

BEZIRKSAMTSVORLAGE NUMMER 119/26

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 11.08.2026

- 1. Gegenstand der Vorlage:** Drucksachen Nr. / der BVV
Vorlage zur Beschlussfassung
Entwurf zum Bebauungsplan XIV-207b für die
Grundstücke Rhodeländerweg 79/117, 121, 125,
129, 82/106, 110/132, Putenweg 71/81, 87/93,
72/98, Kapaunenstraße 95/97 und Pfauenkehre 1
(„Siedlung Rhodeländerweg / Putenweg“)

- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt wägt die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ab und beschließt gemäß § 6 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans XIV-207b vom 17.02.2026 für die Grundstücke Rhodeländerweg 79/117, 121, 125, 129, 82/106, 110/132, Putenweg 71/81, 87/93, 72/98, Kapaunenstraße 95/97 und Pfauenkehre 1 im Bezirk Neukölln.

Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage ersichtliche Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

4. Begründung mit Abwägungen und Rechtsgrundlagen: siehe Anlagen

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Sitzung am: 02.09.2026

Drs. Nr.: /XXI

Vorlage zur Beschlussfassung

Bebauungsplan XIV-207b („Siedlung Rhodeländerweg / Putenweg“)

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

a) Der vom Stadtentwicklungsamt -Fachbereich Stadtplanung- aufgestellte Bebauungsplan XIV-207b vom 17.02.2026 für die Grundstücke Rhodeländerweg 79/117, 121, 125, 129, 82/106, 110/132, Putenweg 71/81, 87/93, 72/98, Kapaunenstraße 95/97 und Pfauenkehre 1 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow sowie der Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-207b (siehe Anlage) werden nach § 6 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), das zuletzt am 10. Juli 2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 285) geändert worden ist, beschlossen.

Der Bebauungsplan soll vom Bezirksamt gemäß § 6 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs als Rechtsverordnung festgesetzt werden und tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft.

b) Gleichzeitig beschließt die Bezirksverordnetenversammlung das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch, wie in der Anlage der anliegenden Begründung beschrieben.

c) Nach Festsetzung des Bebauungsplans XIV-207b ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung zu machen.

Berlin-Neukölln, 02.09.2026

Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Abstimmungsverhalten:		CDU	SPD	Grüne	Die Linke	AfD	Frklose
☐ über Konsensliste	JA	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐ Einstimmig	NEIN	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	ENTH.	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ergebnis:

☐ beschlossen mit Änderung	☐ Kenntnis genommen	☐ abgelehnt	☐ gewählt
☐ zurückgezogen	☐ vertagt	☐ gegenstandslos	
☐ überwiesen in den Ausschuss für _____			(federführend)
☐ zusätzlich in den Ausschuss für _____			
☐ beantwortet	☐ schriftlich		
☐ GB I/BzBm	☐ GB II/BiKuSport	☐ GB III/Ord	☐ GB IV/StadtUmVer
☐ GB V/SozGes	☐ GB VI/Jug		

Text der Rechtsverordnung

Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-207b im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Vom

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nummer 348) geändert worden ist, in Verbindung mit § 6 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), das zuletzt durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Neukölln von Berlin:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-207b vom 17. Februar 2026 für die Grundstücke Rhodeländerweg 79/117, 121, 125, 129, 82/106, 110/132, Putenweg 71/81, 87/93, 72/98, Kapaunenstraße 95/97 und Pfauenkehre 1 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der für die Vermessung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
 3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
 4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Neukölln von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

Berlin, den

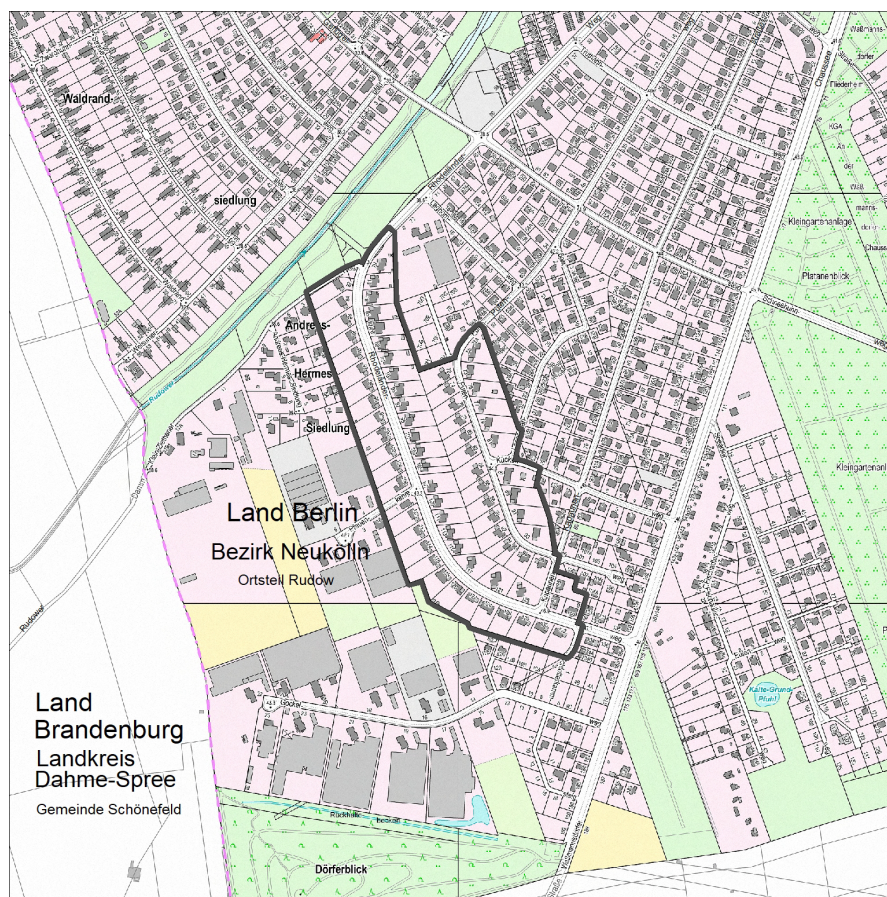
Bezirksamt Neukölln von Berlin

.....
Bezirksbürgermeister

.....
Bezirksstadtrat

Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-207b

Gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-207b

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeiner Teil	5
1	Planungsgegenstand	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
2	Ausgangssituation	7
2.1	Beschreibung des Plangebiets	7
2.1.1	Stadträumliche Einbindung	7
2.1.2	Bebauung und Nutzung	7
2.1.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.1.4	Verkehrerschließung	8
2.1.5	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	8
2.1.6	Technische Infrastruktur	8
2.1.7	Denkmalschutz	9
2.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	10
2.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
2.2.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	10
2.2.3	Stadtentwicklungspläne	10
2.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	11
2.2.5	Bereichsentwicklungsplanung	11
2.2.6	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen	12
2.2.7	Landschaftsprogramm	12
2.2.8	Geltendes Planungsrecht	12
2.2.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	12
2.2.10	Festgesetzte Bebauungspläne	12
2.2.11	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	13
2.2.12	Planfeststellungen	13
3	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
4	Planinhalt	14
4.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	14

4.2	Baugebiete	15
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
4.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
4.4	Gestaltungsregelungen	20
4.5	Sonstige Festsetzungen	23
4.6	Flächenbilanz	23
5	Verfahren	24
6	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	27
6.1	Erhalt der großen Grundstücke und prägenden Gartenflächen	28
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze	29
6.3	Gebäudehöhe und Bebauungsdichte	30
6.4	Einheitliche Gestaltung der Gebäude	31
7	Auswirkungen der Planung	32
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	32
7.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	32
7.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz-beziehungsweise Investitionsplanung	32
7.4	Weitere Auswirkungen	32
B	Umweltbericht	33
1	Einleitung	33
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	33
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	33
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
2.1	Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung	37
2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	37
2.1.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	41
2.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	43
2.2	Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz	47

2.2.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich	47
2.2.2	Gegenüberstellung Eingriff / Ausgleich in Natur und Landschaft	51
2.2.3	Besonderer Artenschutz	52
2.2.4	Biotopschutz	53
2.2.5	Baumschutz	53
2.2.6	Wald	53
2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
3	Zusätzliche Angaben	53
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	53
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	54
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	54
3.4	Referenzliste der Quellen	54
C	Rechtsgrundlagen	55
D	Anhang	57
1	Textliche Festsetzungen	57
2	Empfehlungen für die Bauherren: Maßnahmen zur Klimaanpassung	59

A ALLGEMEINER TEIL

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mitte der 1960er Jahre wurde die sogenannte Gruppensiedlung am Rhodeländerweg / Putenweg errichtet. Auf sehr großen - als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen konzipierten - Grundstücken entstanden im vorderen Grundstücksbereich schräg zur Straße stehende ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit einheitlicher Architektur. Die Grundstücke wurden seinerzeit zu günstigen Konditionen an anspruchsberechtigte Siedler vergeben.

Ende der 1970er Jahre ging die Nachfrage nach solchen Siedlerstellen stark zurück, so dass sich die Anfragen nach Grundstücksteilungen und weiterer Bebauung der Grundstücke häuften. Dies war 1978 der Anlass, das Bebauungsplanverfahren XIV-207, das auch die nordwestlich angrenzende Andreas-Hermes-Siedlung umfasste, einzuleiten.

Bis heute hat die Siedlung durch die übliche Genehmigungspraxis ihr charakteristisches Erscheinungsbild behalten. Befördert durch die Entwicklung des Immobilienmarktes, nimmt der Veränderungsdruck in der Siedlung jedoch wieder zu. Mit Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-207b wird nun einerseits das einheitliche Siedlungsbild gesichert und eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Wohnsiedlung ermöglicht.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum stehen die großen Grundstücke, welche heute nicht mehr wie ursprünglich angedacht der Nebenerwerbslandwirtschaft dienen, unter einem großen Veränderungsdruck.

Da im Plangebiet keine Baufluchtlinien vorhanden sind, beurteilt sich die Bebaubarkeit des Plangebiets bisher für die Grundstücke Rhodeländerweg 79/117, 121/125 und 129, Putenweg 71/81, 87/93 und 72/98 sowie Kapaunenstraße 95/97 gemäß Baunutzungsplan in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch. Die übrigen Grundstücke, Rhodeländerweg 82/106, 110/132 sowie Pfauenkehre 1, müssen generell gemäß § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden.

Da somit kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, ist die städtebauliche Steuerung der Siedlungsentwicklung nur eingeschränkt möglich. Es besteht die Gefahr, dass aufgrund von Um- und Anbauten weitere Flächen im Geltungsbereich versiegelt werden und das Erscheinungsbild überformt wird. Ziel der Planung ist deshalb die Sicherung der gestalterischen Qualitäten der

Siedlung Rhodeländerweg / Putenweg bei gleichzeitiger Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen und der Ordnung von Nebenanlagen auf den Grundstücken.

