Bln (Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin - Denkmalschutzgesetz Berlin) vom 24. April 1995. GVBl S 274.

FGG ELBE (Flussgebietgemeinschaft Elbe Geschäftsstelle), 2009: EG WRRL. Stand: 31. Juli 2013, <http://www.fgg-elbe.de/interaktiver-bericht.133/berichte-nach-art-13/karten-des-bewirtschaftungsplanes.html>

GEOS Ingenieurgesellschaft, 2013: Bericht zur Altlasteneinschätzung Bebauungsplan 8-65 „Putenweg/Rhodeländerweg“ in Berlin-Neukölln. Beprobungslose Altlasteneinschätzung / Luftbildauswertung vom 30. Oktober 2013.

LUA (Landesumweltamt Brandenburg), 2009: Mindestanforderungen an faunistische Erfassungen. Vorläufiger Entwurf.

SenStadtUm (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt), 2013: Flächennutzungsplan Berlin. Aktualisierte Arbeitskarte, Stand März 2013.

SenStadtUm (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt), 2015: Flächennutzungsplan Berlin. Aktualisierte Arbeitskarte, Stand Juni 2015.

SenStadtUm, 2013b: Geoportal Berlin. Stand: 31. Juli 2013, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>

SenStadtUm, 2005: Kartieranleitung und Geländekartierungsbogen.

WITT, K., 2005: Rote Liste und Liste der Brutvögel (Aves) von Berlin. 2. Fassung (17. November 2003).










Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten sämtliche Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

folgende Seite:

Biototypen und geschützte Gehölze

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Baugrenze
-  Erhaltung eines gemäß Baumschutzsatzung geschützten Baums
-  geplante Verkehrsfläche
- Biotoptypen**
(SfS, 2005; Biotoptypenliste Berlins.)
-  Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung < 10 %)
-  Zier-/Scherrasen, weitgehend ohne Bäume
-  Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten
-  Gartenbau unter Glas
-  Verkehrsfläche