1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung der einheitlich errichteten Siedlung am Rhodeländerweg / Putenweg. Da die Grundstücke Rhodeländerweg 129, Kapaunenstraße 95 – 97 und Pfauenkehre 1 stadträumlich mit der Siedlung verbunden sind und trotz der späteren Errichtung verbindende Gestaltungselemente aufweisen, wurden diese Grundstücke zusätzlich mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch die Andreas-Hermes-Siedlung (Bebauungsplan XIV-207a) sowie die Neubaugebiete Pfauenkehre / Gockelweg begrenzt. Bei beiden Siedlungen handelt es sich um Einfamilienhausgebiete. Nördlich des Putenwegs grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan 8-65, welcher die Entwicklung von Einfamilienhäusern auf Flächen einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei ermöglicht. Mit Ausnahme des direkt am Rhodeländerweg gelegenen Grundstücksteils wurde die Planung hier bereits umgesetzt.

Östlich grenzt das Plangebiet an weitere Einfamilienhausgebiete, welche entsprechend des Baunutzungsplans als allgemeine Wohngebiete der Baustufe II/2 mit zwei Vollgeschossen bebaut wurden. Die Bebauung ist hier in Bezug auf die Dachform, Fassadengestaltung und den Grundriss ausgesprochen heterogen und mehrheitlich in den 1960er bis 1990er Jahren entstanden. Fast alle Grundstücke wurden in erster und zweiter Reihe bebaut, sodass kaum noch zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich existieren. Entsprechend der sogenannten „Hinterlandauflagen“ des Stadtentwicklungsamtes weisen die in zweiter Reihe gelegenen Gebäude nur ein Vollgeschoss mit maximal einem zusätzlichem Schrägdach auf. Da die städtebauliche Struktur hier stark von der einheitlichen bebauten Siedlung Rhodeländerweg abweicht, ist eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mit der Zielsetzung der Planung zu vereinbaren. Zudem hatten zahlreiche Grundstücksteilungen in Verbindung mit Hinterlandbebauung einen Verlust zusammenhängender Freiflächen zur Folge. Der Bebauungsplan XIV-207b sichert deshalb die zusammenhängenden Freiflächen in der Siedlung Rhodeländerweg.

2 Ausgangssituation

2.1 Beschreibung des Plangebiets

2.1.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Süden des Bezirks Neukölln, im Ortsteil Rudow, circa 1,7 km südlich des Ortsteilzentrums Rudow und circa 400 m entfernt von der Stadt- und Landesgrenze zu Brandenburg. Er umfasst eine Fläche von circa 11 ha.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Grünzug des Rudower Fließes. Umliegend befinden sich gewachsene Einfamilienhausgebiete. Bedingt durch die Stadtrandlage im Süden und Westen wurden einige Flächen über einen langen Zeitraum landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Zahlreiche Flächen wurde in den letzten Jahren jedoch in Wohngebiete umgewandelt.

Mittels des festgesetzten Bebauungsplans 8-52ba sowie des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurfs 8-52bb werden derzeit weitere ehemals erwerbsgärtnerisch genutzten Grundstücksflächen für eine Wohngebietsentwicklung vorbereitet. Im Nordwesten grenzt die Andreas-Hermes-Siedlung an das Plangebiet an. Diese ebenfalls als Siedlerstellen konzipierte Wohnanlage konnte bereits durch den Bebauungsplan XIV-207a in ihrer Struktur gesichert werden.

In einer Entfernung von circa 2,0 km südöstlich des Plangebietes beginnt das Gelände des Flughafens Berlin Brandenburg International „Willy Brandt“ im Land Brandenburg.

2.1.2 Bebauung und Nutzung

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet werden zum Wohnen genutzt. Die Einfamilienhäuser sind ursprünglich in den 1960er Jahren als Siedlerstellen entstanden und haben eine einheitliche Architektur. Der innere Ring (Rhodeländerweg 79/117, 121/125 und Putenweg 72/98) ist zweigeschossig bebaut, der äußere Ring (Rhodeländerweg 82/106, 110/132 129, Putenweg 71/81, 87/93, Kapaunenstraße 95/97 und Pfauenkehre 1) ist eingeschossig bebaut. Die Vorgartenbereiche sind von sämtlicher Bebauung und Einfriedung freigehalten, es gibt auch keine zweite Baureihe im Hinterland. Entsprechend der üblichen Genehmigungspraxis sind weitere Garagen, Windfänge für die Eingangsbereiche und rückseitige Anbauten genehmigt worden, sofern diese sich einfügen und den Planungszielen des Bebauungsplanentwurfs XIV-207b entsprechen.

Alle Gebäude zeichnen sich durch ihre charakteristische, einheitliche Architektur aus. Die verbindenden Merkmale sind Flachdächer, ein umlaufendes Dachgesims und Garagen mit Hauswirtschaftsräumen, die in Zusammenhang mit den Wohngebäuden stehen. Auch die ursprünglich einheitliche Farbgestaltung ist noch sichtbar. Die zweigeschossigen Gebäude im inneren Ring sind ursprünglich als Zweifamilienhäuser konzipiert worden, wobei zwei gleiche Gebäudequader gegeneinander versetzt angeordnet wurden. Die eingeschossigen Gebäude im

äußeren Ring sind Einfamilienhäuser im Bungalowstil, wobei der Eingangsbereich in der Fassade gestalterisch deutlich zurücktritt und eine Nische bildet.

Seit den 1970er Jahren wurde die Nutzung der Grundstücke als Nebenerwerbsstellen nach und nach aufgegeben. Heute werden die Grundstücke ausschließlich zum Wohnen genutzt.

2.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsflächen des Rhodeländerwegs, der Kapaunenstraße, des Putenwegs, des Kückenwegs, des Langschanwegs und des Klein-Ziethener Wegs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die übrigen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

2.1.4 Verkehrserschließung

Eine direkte Anbindung des Geltungsbereichs an das S- und U-Bahnnetz besteht nicht. Gegenwärtig stellt die Buslinie 271 (Haltestellen: Kapaunenstraße und Leghornweg) eine Verbindung zu dem nächstgelegenen U-Bahnhof (Rudow, Linie U 7) her. Die Buslinie 271 verkehrt nur in eine Fahrtrichtung (im Uhrzeigersinn) von/bis U-Rudow durch das Plangebiet auf dem Rhodeländerweg. Die Erschließungsstandards gemäß dem aktuellen Nahverkehrsplan sind erfüllt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich liegen alle an öffentlichen Straßen an. Der Putenweg und die Kapaunenstraße besitzen eine stark sanierungsbedürftige, geteerte Fahrbahn und sind einseitig (westlich beziehungsweise südlich) mit einem Fußweg mit Bordstein und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Der Rhodeländerweg hat eine geteerte Fahrbahn mit beidseitig ausgebautem Fußweg. Zwischen Straße und Fußweg befindet sich überwiegend ein breiter Grünstreifen mit teilweise gepflasterter Drainage zur Abführung des Niederschlagswassers, beziehungsweise teilweise gepflasterte Parkflächen. Die Straßenbeleuchtung ist einseitig ausgebaut (westlich). Die Pfauenkehre besitzt ebenfalls eine geteerte Fahrbahn und einen einseitig (südlich) ausgebauten Fußweg mit Bordstein und Straßenbeleuchtung.

2.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der benachbarten Bebauungspläne 8-52bba, 8-52ba sowie 8-53 wurde auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 192 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Dort wurde im Jahr 2025 eine Kindertagesstätte mit 80 Plätzen eröffnet.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung. Die innere Erschließung kann entsprechend der jeweiligen Erfordernisse vorgenommen werden, die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend des Trinkwasserbedarfs. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. In den Straßen des Bebauungsplangebiets sind keine Regenwasserkanäle vorhanden. Das Niederschlagswasser muss daher wie bisher auf den Grundstücken versickert werden.

Die unter Punkt 2.1.4 Verkehrserschließung beschriebene Straßenaufteilung des Putenwegs, der Kapaunenstraße und des Rhodeländerwegs lässt vermuten, dass das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Grünstreifen versickert oder (im Rhodeländerweg auch über Pflasterinnen) dem Geländegefälle folgend in Richtung Rhodeländerweg / Klein-Ziethener-Weg abgeleitet wird. Dies stellt keine Straßenregenentwässerung nach den Regeln der Technik dar. Deshalb ist es wichtig, dass bei einer Straßensanierung die Grünstreifen erhalten bleiben und so ertüchtigt werden, dass das Niederschlagswasser dort versickern kann.

Stromversorgung

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. In der Pfauenkehre und südlich davon im Rhodeländerweg befinden sich Mittelspannungsanlagen. Auf dem Grundstück Putenweg 84 befindet sich darüber hinaus die Netzstation N 62937, in den Grundstücken Putenweg 84 und Rhodeländerweg 107 verlaufen daher weitere Niederspannungsanlagen. Sofern auf diesen Grundstücken Baumaßnahmen stattfinden, sind Umlegungen der Netzkabel erforderlich.

Telekommunikationsanlagen

Gemäß Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik vom 20.03.2026 ist das Plangebiet vollständig an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Bei Arbeiten am oder im Erdreich ist die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom zu beachten.

Gasversorgung

In sämtlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Geltungsbereichs befinden sich Gasleitungen mit 1 bis 4 bar in Betrieb.

2.1.7 Denkmalschutz

Es liegen keine Erkenntnisse vor.

2.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1 LEP HR. In diesem Gestaltungsraum ist die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen zu konzentrieren, dies beinhaltet insbesondere auch die Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Landesentwicklungsplan Flughafenstandort-entwicklung (LEP FS) dargestellten Planungszone Bauhöhenbeschränkung mit der maximal zulässigen Bauhöhe von 92 m ansteigend auf 147 m über Normalhöhennull, wobei das Plangebiet nahe der Grenze mit der zulässigen Bauhöhe von 92 m über Normalhöhennull liegt. Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird der Bauhöhenbeschränkung entsprochen.

2.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (Amtsblatt Seite 441), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzende Umgebung folgende Aussagen: Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung.

Die Festsetzung als reines Wohngebiet mit geringer Dichte ist aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

2.2.3 Stadtentwicklungspläne

2.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 dient der vorausschauenden, nachhaltigen und sozial ausgeglichenen Entwicklung des gesamten Berliner Stadtgebiets. Zur Erreichung dieses Ziels gibt es sieben Leitlinien und fünf Handlungsansätze, welche in die dargestellten Maßnahmen münden.

Die städtebauliche Struktur des Geltungsbereichs ist dem Typ 6 - Einzelhausbebauung zuzuordnen. Für diesen Typ werden folgende allgemeine Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen vorgeschlagen: Anreize für klimafreundliche Quartiere, klimafreundliche Angebote für den Umstieg auf den Umweltverbund, Nachverdichtung durch Grundstücksteilung sensibel abwägen sowie blau-grüne Maßnahmen mit lokaler Wirkung. Weitere konkrete Maßnahmen sind nicht dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt ein Quartier im Bestand weiter. Festsetzungen zur Dachform und zu den überbaubaren Grundstücksflächen unterstützen die vorgeschlagenen Maßnahmen.

2.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Das übergeordnete Leitbild der Berliner Verkehrspolitik ist die menschenfreundliche Stadt, bei der dem Umweltverbund zur Bewältigung der Mobilität Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt wird. Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) ordnet dieses Verkehrsgeschehen.

Im Geltungsbereich liegen keine Straßen des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Die nächste Straßenverbindung mit besonderer Bedeutung ist die Waßmannsdorfer Chaussee. Hier mündet circa 100 m südöstlich vom Geltungsbereich der Rhodeländerweg.

2.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Zentrale Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) ist es, durch Flächenvorsorge und -aktivierung und durch effiziente Flächennutzung ausreichend Potenziale und eine möglichst stabile Flächenkulisse für die wachsende Wirtschaft Berlins sicherzustellen.

Im Geltungsbereich liegen keine gewerblich genutzten Flächen oder Potenzialflächen. Das räumliche Leitbild trifft in Bezug auf das Plangebiet deshalb keine Aussage.

2.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Ziel des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu den dargestellten Schwerpunkträumen.

2.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Zentren 2040 (StEP Zentren 2040) ist die qualitative und quantitative Steuerung der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Berlin.

Der Geltungsbereich ist keiner Zentrenstruktur zugeordnet.

2.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Da die Planung lediglich die Erweiterung von Bestandsbauten im Rahmen des bereits möglichen Nutzungsmaßes vorsieht, kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung.

2.2.5 Bereichsentwicklungsplanung

Im Bezirk Neukölln gibt es derzeit keine aktuelle Bereichsentwicklungsplanung.

2.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

2.2.6.1 Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2023/2024

Das Konzept für soziale Infrastruktur im Bezirk Neukölln stellt in der Bezirksregion Rudow einen hohen Bedarf an Kindertagesstätten sowie ein Versorgungsdefizit mit Grundschulplätzen fest. Bedarfe bestehen in der Bezirksregion ferner für Jugendfreizeiteinrichtungen, Bibliotheken und Spielplätze, während die Versorgung mit ungedeckten Sportanlagen in der Bezirksregion als sehr gut bezeichnet wird.

Da das Vorhaben keine neuen Wohnungsbaupotentiale erschließt, entstehen keine neuen Bedarfe für die soziale Infrastruktur. Im Plangebiet befinden sich zudem keine ungenutzten Grundstücke, auf welchen Maßnahmen umgesetzt werden könnten.

2.2.7 Landschaftsprogramm

Die Aussagen des Landschafts- / Artenschutzprogramms Berlin sind dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Kapitel II).

2.2.8 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961 Seite 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1104) – Bauordnung Berlin 1958 – und dem Bebauungsplan XIV-A als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch weiter gilt, hat für die Grundstücke Rhodeländerweg 79/117, 121/125, 129, Putenweg 71/81, 87/93 und 72/98 und Kapauenstraße 95/97 im Geltungsbereich folgende Ausweisungen: allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2.

Die Grundstücke Rhodeländerweg 82/106, 110/132 und Pfauenkehre 1 sind im Baunutzungsplan als Nichtbaugebiet ausgewiesen. Da dies als nicht übergeleitet gilt, ist die Bebaubarkeit für diese Grundstücke gemäß § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

2.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

2.2.10 Festgesetzte Bebauungspläne

An das Plangebiet fügen sich im Nordosten der festgesetzte Bebauungsplan 8-65, im Westen die festgesetzten Bebauungspläne XIV-207a, 8-52a, 8-52ba, 8-52bba und im Süden der festgesetzte Bebauungsplan 8-53 an. Wesentliches Ziel der Pläne ist die Schaffung beziehungsweise planungsrechtliche Sicherung von Einfamilienhausgebieten.

2.2.11 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Weiter südwestlich befinden sich drei Bebauungsplanentwürfe 8-52bbb Bereich 1-3. Auch diese Pläne breiten die Weiterentwicklung der Rudower Stadtrandsiedlungen vor.

2.2.12 Planfeststellungen

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen, die unter das Planfeststellungsverfahren fallen.

3 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, die einheitlich errichtete Siedlung Rhodeländerweg im Bestand zu sichern. Es wird somit kein neues, wesentlich über die Bestandssicherung hinausgehendes städtebauliches Konzept verfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben geringfügige Erweiterungen durch die Erhöhung der Bebauungstiefe, behalten aber ansonsten alle wesentlichen Merkmale der ursprünglichen Siedlung bei.

Der gesamte Geltungsbereich wurde in den 1960er Jahren gemäß Reichssiedlungsgesetz durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH vom Land Berlin erworben und erschlossen, parzelliert und bebaut. Jede Parzelle sollte einer Familie als Familienheim (§ 7 Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) WoBauG 1956) mit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstelle dienen. Die Siedlerstellen wurden zunächst pachtartig, mittels eines Übergabevertrags, zur Nutzung an die Siedler übergeben. Zu Beginn der 1970er Jahre wurden die Siedlerstellen dann als Kaufeigenheime (§ 9 Absatz 2 WoBauG 1956) an die Siedler veräußert. Sowohl an die Übergabe als auch an die Veräußerung waren Bedingungen geknüpft, so musste die Siedlerstelle bei nicht vertragsgemäßer Nutzung unverzüglich zurückgegeben werden beziehungsweise durch die Siedlungsgesellschaft wiedergekauft werden. Dieses Wiederkaufsrecht bestand bei Kaufvertragsabschluss für die Dauer von 30 Jahren, die Siedler verpflichteten sich unter anderem die Siedlerstellen zu bewirtschaften, binnen 10 Jahren keine baulichen Veränderungen vorzunehmen und keine gewerblichen / beruflichen Tätigkeiten auf dem Grundstück auszuüben, die dem Zweck und Charakter der Siedlung widersprechen.

Das Konzept der Siedlung ging über das der üblichen Kleinsiedlungsgebiete hinaus. So sollte die Nebenerwerbsstelle zwar auch im Rahmen der Freizeit, parallel zum Hauptberuf, von der Familie bewirtschaftet werden. Jedoch sollte sie nicht nur der fühlbaren Ergänzung des sonstigen Einkommens dienen, sondern über den Selbstversorgungsanteil aus der vorwiegend gartenbaumäßigen Nutzung des Landes hinaus auch Erträge abwerfen, die es erlaubten, Krisenzeiten im Hauptberuf ohne unmittelbare Hilfe Dritter längere Zeit stand zu halten. Sie diene dazu, eine neue gesicherte Lebensgrundlage des Siedlers zu schaffen beziehungsweise eine vorhandene, aber noch gefährdete, zu sichern (§ 36 Nummer 2 Gesetz über die Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge (Bundesvertriebenengesetz) BVFG 1953). Entsprechend groß waren die Grundstücke gebildet worden.

Im Auftrag der Siedlungsgesellschaft entwarf der Architekt Hans-Jürgen Müller die Siedlerstellen. Die Flächen wurden so aufgeteilt, dass jede Parzelle ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie eine ausreichend große landwirtschaftliche Fläche erhielt.

Die Häuser wurden im vorderen Grundstücksbereich schräg zur Straße errichtet. Es gibt einen äußeren Ring der Siedlung (Rhodeländerweg 82/106, 110/132, 129, Pfauenkehre 1, Kapaunenstraße 95/97, Putenweg 71/81, 87/93), welcher eingeschossig bebaut ist, sowie einen zweigeschossig bebauten inneren Ring mit bis zu zwei Wohneinheiten pro Grundstück. Alle Häuser zeichnen sich durch Flachdächer und ein umlaufendes Dachgesims aus, zudem sind die Vorgärten von sämtlicher Bebauung, inklusive Einfriedung, freigehalten.

Bereits Ende der 1970er Jahre ging die Nachfrage nach solchen Siedlerstellen stark zurück, so dass sich die Anfragen nach Grundstücksteilungen und weiterer Bebauung der Grundstücke häuften. Dies war 1978 der Anlass, das Bebauungsplanverfahren XIV-207 einzuleiten.

Zu Beginn des neuen Jahrtausends endete das Wiederkaufsrecht der Siedlungsgesellschaft, die Grundstücke nehmen seitdem am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil. Dennoch hat die Siedlung ihr charakteristisches Erscheinungsbild bis heute im Wesentlichen behalten, dies ist vor allem auch der vom Fachbereich Stadtplanung rigide durchgesetzten Genehmigungspraxis geschuldet.

4 Planinhalt

4.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen die vorhandenen städtebaulich-gestalterischen Qualitäten der Siedlung am Rhodeländerweg / Putenweg. Gleichzeitig werden Nachverdichtungspotenziale und der Bau von Nebenanlagen geordnet.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich werden reine Wohngebiete mit offener Bauweise festgesetzt. Orientiert am Bestand wird für den inneren Ring der Siedlung (WR 1) eine Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,2 sowie einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Für den äußeren Ring (WR 2) wird eine Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss sowie einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Dies entspricht dem bezirklichen Ziel, die vorhandene Siedlungsstruktur mit ihrer Höhenzonierung weitgehend zu sichern.

Die Vorgärten sind von sämtlicher Bebauung inklusive Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten. Darüber hinaus wird eine Bebauungstiefe festgesetzt, so dass auch im hinteren Bereich der Grundstücke keine weitere Bebauung möglich wird.

Zur Erhaltung der straßenseitigen Baufluchten und Ansichten werden auch Baulinien festgesetzt. Es erfolgen einheitliche Festlegungen zu den gestalterisch relevanten Punkten, wie Dachform und Gesims, Farbgebung, Öffnungen in der Fassade, Material und so weiter.

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen und die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte des Rhodeländerwegs und des Putenwegs, werden ebenfalls im Bestand gesichert.

4.2 Baugebiete

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Zeichnerische Festsetzung: Entlang des Rhodeländerwegs, entlang des Putenwegs, der Kapauenstraße sowie der Pfauenkehre werden reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Baunutzungsverordnung)

Für die Grundstücke im Geltungsbereich werden als Art der Nutzung zwei reine Wohngebiete (WR1 und WR2) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 3 Absatz 3 Baunutzungsverordnung, wonach Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden können, sofern sie den Bewohnern des Gebietes dienen, sind Bestandteil der Festsetzung.

Die Grundstücke werden im Bestand, ebenso wie die angrenzenden Areale, ausschließlich zum Wohnen genutzt. Die bestehende Nutzungsstruktur wird durch den gewählten Gebietstyp des reinen Wohngebiets gestärkt und planungsrechtlich gesichert. Im Gegensatz zum allgemeinen Wohngebiet sind gewerbliche Nutzungen im reinen Wohngebiet stark eingeschränkt, sodass die Wahrung des Gebietscharakters hierdurch sichergestellt wird. Andere Nutzungen sind somit nur über eine Ausnahme möglich.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezeichnung	Flächen- größe in m ²	GR (m ²)	GRZ	GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO	GF (m ²)	GFZ	BMZ
Reine Wohn- gebiete	91.132	18.227	0,4	0,4	26.972	0,33	
davon WR 1	43.723	8.745	0,2	0,4	17.490	0,4	
davon WR 2	47.409	9.482	0,2	0,4	9.482	0,2	
Fläche Baugebiete	91.132						

Tabelle 1: Zusammenfassende Übersicht zur baulichen Dichte

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der bestehenden Siedlung mit einem Innenbereich aus zweigeschossigen Gebäuden und einem äußeren Ring aus eingeschossigen Gebäuden. Westlich des Rhodeländerwegs und östlich des

Putenwegs (äußerer Ring) befinden sich ausschließlich eingeschossige Gebäude mit Flachdach. Auch die wesentlich später entstandenen Gebäude Kapaunenstraße 95 - 97 und Pfauenkehre 1 sind eingeschossig. Im Innenbereich der Siedlung zwischen Putenweg und Rhodeländerweg befinden sich wiederum ausschließlich zweigeschossige Gebäude mit Flachdach.