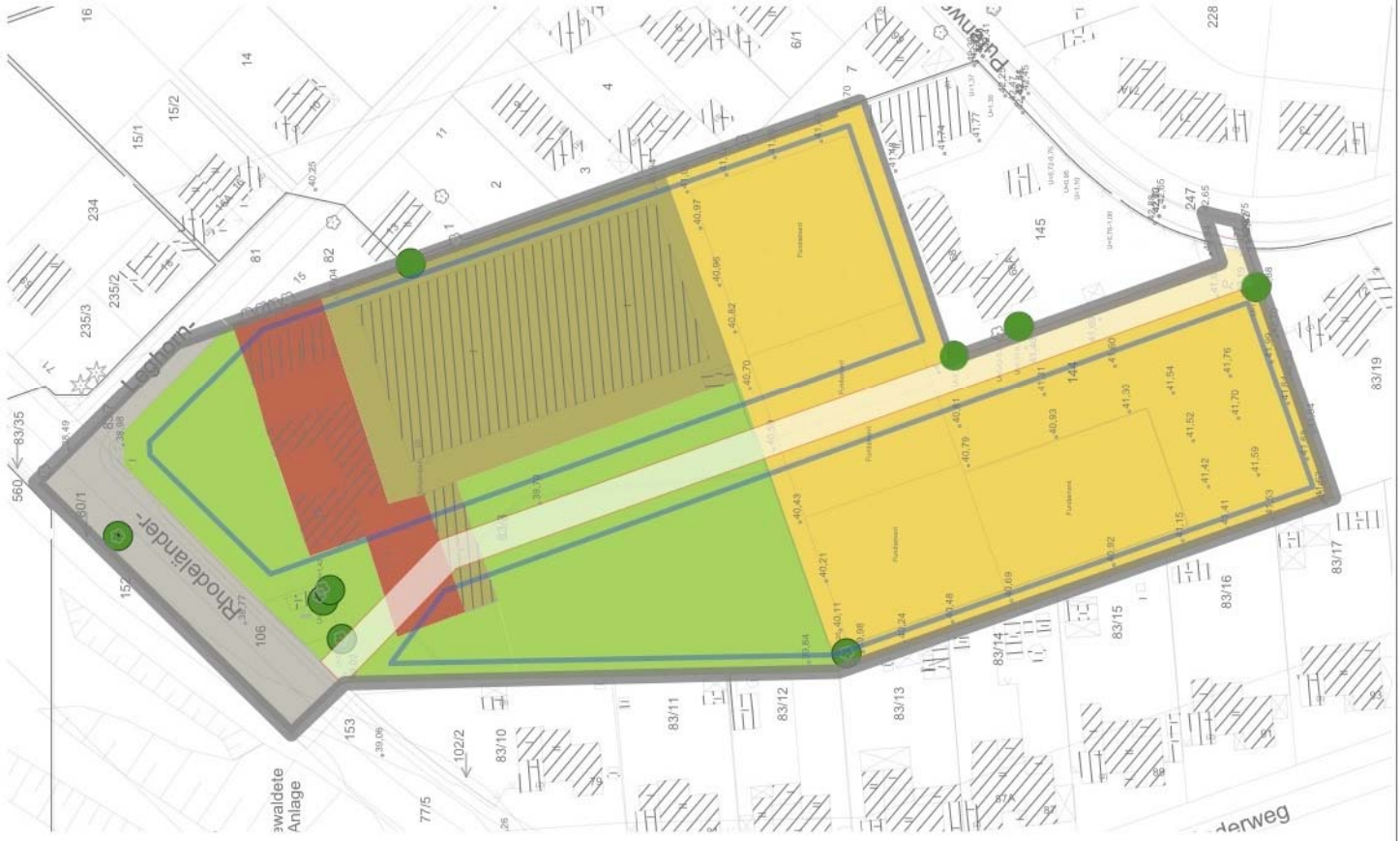


Bebauungsplan 08-65 "Putenweg/Rhodeländerweg"

Karte Biotoptypen und geschützte Gehölze
Maßstab 1:1500
Fassung vom 29. Oktober 2013

Planungsträger:
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

Bebauungsplan:
Arbeitsgemeinschaft
SR Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Büro Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin



Inhaltsverzeichnis der Begründung

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	2
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	2
2. Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	2
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	3
2.4 Geltendes Planungsrecht	3
2.5 Verkehrserschließung	3
2.6 Technische Infrastruktur	3
2.7 Denkmalschutz	3
2.8 Bodenbelastungen	4
3. Planerische Ausgangssituation	5
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	5
3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	6
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
II. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLIEßLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	7
1. Einleitung	7
1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen	7
1.2 Wirkungen	8
2. Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt und Umweltauswirkungen des Vorhabens	8
2.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	8
2.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte	9
2.3 Pflanzen	9
2.4 Tiere	11
2.5 Boden	15

2.6	Wasser	15
2.7	Klima, Luft	16
2.8	Landschaft	16
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.10	Biologische Vielfalt	16
2.11	Mensch	16
2.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
2.13	Zusammenfassung der Auswirkungen	17
3.	Konfliktanalyse	17
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen	17
3.2	Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG	17
3.3	Ausgleichsmaßnahmen nach dem BauGB	18
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	19
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	19
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
3.	Begründung der Festsetzungen	19
3.1	Art der baulichen Nutzung	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung	20
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
3.4	Mindest-Grundstücksgröße	20
3.5	Weitere Arten der Nutzung	21
3.6	Städtebaulicher Vertrag	22
4.	Abwägung von Stellungnahmen	23
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23
4.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24
4.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25
4.4	Nachträglich eingegangene Stellungnahme	26
4.5	Rechtskontrolle	26
5.	Abwägung der öffentliche und privaten Belange	30

6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	31
7. Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB	31
IV. VERFAHREN	32
V. RECHTSGRUNDLAGEN	34
ANHANG 1	36
Quellenverzeichnis	36
Textliche Festsetzungen	37
Biotoptypen und geschützte Gehölze	37
INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG	39