Für die Grundstücke Rhodeländerweg 82/106, 110/132, 129, Pfauenkehre 1, Kapaunenstraße 95/97 und Putenweg 71/81, 87/93 (WR 2) wird eine GRZ von 0,2 mit einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

Für die Grundstücke Rhodeländerweg 79/117, 121/125 und Putenweg 72/98 (WR 1) werden eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Für die Wohngebäude werden in der vorderen Zone zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, dahinter folgt eine Zone, in der maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Rechts und links der Wohngebäude sind nur eingeschossige Anbauten und Garagen zulässig.

Mit diesen Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung unterschritten. Dies begründet sich vor allem aus der Struktur der vorhandenen Wohngebiete, bei denen es sich ausnahmslos um sogenannte Einfamilienhausgebiete handelt. Der Maßstab leitet sich auch aus der Lage der Siedlungen am Stadtrand im Übergang zur Brandenburger Feldflur ab. Die baulichen Nutzungsmaße richten sich zudem nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans, welcher für den Geltungsbereich eine maximale GFZ von 0,4 vorsieht.

Textliche Festsetzung Nummer 11: Im reinen Wohngebiet WR 1 dürfen die zweigeschossigen Wohngebäude eine Höhe von 6,30 m und im Reinen Wohngebiet WR 2 dürfen die eingeschossigen Wohngebäude eine Höhe von 3,60 m über der im Bestandsplan vor dem jeweiligen Gebäude angegebenen Geländehöhe nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nr.4 Baunutzungsverordnung)

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximal zulässigen Höhe der Wohngebäude dienen wesentlich dem Erhalt des Erscheinungsbildes der Siedlung. Diese stellt sich im Bestand einheitlich dar: im Inneren der Siedlung mit zweigeschossigen Wohngebäuden und in der Peripherie durch eingeschossige Wohngebäude im Bungalowstil. Diese Gruppierung / Zonierung ist auf die ursprüngliche Konzeptionierung der Siedlung zurückzuführen und gehört damit zu den elementaren Gestaltungsmerkmalen, die durch die teilweise zwingende Festsetzung der Geschossigkeit nun gesichert wird. Alle Gebäude der Siedlung haben Flachdächer. Staffelgeschosse oder andere Dachaufbauten gibt es nicht. Sämtliche Wohngebäude der Siedlung haben somit innerhalb der Zonierungen für ein- oder zweigeschossige Wohngebäude eine einheitliche Gebäudehöhe, diese ist ebenfalls wesentlich für das gesamte Erscheinungsbild der Siedlung. Zum Erhalt dieses Ortsbildes ist es daher notwendig zusätzlich zur Geschossigkeit beziehungsweise zu zwingenden Geschosshöhen eine maximale Höhe der Wohngebäude

festzusetzen. Im reinen Wohngebiet WR 1 dürfen die zweigeschossigen Wohngebäude eine Höhe von 6,30 m und im reinen Wohngebiet WR 2 dürfen die eingeschossigen Wohngebäude eine Höhe von 3,60 m über der im Bestandsplan vor dem jeweiligen Gebäude angegebenen Geländehöhe nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Textliche Festsetzung Nummer 10: In den reinen Wohngebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) von Wohngebäuden eine Höhe von 0,40 m über der im Bestandsplan vor dem jeweiligen Gebäude angegebenen Geländehöhe nicht überschreiten.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung)

Das Erscheinungsbild der Siedlung wird auch durch die ebenerdigen Hauseingänge wesentlich geprägt. Höher gelegene Eingangsbereiche, die erst durch mehrere Treppenstufen erreichbar sind, stören das Erscheinungsbild erheblich. Dies verdeutlicht die nach Errichtung der einheitlichen Siedlung entstandene Bebauung des Grundstücks Rhodeländerweg 129 auch dem Durchschnittsbetrachter. Der Bebauungsplan setzt daher die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe von Wohngebäuden fest. Diese darf künftig eine Höhe von 0,40 m über der im Bestandsplan vor dem jeweiligen Gebäude angegebenen Geländehöhe nicht überschreiten.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung: Im Geltungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen im reinen Wohngebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 1- 3 Baunutzungsverordnung)

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt des Ortsbildes. Die Siedlung im Geltungsbereich geht auf einen Architektenentwurf zurück, unter dessen Leitung die Bebauung auch realisiert wurde. Entstanden sind auf den Grundstücken zwei Häusertypen, die der Siedlung auch heute noch ein einheitliches Erscheinungsbild geben. Die Siedlung weist als 1960er Jahre Ensemble städtebaulich-gestalterische Qualitäten auf, die als erhaltenswert einzustufen sind. Dieses Ziel wird erreicht, indem die straßenseitigen Ansichten in ihrer Proportionalität erhalten werden und die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche gesichert wird. Im WR 1 wurden gegeneinander versetzte Doppelhäuser errichtet, wobei sich an der hinteren Haushälfte eine aus der hinteren Flucht vorspringende Garage mit Hauswirtschaftsraum befindet. Im WR 2 wurden Wohngebäude im Bungalostil mit aus der Flucht zurückspringendem Wirtschaftsraum und Garage errichtet. Die Vorgartenbereiche sind gänzlich frei von Bebauungen oder Einfriedungen, offen gestaltet und bilden so prägende halböffentliche Räume.

Bauweise

Die Siedlung wird in Ihrem Erscheinungsbild – wie auch die übrigen Rudower Stadtrandsiedlungen – von der offenen Bauweise geprägt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deshalb die offene Bauweise festgesetzt. Das Grundstück Pfauenkehre 1 ist ein Restgrundstück, das beim Bau der Straßenverkehrsfläche der Pfauenkehre entstanden ist, hier war daher nur eine abweichende Bauweise möglich.

Baulinien

Mittels einer Baulinie werden die ursprüngliche Fassadenfront der Wohngebäude und die ursprünglich in der Flucht vor- oder zurückspringende Garagenfront gesichert. Auf diese Art wird sichergestellt, dass die straßenseitige Ansicht der Siedlung, die wesentlich von den großen Vorgartenbereichen geprägt wird, erhalten bleibt. Im WR 2 sind im Zwischenraum zwischen den beiden vorspringenden Baulinien Treppen und das Vorziehen einer Überdachung zulässig. Dies entspricht der ursprünglichen sowie derzeit üblichen Gestaltung.

Baugrenzen

Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass trotz des übergeordneten Ziels des Erhalts der Siedlung Raum für individuelle Erweiterungen bleibt.

Eine Erweiterung ist entlang der weiterführenden Baugrenzen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen möglich. Die Sicherung der Bebauungstiefe erfolgt ebenfalls über die Festsetzung von Baugrenzen. Auf diese Weise werden die rückwärtigen Grundstücksteile auch weiterhin von Bebauung freigehalten, sie übernehmen klimarelevante Funktionen und das Potenzial zur Kaltluftentstehung wird nicht beeinträchtigt. Um den offenen Charakter der Vorgartenzone zu erhalten, ist diese von sämtlicher Bebauung freizuhalten.

Abweichende Festsetzungen gibt es für die Grundstücke Rhodeländerweg 129 und Pfauenkehre 1. Beide Grundstücke sind nicht im Rahmen des Siedlungsbaus bebaut worden, sondern erst in den 2000er Jahren. Die Bebauung erfolgte zwar gestalterisch angepasst, aber abweichend von den sonst normierten Grundrissen. Dies ist auch durch die Lage beziehungsweise Größe der Grundstücke begründet. Da sie räumlich dennoch Teil der Siedlung sind, gelten hier auch künftig die gestalterischen Festsetzungen. Die Bauweise wird dagegen lediglich durch Baugrenzen bestimmt.

Das Grundstück Rhodeländerweg 129 ist aus der Teilung des Grundstücks Kapaunenstraße 97 entstanden. Beide Grundstücke sind daher wesentlich kleiner als die übrigen, so dass bei der Bebauung keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben sind, die Nutzungsmaße sind bereits ausgeschöpft.

Im Gegensatz zur Festsetzung einer statischen Bebauungstiefe kann mit der detaillierten Festsetzung von Baugrenzen auf die Besonderheiten von zahlreichen atypischen Grundstückszuschnitten im Plangebiet eingegangen werden.

Textliche Festsetzung Nummer 1: In den reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze (Ga und Ga/St) zulässig. Davon ausgenommen sind die Flächen für die Zufahrten (Fläche A).

(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung)

Die textliche Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die charakteristischen Vorgärten der Siedlung zu sichern.

Diese Bereiche sind als zusammenhängende Grünbereiche dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Da diese Flächen nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, werden auch die Zufahrten festgesetzt. Zur Klarstellung sind diese im Plan als Fläche A dargestellt, sie gehören zur Vorgartenzone und dürfen nicht für Stellplätze oder Garagen genutzt werden. Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Textliche Festsetzung Nummer 2: Auf den nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und Einfriedungen unzulässig.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung)

Auch die textliche Festsetzung Nummer 2 hat das Ziel, die charakteristischen und die Siedlung prägenden freien Vorgartenbereiche zu erhalten. Somit sind künftig wie bisher in den Vorgärten keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, aber auch keine Zäune zulässig. Dies ist erforderlich, weil die offene Gestaltung der großzügigen Vorgärten ohne Einfriedung ein Alleinstellungsmerkmal der Siedlung ist, welches mit der Planung geschützt wird.

Textliche Festsetzung Nummer 3: In den reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 Absatz 2 Satz 3 Berliner Naturschutzgesetz)

Mit der textlichen Festsetzung Nummer 3 wird sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Wege und Zufahrten minimiert wird. Dies ist erforderlich, da sich das Plangebiet durch einen großen Anteil besonders schützenswerter Böden auszeichnet und als Kaltluftentstehungsgebiet relevante klimatische Funktionen für die Gesamtstadt übernimmt. Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau ist ferner mit keinerlei Einschränkungen in der Benutzbarkeit der Wege und Zufahrten verbunden.

4.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zeichnerische Festsetzung: Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch in Verbindung mit Absatz 6 Baugesetzbuch)

Textliche Festsetzung Nummer 4: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 Baugesetzbuch)

Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen des Rhodeländerwegs, des Putenwegs, der Kapaunenstraße, der Pfauenkehre, des Klein-Ziethener Wegs, des Langschanwegs und des Kückenwegs. Diese Flächen werden im Bebauungsplan im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien gesichert. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.4 Gestaltungsregelungen

Textliche Festsetzung Nummer 5: In den reinen Wohngebieten sind nur Flachdächer zulässig. Ein Dachüberstand ist unzulässig.

(§ 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches)

Die Bebauung der in den 1960er Jahren einheitlich konzipierten Siedlung am Rhodeländerweg hat in den letzten Jahrzehnten vergleichsweise wenige bauliche und gestalterische Veränderungen erfahren. Damit die städtebaulich-architektonischen Qualitäten die erhaltenswerte Siedlung auch künftig prägen, werden mit dem Bebauungsplan XIV-207b notwendige gestalterische Festsetzungen getroffen. Ein wesentliches Merkmal in der architektonischen Gestaltung sind die Flachdächer. Die Siedlung besteht aus zwei Haustypen. In einem äußeren Ring (WR 2) sind 39 Gebäude als Bungalows mit Garage errichtet, im Zentrum der Siedlung (WR 1) befinden sich 36 zweigeschossige gegeneinander versetzte Doppelhäuser, ebenfalls mit Flachdach und Garage ausgestattet.

Sämtliche Dächer im Geltungsbereich sind als Flachdächer ausgebildet, einzige Ausnahme bildet ein Neubau am Rand der Siedlung auf dem Grundstück Rhodeländerweg 129, welcher im Bestand ein flach dekonstruiertes Mansardendach besitzt. Für die reinen Wohngebiete schließt der Bebauungsplan daher alle anderen Dachformen aus, es sind nur Flachdächer zulässig.

Textliche Festsetzung Nummer 6: An den Wohngebäuden ist die ursprünglich umlaufende Dachverkleidung abgesetzt von der übrigen Fassade zu erhalten oder auszugestalten. Zulässig ist die Verkleidung mit dunkelbraunem Holz oder Holzimitaten sowie anthrazitfarbenem Schiefer oder schieferähnlichem Material mit darüber liegenden Aluzinkblechen als Abschluss.

(§ 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches)

Sämtliche Wohngebäude im Geltungsbereich besitzen zur Gliederung der Fassade eine umlaufende Dachverkleidung in abgesetzter Material- und Farbgebung. Ausnahmen sind nur zwei

Neubauten, wovon einer die Optik durch ein dekonstruiertes Mansardendach zumindest teilweise aufnimmt. Dieser obere Abschluss des Mauerwerks ist verschieden ausgeprägt. Wenn er noch im Originalzustand vorhanden ist, tritt er als Verkleidung über die Putzfassade hervor und ist in dunklem Holz oder anthrazitfarbenem Schiefer verschalt mit einem Abschlusskranz aus Aluzinkblechen. Vereinzelt ist er nur noch als kontrastierendes Farbband ausgeführt. Unabhängig von der Ausführung des Mauerabschlusses stellt dieser, auch bedingt durch die schräge Stellung der Häuser entlang der geschwungenen Straßen, ein linear einheitliches Gestaltungselement dar, welches die Siedlung wesentlich prägt und deshalb zu erhalten ist. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die ursprünglich umlaufende Dachverkleidung an den Wohngebäuden abgesetzt von der übrigen Fassade zu erhalten oder auszugestalten ist. Zur Gestaltung ist die Verkleidung mit dunkelbraunem Holz oder Holzimitaten sowie anthrazitfarbenem Schiefer oder schieferähnlichem Material (beispielsweise Faserzementschindeln) mit darüber liegenden Aluzinkblechen als Abschluss zulässig.

Textliche Festsetzung Nummer 7: An den straßenseitigen Wandflächen sind Rollladenkästen innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen.

(§ 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches)

Bis auf die Dachverkleidung sind in der Gestaltung der Gebäude keine Bauteile vorhanden, die aus der Fassadenflucht heraustreten. Dies betrifft insbesondere Rollläden, die sämtlich im Fenstersturz untergebracht sind. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass an den straßenseitigen Wandflächen Rollladenkästen innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen sind.

Textliche Festsetzung Nummer 8: Die straßenseitigen Wandflächen im WR 1 sind in ihrer ursprünglichen Fassadengliederung durch Fenster, Türen und Tore zu erhalten.

- a) Die Fenster in den Wohngebäuden sind straßenseitig in liegendem Format auszubilden. Die Fenster müssen gleiche Sturz- und Brüstungshöhen haben und sind in den Geschossen in einer vertikalen Flucht anzuordnen.
- b) In den Wandflächen entlang der vorderen festgesetzten Baulinien sind zwischen den Punkten a und b Türen unzulässig.
- c) Windfänge vor den straßenseitigen Eingangstüren sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in ihrer Gestaltung der Fassade / Tür anpassen oder in transparentem Aufbau ausgestaltet werden.

(§ 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches)

Prägend für die Siedlung wirkt darüber hinaus die einheitliche Gliederung der Fassaden durch Fenster, Türen und Tore. Die meisten Türen und Tore sowie der in der Fassade zurücktretende Eingangsbereich im WR 2 erscheinen auch heute noch mehrheitlich in dem ursprünglichen dunkelbraun als Kontrast zu den hellen Hausfassaden. Die ursprünglich ebenfalls dunkelbraunen Fenster sind jedoch bereits zu über 50% durch weiße Fenster ersetzt worden. Auf eine Festlegung

der Fensterrahmenfarbe und Vorgaben zur Fassadenfarbe- und Gestaltung wird deshalb im Bebauungsplan verzichtet. Nach Aussagen alteingesessener Eigentümer waren die Häuser ursprünglich in kräftigen Farben gestaltet. Im ursprünglichen Architektenentwurf sind größere Flächen der Fassaden zur Unterteilung und Kontrastierung auch verkleidet dargestellt. Da sich die Fassadengestaltung über viele Jahrzehnte jedoch äußerst heterogen entwickelt hat und der jetzige Zustand der Fassaden nicht der ursprünglichen Gestaltung und Farbgebung entspricht, wird auf eine Festsetzung zur Fassadengestaltung verzichtet. Eine einheitliche Gestaltung wird in der Eigentümergemeinschaft als großer Eingriff in die Gestaltungsfreiheit gewertet und findet somit keine Akzeptanz.

Im WR 1 wurden die Wohngebäude zweigeschossig errichtet, sämtliche Fenster in den Fassaden befinden sich jeweils in einer vertikalen und horizontalen Flucht. Alle Fenster haben ein liegendes Format, oberhalb der Eingänge im Versprung der Doppelhäuser befinden sich schmale liegende Fensterbänder. Nach der ursprünglichen Hausplanung haben sich hier die Badezimmer befunden. Für das WR 1 wird daher festgesetzt, dass alle straßenseitigen Fenster in den Wohngebäuden in liegendem Format auszubilden sind und in den Geschossen in vertikalen Fluchten liegen müssen.

Die Eingangsbereiche sind häufig noch wandhoch abgesetzt, meist treten hier sichtbare Klinker in der sonst verputzten Fassade leicht zurück und sind farbig angestrichen. Diese Art der Fassadengliederung findet sich auch mittig an den Seitenwänden der Wohngebäude. Die straßenseitig hervorspringende Fassade ist immer ohne Türen ausgebildet. Im Versprung zwischen den Doppelhaushälften sind mehrheitlich nachträglich an die Häuser Windfänge oder Eingangsüberdachungen angebaut worden. Im WR 1 gilt demnach, dass in der straßenseitig vorn liegenden Wohngebäudefassade (vorn liegende Doppelhaushälfte) keine Türen zulässig sind. Vor den Eingangstüren an den übrigen straßenseitigen Fassaden sind im WR 1 Windfänge und Eingangsüberdachungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in ihrer Gestaltung der Fassade / Tür anpassen oder in transparentem Aufbau ausgestaltet werden.

Textliche Festsetzung Nummer 9: Die straßenseitigen Wandflächen im WR 2 sind in ihrer ursprünglichen Fassadengliederung durch Fenster, Türen und Tore zu erhalten. Die Fenster in den Wohngebäuden sind straßenseitig in quadratischem Format auszubilden. Die Fenster müssen gleiche Sturz- und Brüstungshöhen haben.

(§ 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches)

Im WR 2 sind die Wohngebäude im Bungalowstil errichtet worden, auch hier befinden sich alle Fenster in einer horizontalen Flucht. Alle Fenster der Wohngebäude haben ein quadratisches Format, die an die Garagen angegliederten ursprünglichen Wirtschaftsräume besitzen kleinere Fenster im liegenden Format. Die Häuser besitzen alle einen in der Fassade zurückspringenden breiten Eingangsbereich, dadurch sind die Türen automatisch vom vollflächig ausgebildeten Flachdach überdacht. Die Eingangsbereiche sind zudem in farbllichem Kontrast von den Fassaden abgesetzt. Für das WR2 setzt der Bebauungsplan fest, dass alle straßenseitigen Fenster

in den Wohngebäuden in quadratischem Format auszubilden sind. Für alle Fenster gilt, dass sie in Sturz- und Brüstungshöhe anzupassen sind.

Im WR2 ist eine Regelung zur Zulässigkeit von Windfängen und Eingangsüberdachungen entbehrlich, da entsprechend des Bestands im Zwischenraum zwischen den beiden vorspringenden Baulinien Treppen und das Vorziehen der Überdachung zulässig sind.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nummer 12: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Da die planungsrechtliche Beurteilung in Teilen des Plangebietes bisher anhand des Baunutzungsplans und der planungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 erfolgte, müssen alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt werden. Dies betrifft die Festsetzungen des Baunutzungsplans für die Grundstücke Putenweg 71/81, 87/93 und 72/98, Rhodeländerweg 79/117, 121/125 und 129 sowie Kapaunenstraße 95/97.

4.6 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle dient der Verdeutlichung der einzelnen Flächenanteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 108.017 m², davon werden circa 84 % als reine Wohngebiete und circa 16 % als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
reine Wohngebiete	50.000	84 %
Davon WR 1	43.723	40 %
Davon WR 2	47,409	44 %
Öffentliche Verkehrsflächen	16.885	16 %
Davon Straßenverkehrsflächen	16.885	16 %
Gesamtfläche	108.017	100 %

Tabelle 2: Flächenverhältnis der unterschiedlichen Nutzungen

5 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren XIV-207b wurde am 22.07.1997 durch Teilung des Bebauungsplanes XIV-207 in die Bebauungspläne XIV-207a und XIV-207b eingeleitet. Der Bebauungsplan wird im regulären Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Verfahrensschritt	Datum oder Zeitraum	Hinweise
Aufstellungsbeschluss XIV-207	Datum des Beschlusses: 19.09.1989 Datum der Veröffentlichung: 08.12.1986	
Information der Senatsverwaltungen	08.11.1989	Es wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung erhoben.
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	Zeitraum der Beteiligung: 20.11.1989 - 20.12.1989	Das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde bei der Aufstellung berücksichtigt.
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 27.11.1990 - 10.01.1991	Es wurden zwei planungsrelevante Anregungen vorgebracht, die in die Planung einfließen. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert.
Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung	Zeitraum der Beteiligung: 27.05.1991 - 27.06.1991 Amtsblattveröffentlichung am 17.05.1991 auf Seite 971	Es wurden zahlreiche Bedenken und Einwände schriftlich vorgebracht, was eine Überarbeitung und erneute Auslegung der Planung erforderlich machte.
Öffentliche Bekanntmachung und erneute Auslegung	Zeitraum der Beteiligung: 13.04.1993 - 13.05.1993 Amtsblattveröffentlichung am 02.04.1993 auf Seite 908	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Hinweise vorgebracht, die eine Änderung der Planung zur Folge hatten.
Beschluss durch Bezirksverordnetenversammlung	Datum des Beschlusses: 21.06.1995	Die Planung wurde durch die

Verfahrensschritt	Datum oder Zeitraum	Hinweise
	Anzeige bei der Senatsverwaltung mit Schreiben vom 29.04.1996	Bezirksverordnetenversammlung beschlossen und anschließend zur Rechtskontrolle an die Senatsverwaltung übergeben.
Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr	Rechtskontrolle mit Schreiben vom 24.09.1996	Im Rahmen der Rechtskontrolle wurden zahlreiche Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vorgebracht, sodass umfangreiche Änderungen erforderlich waren.
Aufstellungsbeschluss XIV-207b	Datum des Beschlusses: 22.07.1997 Datum der Veröffentlichung: 20.02.1998	Es erfolgte eine Aufteilung in die Bebauungspläne XIV-207a (Andreas-Hermes-Siedlung) und XIV-207b (Siedlung Rhodeländer Weg).
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 12.08 - 14.09.2020	Beteiligte Stellen: 38 Erhaltene Antworten: 27 Keine Überarbeitung der Planunterlagen, jedoch inhaltliche Ergänzungen und Anpassungen in der Begründung.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 07.06.2021 - 07.07.2021	Beteiligte Stellen: 38 Erhaltene Antworten: 20 Keine Überarbeitung der Planunterlagen, jedoch inhaltliche Ergänzungen und Anpassungen in der Begründung.

Verfahrensschritt	Datum oder Zeitraum	Hinweise
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	Zeitraum der Beteiligung: 07.06.2021 - 07.07.2021 Amtsblattveröffentlichung am 28.05.2021 auf Seite 1887	7 schriftliche Stellungnahmen, darunter zwei von in Gruppenform organisierten Eigentümern und Eigentümerinnen. Die aus der Beteiligung folgenden Änderungen der Planung erfordern eine erneute öffentliche Auslegung.
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	laufendes Verfahren	

Tabelle 3: Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan XIV-207b ist aus dem Bebauungsplan XIV-207 hervorgegangen. Da nach der Teilung des Geltungsbereichs und der Wiederaufnahme des Verfahrens ausschließlich die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.06.2021 - 07.07.2021 wesentliche Änderungen an der Planung zur Folge hatte, wird auf die ausführliche Darstellung der anderen Verfahrensschritte verzichtet.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Planung gingen 7 schriftliche Stellungnahmen ein, zwei Stellungnahmen wurden gesammelt von größeren Gruppen von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern eingebracht. Nach Prüfung und Abwägung wurden die Planunterlagen wie folgt überarbeitet:

- Als Ersatz für die auf dem Grundstück Rhodeländerweg 82 fehlende zweite Baukörperausweisung für Garagen und Stellplätze wurde die südlich des Wohnhauses vorgesehene Fläche für Garagen deutlich vergrößert und mit der Zweckbestimmung „Garagen / Stellplätze“ versehen. Durch die Erweiterung bis an die Grundstücksgrenze sowie die größere Zufahrt wird auf dem Grundstück die Errichtung einer fünf Meter breiten Doppelgarage ermöglicht.
- Die textlichen Festsetzungen zur Farbgebung / Fassadengestaltung entfallen, da der derzeitige Zustand der Fassaden nicht der ursprünglichen Gestaltung und Farbgebung entspricht. Für eine einheitliche Gestaltung der Fassade gibt es in der Eigentümergemeinschaft keine Akzeptanz.
- Die Festsetzung zur städtebaulich begründeten Einschränkung von Photovoltaikanlagen entfällt. Mit dem Solargesetz Berlin wurde zwischenzeitlich eine gesetzliche Grundlage für den

Ausbau der Solarenergie beschlossen, eine Einschränkung würde den politischen Zielen entgegenstehen.

6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Daher sind gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuch erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan XIV-207b hat das Ziel, eine historische Siedlung aus Einzel- und Doppelhäusern in ihren gestalterischen Qualitäten zu sichern und eine behutsame Fortentwicklung zu ermöglichen. Zusätzlich wird einer Zersiedelung und übermäßigen Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen entgegengewirkt. Vor diesem Hintergrund fanden insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung Berücksichtigung:

- Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch)
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch)
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch)
- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch)

Zusätzlich sind die ergänzenden Vorschriften des Umweltschutzes gemäß § 1a Baugesetzbuch als öffentliche Belange in die Abwägung eingegangen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 Baugesetzbuch)
- Inanspruchnahme von Flächen
- Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Absatz 5 Baugesetzbuch)

Belange von Verteidigung und Zivilschutz, des Hochwasserschutzes, von Flüchtlingen und Asylsuchenden sowie die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sind im Plangebiet nicht relevant.

Bei den privaten Belangen wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:

- Eigentums- und Eigentümerrechte,

- Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und Interessen der Nachbarn im Umfeld.

6.1 Erhalt der großen Grundstücke und prägenden Gartenflächen

Das vordringliche Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des Erscheinungsbildes der Siedlung mitsamt den großen Gartenbereichen und den prägenden, von Bebauung und Einfriedungen freizuhaltenden Vorgärten.

Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird in der Abwägung Vorrang eingeräumt, weshalb die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt und Grundstücksteilungen ausgeschlossen werden. Grundstücksteilungen würden den Zielen des Bebauungsplans wesentlich entgegenstehen, da die prägende Struktur der Siedlung durch Zuwegungen und Nebenanlagen überformt werden könnte. Insbesondere auf den besonders großen Eckgrundstücken droht die Schaffung von Präzedenzfällen für weitere Grundstücksteilungen. Gleichzeitig wären Erweiterungen der Bestandsgebäude durch notwendige Abstandsflächen bei einer Teilung kaum möglich. Der verbliebene Vorgarten wäre nach einer Teilung wesentlich größer als der rückwärtige Gartenbereich.

Die Belange des Umweltschutzes finden in der Planung durch den Erhalt von großzügigen privaten Freiflächen Beachtung. Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass bei baulichen Erweiterungen zusammenhängende Freiflächen sowohl im Vorgartenbereich, als auch im rückwärtigen Teil der Grundstücke erhalten bleiben. Diese Flächen sind gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen, sodass ein begrüntes Wohnumfeld herzustellen und zu pflegen ist. Durch den hohen Anteil privater Freiflächen wird ferner das übergeordnete Ziel des Landschaftsprogramms (Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung) berücksichtigt.

Im Verfahren wurde wiederholt angeregt, weitergehende klimarelevante Festsetzungen wie beispielsweise eine verpflichtende Dachbegrünung oder Baumpflanzung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen. Da der Bebauungsplan jedoch kein neues Baupotential schafft und somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, besteht für weitergehende Festsetzungen keine rechtliche Grundlage.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden besitzen – abgesehen von den westlich des Rhodeländerwegs gelegenen Böden – eine mittlere bis hohe Wertigkeit, sodass hier ein Nettoverlust an Fläche und Funktion zu vermeiden ist. Durch die Ordnung und Einschränkung von Nebenanlagen und überbaubaren Grundstücksflächen kann die zu erwartende Neuversiegelung von Flächen in einem begrenzten Maße reduziert werden. Umfangreiche Neuversiegelungen oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht, Belange des Bodenschutzes werden somit berücksichtigt.

Die Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen werden durch Festsetzung privater Freiflächen ausreichend berücksichtigt. Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen

Grünflächen, die öffentlichen Grünflächen Rudower Fließ und Dörferblick liegen jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

Die offene Siedlungsstruktur mit geringem Versiegelungsgrad ermöglicht es, dass das Siedlungsgebiet klimarelevante Funktionen für die Gesamtstadt übernimmt (Kaltluftschneise). Die geplanten Festsetzungen haben das Ziel, die stadtklimatisch günstige Siedlungsstruktur mit großen zusammenhängenden Freiflächen zu sichern. Insbesondere ermöglicht der Bebauungsplan keine unter stadtklimatischen Gesichtspunkten ungünstige Bebauung in zweiter Reihe, wie sie auf zahlreichen umliegenden Einfamilienhausgrundstücken entstanden ist. Erfordernisse des Klimaschutzes werden somit hinreichend berücksichtigt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise dazu führen, dass ein hoher Freiflächenanteil gesichert und weiterhin eine gute Durchlüftung möglich ist. Die geplante behutsame Weiterentwicklung einer bestehenden und vollständig erschlossenen Siedlung ist insgesamt als ein Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze

Beim Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Siedlungsgebiet, welches durch die großzügigen, gärtnerisch genutzten Freiflächen Potential zur Nachverdichtung bietet. Die Planung ermöglicht geringfügige Erweiterungen, sodass der Flächenverbrauch gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich in nicht integrierten Lagen minimiert wird. Durch die Möglichkeit von baulichen Erweiterungen wird ferner den Wohnbedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen.

Die Bebauung der Grundstücke weist im Bestand einzelne Abstandsflächenunterschreitungen auf. Durch die Baukörperausweisung wird sichergestellt, dass der bauaufsichtliche Mindestabstand von drei Metern bei baulichen Erweiterungen eingehalten wird.

Der Anregung, die überbaubaren Grundstücksflächen über eine Tiefe von 16 Metern hinaus zu erweitern, wurde nicht gefolgt. Die großen, zusammenhängenden Gartenbereiche prägen die Siedlung, eine Bebauung dieser Bereiche würde dem prioritären Ziel der Planung, städtebaulich-gestalterische Qualitäten der Siedlung zu bewahren, entgegenlaufen. Der Erhalt dieser Qualitäten berücksichtigt ferner insbesondere die Belange der gesunden Wohnverhältnisse sowie der Baukultur.

Für die Eigentümer der Grundstücke bringt die Festsetzung des Bebauungsplans mehr Rechts- und Planungssicherheit mit sich. Die eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplans lösen die konfliktbehafteten bisherigen Beurteilungen über die Bebaubarkeit der Grundstücke gemäß Baunutzungsplan beziehungsweise gemäß § 34 Baugesetzbuch ab. Somit bedarf es zukünftig keiner Prüfung, ob sich eine bauliche Veränderung in die Umgebung einfügt; hierfür sind zukünftig allein die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich. Die Festsetzungen des

Bebauungsplans entsprechen im Wesentlichen der bisher üblichen Genehmigungspraxis, so dass sich für die Eigentümer der Grundstücke keine neuen Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke ergeben. Die Grundstücke stehen bereits seit mehreren Jahrzehnten unter dem Eindruck der Planung. Eigentums- und Eigentümerrechte wurden hinreichend berücksichtigt. Es entstehen keine Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 folgende Baugesetzbuch. Die Ermöglichung von baulichen Erweiterungen macht keine Kündigung oder Änderung bestehender Miet- und Pachtverhältnisse erforderlich.

Da das vordringlichste Ziel der Erhalt des Erscheinungsbilds der Siedlung inklusive der prägenden Freiflächen im Vorgarten ist, entsprechen die für Stellplätze ausgewiesenen Flächen dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept, lassen dabei jedoch Erweiterungen in Richtung des Gartens zu. Einer Erweiterung der Stellplatzflächen bis in die Vorgärten und Auffahrten konnte nicht entsprochen werden, da das Erscheinungsbild der Siedlung hierdurch erheblich beeinträchtigt würde. Es besteht jedoch keine Notwendigkeit für eine solche Erweiterung, da sich zusätzlich zu den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ausreichend Stellplätze befinden. Das Plangebiet ist außerdem über eine Buslinie an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Den Belangen der Mobilität wird somit ausreichend Rechnung getragen.

6.3 Gebäudehöhe und Bebauungsdichte

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen die vorhandenen städtebaulich-gestalterischen Qualitäten der Siedlung. Die Ausbildung der Gebäude im äußeren Ring der Siedlung als eingeschossige Bungalows zählt zu den charakteristischen Merkmalen der Siedlung und prägt ihr Erscheinungsbild wesentlich. Der Anregung, eine größere Gebäudehöhe - auch vor dem Hintergrund einer nachträglichen Wärmedämmung - zuzulassen, wurde nicht gefolgt.

Die aufgelockerte und niedriggeschossige Bebauung trägt der Lage am äußersten Stadtrand Rechnung. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand und lässt genügend Spielraum für eine nachträgliche Wärmedämmung. Eine durchgängige Zweigeschossigkeit durch Aufstockung der äußeren, eingeschossigen Bungalows wird nicht ermöglicht, da der Belang der Ortsbildpflege im Sinne des Erhalts der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Siedlung höher gewichtet wird.

Der Bebauungsplan ermöglicht die geordnete bauliche Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlung, welche als Einfamilienhaussiedlung aus Einzel- und Doppelhäusern der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dient. Im Plangebiet befinden sich keine Mietwohnungen oder Mehrfamilienhäuser. Der Belang des kostensparenden Bauens wird daher gegenüber den Belangen der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie dem Belang der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zurückgestellt.

Im Bebauungsplanverfahren wurden auch die Interessen der angrenzenden Eigentümer berücksichtigt. Die Bebauung entspricht der in den umliegenden Baugebieten üblichen Stadtrandbebauung mit 1 - 2 Vollgeschossen, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.4 Einheitliche Gestaltung der Gebäude

Die Siedlung am Rhodeländerweg wurde in den 1960er Jahren konzipiert und errichtet. Die einheitliche Gestaltung entspricht einer sachlich-funktionalen Nachkriegsmoderne, die ihre Anleihen im Bauhaus findet. Diese Art der Baukultur gewinnt im Focus der Öffentlichkeit und der Fachwelt immer mehr an Gewicht, so dass sie heute als schützenswert eingestuft wird. Zwei Haustypen gliedern die Siedlung in ein Zentrum mit zweigeschossigen gegeneinander versetzten Doppelhäusern (geteilter Kubus) und die Peripherie mit Bungalows. Die verbindenden charakteristischen Merkmale sind Flachdächer, eine die Fassade kontrastierende, umlaufende Dachverkleidung, die orthogonale Gliederung der Putzfassaden durch Fenster, Türen und Tore, die vor- oder zurückspringend angebauten Garagen und die offenen Vorgärten. In den letzten Jahrzehnten haben an den Gebäuden der Siedlung vergleichsweise wenige bauliche und gestalterische Veränderungen stattgefunden und so bietet sich dem Betrachter nach wie vor ein einheitliches Bild. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans sichern den Erhalt wesentlicher Gestaltungsmerkmale, lassen aber gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltung und Erweiterungen der Gebäude. Zum Schutz der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Siedlung setzt der Bebauungsplan XIV-207b unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur und der städtebaulichen Bedeutung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch die charakteristischen und gestaltprägenden Elemente vornehmlich zum Straßenraum hin fest. Dem Belang der Ortsbildpflege kommt somit eine zentrale Bedeutung zugute, die übrigen Belange werden demgegenüber zurückgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die durch den Entwurf des Bebauungsplans getroffenen gestalterischen Festsetzungen in den Grundzügen bestätigt. Für eine einheitliche Gestaltung der Fassaden gab es in der Eigentümergemeinschaft jedoch keine Akzeptanz. Die textlichen Festsetzungen zur Farbgebung und Fassadengestaltung wurden deshalb gestrichen. Zudem wurde der Anregung gefolgt, eine textliche Festsetzung zur Einschränkung der Zulässigkeit von Solaranlagen zu streichen. Mit dem Solargesetz Berlin wurde zwischenzeitlich eine gesetzliche Grundlage für den Ausbau der Solarenergie beschlossen, eine Einschränkung würde den politischen Zielen entgegenstehen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die Auswirkungen auf Umwelt und Klima werden im Rahmen des Umweltberichts in Teil B ausführlich behandelt.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Da sich im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser befinden, dient die Planung in erster Linie der Erfüllung individueller Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung. Im Plangebiet befinden sich keine Mehrfamilienhäuser. Es ist somit zu erwarten, dass die Siedlung künftig behutsam durch An- und Umbauten weiterentwickelt wird. Ob es zu baulichen Veränderungen kommt, ist jedoch den Grundstückseigentümer*innen überlassen.

Da keine weitere Baumasse zugelassen wird, gibt es ferner auch keine Rechtsgrundlage, hier mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum festzusetzen. Der dringende Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen lässt sich im Gebiet deshalb nicht decken.

Im Plangebiet befinden sich keine rein gewerblich genutzten Grundstücke. Gewerblichen Nutzungen sind durch die Ausweisung als reines Wohngebiet enge Grenzen gesetzt, da diese nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Auswirkungen auf Arbeitsstätten sind von der Planung nicht zu erwarten.

7.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz-beziehungsweise Investitionsplanung

Durch die Umsetzung der Planung entstehen in den öffentlichen Haushalten keine Kosten. Es fallen keine Investitionskosten an, da sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich bereits vollständig erschlossen sind.

Ferner ist nicht davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Kostenrisiken auslösen könnten.

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

7.4 Weitere Auswirkungen

Da kein neues Baupotential erschlossen wird, hat die Planung keine Auswirkungen auf Verkehr und soziale Infrastruktur.

B UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist im Wesentlichen die Sicherung der bestehenden Wohnsiedlung als reines Wohngebiet. Das Zentrum der Siedlung darf künftig, wie auch bereits bisher, zweigeschossig mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bebaut werden. Der Rand der Siedlung darf mit eingeschossigen Gebäuden und einer GRZ von 0,2 bebaut werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung sind Bestandteil des Bebauungsplans. Weiterhin wird die Überbaubarkeit der Grundstücke durch Baulinien und Baugrenzen geregelt. Die Vorgärten sind auch künftig von jeder Bebauung freizuhalten, auf den hinteren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan eine Reihe von Gestaltungsfestsetzungen zum Erhalt der städtebaulich-architektonischen Qualitäten.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (Bundesgesetzblatt I Seite 323)

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 140), zuletzt geändert durch den neuen § 38a sowie Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 614, 617)

Die übergeordneten Ziele des Berliner Naturschutzgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Im Geltungsbereich liegen keine gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 6 und Nummer Bundesnaturschutzgesetz bekannt gemachten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete.

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes; negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Boden

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (Bundesgesetzblatt I Seite 306))

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 250), zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 590, 626)

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen den Bestand. Die prägenden Merkmale sind dabei die Bebauung der Grundstücke in erster Reihe und die Freihaltung der Hinterlandgrundstücke sowie der Vorgärten. Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung der Bestandsbauten, jedoch nicht über ein bereits jetzt mögliches Maß. Da die früher als Nebenerwerbsstellen genutzten, großen Grundstücke mit den großen Gartenflächen erhalten bleiben, finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung.

Wasser

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Dezember 2025 (Bundesgesetzblatt I Seite 1408).

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 357, berichtigt 2006, Seite 248 und 2007, Seite 48), zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 590, 626)

Gemäß des Berliner Wassergesetzes (§ 36a Absatz 1 BWG) besteht – bei den vorliegenden Voraussetzungen – grundsätzlich das Gebot der Niederschlagswasserversickerung.

Der Bebauungsplan ermöglicht keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen von Flächen, insofern sind zur Niederschlagswasserversickerung keine weiteren Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

Immissionen

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (Bundesgesetzblatt I Seite 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) mit Wirkung vom 01. Januar 2026

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39.

Bundesimmissionsschutzverordnung) vom 2. August 2010 (Bundesgesetzblatt I Seite 1065), geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (Bundesgesetzblatt I Seite 1328).

Verkehrslärmschutzverordnung / 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (Bundesgesetzblatt I Seite 2334).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nummer 26/1998 Seite 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017)

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 7. Dezember 2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 406), Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin und Änderung weiterer Vorschriften vom 7. Dezember 2023

DIN 18005 Lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung

DIN 45691 Geräuschkontingentierung

Luftreinhalteplan Berlin in der 3. Fortschreibung vom Januar 2025

Lärmaktionsplan Berlin 2024 - 2029 vom 02.09.2025

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen den Bestand. Durch die Freihaltung der hinteren Grundstücksflächen werden die Belange der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs beachtet. Da die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet nicht erhöht wird, findet auch keine Erhöhung der insgesamt niedrigen Lärmbelastung statt.

Energie

Gesetz zur Umsetzung der Energiewende und zur Förderung des Klimaschutzes in Berlin (Berliner Energiewendegesetz - EWG Bln) vom 22. 3. 2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 122, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2021 (GVBl. S. 989)

Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin - EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 889), geändert durch Verordnung vom 9. Januar 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 144)

Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl. S.839)

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird dem Berliner Energiespargesetz sowie der Energieeinsparverordnung entsprochen und die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets gefördert.

Landschaft

Gesetz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (Grünanlagengesetz – GrünanlG) vom 24. November 1997 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 612, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10.07.2025, GVBl. S. 270, 282)

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11.1.1982 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 250), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.12.2024, GVBl. S. 614, 619)

Im Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) in der Neufassung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt Nummer 24, Seite 1314)

Im Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm wird das Plangebiet als Obstbaumsiedlungsbereich klassifiziert. Darüber hinaus ist es als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel gekennzeichnet. Die Böden sind als Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit eingestuft. Die Flächen im Geltungsbereich haben im Rahmen des Biotop- und Artenschutzes keine besondere Bedeutung für die Berliner Zielarten.

Die für den Bebauungsplan relevanten Ziele aus den Teilprogrammen sind:

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Erhalt, Pflege, und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze und Frischwiesen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Erhöhung der Rückstrahlung,
- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Boden- und Archivfunktion,
- Vermeidung von Bodenverdichtung.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Darstellungen des Landschaftsprogramms unterstützt und die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets gefördert. Beeinträchtigungen im Plangebiet für den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Siedlung ist durch eine Einzelhausbebauung mit starker Durchgrünung und der typischerweise dort vorkommenden Fauna geprägt. Sofern es Löcher im Dachtraufenbereich der Bestandsgebäude gibt, ist mit gebäudebrütenden Vogelarten zu rechnen. Alle heimischen Vogelarten sind nach europäischem Recht geschützt. Auf Grund des teilweise alten Baumbestandes kann es Strukturen für Fledermäuse geben, dies ist eventuell auch an Wohn- und Nebengebäuden möglich.

Es ist eher unwahrscheinlich, dass es Habitatstrukturen für die Zauneidechse gibt. Sofern Gartenteiche vorhanden sind, können Amphibien vorkommen.

Entlang der Straßen befinden sich teilweise Rasenstreifen, die regelmäßig gemäht werden. Alle anderen Freiflächen sind Gärten, die zu den Einfamilienhäusern gehören und privat angelegt wurden und gepflegt werden. Die Freiflächen der Siedlung dienen heute überwiegend als Ziergärten (Spiel- und Liegerasen, Obststräucher), viele Gärten besitzen auch Altbaumbestände. Zum Vorkommen geschützter Arten ist nichts bekannt. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Rudower Fließ mit standorttypischem Gehölzsaum und heimischen Arten.

2.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

Die Siedlung am Rhodeländer Weg ist eine Wohnsiedlung im Bestand. Sie ist geprägt durch große Grundstücksflächen mit Größen zwischen circa 1.100 und 1.700 m². Der Versiegelungsgrad beträgt ungefähr 20%. Aufgrund der Größe der Grundstücke befinden sich zusätzlich zu den baulichen Hauptanlagen zahlreiche Nebenanlagen wie Pools, Geräteschuppen und Gewächshäuser in den Gartenbereichen. Der Anteil versiegelter Fläche ist deshalb auf einzelnen Grundstücken deutlich höher, der überwiegende Teil der Baugrundstücke stellt sich jedoch als unversiegelte, allerdings gärtnerisch genutzte Fläche dar.

Die Straßenverkehrsflächen sind versiegelt oder stark verdichtet. Die Fahrbahnen sind asphaltiert. Der Rhodeländerweg verfügt über beidseitig gepflasterte Gehwege. Fahrbahn und Gehweg werden teilweise durch breite Grünstreifen und durch einen gepflasterten Drainagestreifen getrennt. Im Puten- und im Kapaunenweg ist nur eine Seite des Gehwegs ausgebaut, die andere Seite hat altes Kopfsteinpflaster oder ist unbefestigt.

Die Böden westlich des Rhodeländerwegs und nördlich der Pfauenkehre werden im Umweltatlas als stark überformt mit geringer Schutzwürdigkeit angegeben. Die Böden östlich des Putenwegs besitzen eine mittlere Schutzwürdigkeit.

Die übrigen Böden werden mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit eingestuft, das heißt, dass ein Nettoverlust an Fläche und Funktion zu vermeiden ist. Es handelt sich hier um Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart und hoher Leistungsfähigkeit. Die Bodengesellschaft besteht aus Parabraun- beziehungsweise Sandkeilbraunerde. Sie lagert auf einer Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel. Die Böden haben eine hohe Puffer- und Filterfunktion.

Der überwiegende Teil des Planbereichs ist von einer Altlastenverdachtsfläche überdeckt, welche im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 1082a aufgeführt ist. Der Verdacht einer mit unbekanntem Material verfüllten Kiesgrube hat sich bisher nicht bestätigt, zumal die Lage der Kiesgrube nicht bekannt ist. Eine historische Recherche im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan 8-65 kam zu dem Ergebnis, dass laut geologischer Karte von Preußen, Blatt Berlin Süd, herausgegeben 1937, ein möglicher Kiesabbau sowie anthropogene Auffüllungen östlich der Waßmannsdorfer Chaussee beziehungsweise im Anschluss an den Kalte-Grund-Pfuhl zu erwarten sind. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des Plangebiets.

Derzeit befindet sich die gesamte Katasterfläche in der Überarbeitungsphase, so dass eine Befreiung vom Altlastenverdacht für Teilflächen in Erwägung gezogen wird.

2.1.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich grenzt eine Grünanlage mit dem Rudower Fließ an das Plangebiet an.

Das Grundwasser hat im Plangebiet eine großräumige Fließrichtung von Südwest nach Nordost. Im nördlichen Plangebiet beträgt der Flurabstand des Grundwassers 3-4 m, in der Mitte beträgt er 4-10 m und im südlichen Plangebiet 20-40 m.

Wie oben dargestellt überwiegen auf den Flächen im Plangebiet Böden mit einer hohen Puffer- und Filterfunktion, dementsprechend übernehmen die Böden in einem hohem Umfang Regelungsfunktionen für den Wasserhaushalt.

2.1.1.4 Schutzgut Luft

Im Gemarkungsbereich Waßmannsdorf (Bundesland Brandenburg), in einer Entfernung von circa 1,4 km Luftlinie südwestlich des Plangebietes, befindet sich eines der drei Hauptklärwerke von Berlin mit einer täglichen Reinigungskapazität von 230.000 m³.

Die Geruchsausbreitung des Klärwerks, insbesondere auch für die Endausbaustufe im Jahr 2015, bei der eine tägliche Reinigungskapazität von 460.000 m³ angestrebt wird, ist im Rahmen der Aufstellung des FNP für die Gemeinde Schönefeld, der seit dem 13.2.2007 rechtsgültig ist, in einem Gutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB) berechnet worden. Im FNP wurden die in dem Gutachten ermittelten Prognosewerte für den Endausbau zugrunde gelegt und als „Abstandsflächen für Wohnen und Gewerbe“ dargestellt. Da die Abstandsflächen nicht in das Land Berlin hineinreichen, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des

Bebauungsplanentwurfs XIV-207b keine immissionsschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung durch Klärwerksgerüche auftritt.

Im Zuge der Modernisierung und Erweiterung des Klärwerks wurden einige Maßnahmen zur Verminderung der Geruchsbelästigung durchgeführt. Große Teile der mechanischen Reinigung wurden abgedeckt, die darunter abgesaugte Luft wird seitdem einer Behandlung zugeführt. Der geruchsintensive Prozess der Schlamm Trocknung wurde 2014 stillgelegt und abgerissen. Der Mischwasserspeicher ist mit einer Abluftbehandlung ausgestattet. Darüber hinaus wurde im März 2025 eine neue Klärschlammverwertungsanlage fertiggestellt, die Geruchsbelastung wird hierdurch deutlich reduziert. Die gültigen gesetzlichen Grenzwerte wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelt und werden von der neuen Anlage eingehalten.

Zusammenfassend kann daher davon ausgegangen werden, dass die für Wohngebiete unzulässige Wahrnehmungshäufigkeit von belästigenden Gerüchen von mehr als 10% der Jahresstunden nicht erreicht wird. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil des Luftreinhalteplans, die Belastung der Luft durch Emissionen (insbesondere Feinstaub und Stickoxide) wird insgesamt als eher gering eingestuft.

2.1.1.5 Schutzgut Klima

Aufgrund der offenen Siedlungsstruktur mit geringem Versiegelungsgrad und der angrenzenden Grünflächen sind im Plangebiet nur sehr geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen festzustellen. Das gesamte Siedlungsgebiet übernimmt daher klimarelevante Funktionen. Es gibt keine nächtlichen Wärmeinseleffekte. Der nördliche Bereich um den Rhodeländerweg ist zudem ein Kaltluftereinwirkungsbereich. Das gesamte Areal trägt somit potenziell zur lokalen Kaltluftentstehung bei, dies kann auch zur Durchlüftung weiter entfernter Siedlungsbereiche mit nächtlicher Überwärmung beitragen.

2.1.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich ist vollständig vom Menschen überformt, es gibt keine natürlichen Landschaftsverhältnisse. Dennoch wird das vorhandene Landschaftsbild als schützenswert eingestuft. Die Siedlung ist durch eine einheitliche Gestaltung der Bebauung geprägt. Zudem sind die rückwärtigen Grundstücksteile unbebaut und auch die Vorgärten sind von Bebauung (inklusive Einfriedung) freigehalten. Dies führt insgesamt zu einem sehr einheitlichen Siedlungsbild mit hohem, wahrnehmbarem Freiflächenanteil.

2.1.1.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Special Protected Areas nach EU-Vogelschutzrichtlinie vorhanden.

2.1.1.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich werden zum Wohnen genutzt.

Die langjährige Entwicklung der Luftqualität wird laut Umweltatlas positiv bewertet, die Emissionen durch Verkehr und Hausbrand sind insgesamt rückläufig und eher gering.

Die Straßen im Geltungsbereich besitzen keine überörtliche Verbindungsfunktion, auf dem Rhodeländerweg verkehrt eine Buslinie, die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke und die Belastung durch Straßenverkehrslärm sind demzufolge gering.

Das Plangebiet befindet sich in rund 2 km Entfernung zum Flughafen Berlin-Brandenburg. Gemäß des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm FluLärmG werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche eingerichtet, in welchen Bauverbote für schutzbedürftige Einrichtungen und Wohnungen gelten. Gemäß Übersichtskarte „Lärmschutzbereich nach § 3, Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, Flughafen Berlin Brandenburg (EDDB)“ (Stand 14. Dezember 2012) liegt das Plangebiet circa 2,5 km nördlich der Begrenzungskurve der Tag-Schutzzone 2 (LAeq Tag = 60 dB(A)) und der Nacht-Schutzzone (LAeq Nacht = 55 dB(A)). Die Grundstücke im Geltungsbereich liegen damit außerhalb der Schutzzonen. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS in der Fassung vom 30. Mai 2006, neu in Kraft getreten am 16. Juni 2006).

In circa 250 m Entfernung verläuft süd-/westlich zum Plangebiet die Flugroute für Klein- und Hubschrauberverkehr, die Lärmkontur rückt bis circa 150 m an das Plangebiet heran. Gemäß den Strategischen Lärmkarten gemäß Richtlinie 2002/49/EG Flughafen Berlin-Brandenburg Verkehr 2023 wird für den Bereich der Lärmkontur (Isophonenfläche) für den Tag-Abend-Nacht-Index LDEN eine Lärmbelastung von >55 bis 60 dB(A) und für den Nacht-Index LN eine Lärmbelastung von >45 bis 50 dB(A) erreicht. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb dieser Isophonenflächen mit hoher Lärmbetroffenheit für die Bewohner. Eine Lärmbelastung durch die Hubschrauberüberflüge ist demnach im Plangebiet wahrnehmbar, der LDEN erreicht an den Rändern des Geltungsbereichs jedoch höchstens 55 dB(A) und der LN höchstens 45 dB(A). Damit könnten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete zwar um bis zu 5 dB(A) überschritten werden, die Lärmbelastung läge jedoch innerhalb der für Allgemeine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte. Das bedeutet, dass sowohl in den Wohninnen- als auch in den Wohnaußenbereichen eine ungestörte Kommunikation sowie ein ungestörter Schlaf auch bei teilgeöffnetem Fenster weiterhin möglich sind. Eine Gesundheitsgefährdung durch Fluglärm kann somit nicht abgeleitet werden.

Ein Jahr nach Inbetriebnahme des Flughafens BER am 31.10.2020 sollte der Lärmschutzbereich gemäß § 4 Absatz 5 Fluglärmsgesetz überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt werden. Die Überprüfung wurde nach Abstimmung mit der gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) auf einen späteren Zeitpunkt verschoben, da die Anzahl der Flugbewegungen noch unter dem vor der Coronapandemie üblichen Niveau liegt und die Deutsche Flugsicherung derzeit eine Validierung der BER-Flugrouten durchführt, die zu Anpassungen führen kann. Bisher liegen deshalb auch mit Stand Januar 2026 nur Lärmprognosewerte mit dem Zeithorizont 2023 vor. Laufende Überprüfungen zeigen jedoch, dass

die gemessenen Werte zum Teil deutlich unter der Prognose liegen. Nach Durchführung der Überprüfung gemäß § 4 Absatz 5 Fluglärmschutzgesetz werden die Lärmschutzkarten aktualisiert. (siehe: Erläuterung zur Umgebungslärmkartierung 2017 des Flughafens BER (Prognose 2023)).

Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Grün- oder Freiflächen. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich jedoch der Grünzug am Rudower Fließ und die Grünfläche Dörferblick. Zudem haben die Wohngrundstücke selbst einen hohen Anteil an Freiflächen. Auf Grund dieser Verhältnisse ist die thermische Situation in der Siedlung als günstig einzustufen.

2.1.1.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

In der Nähe zum Plangebiet verläuft der „Berliner Mauerweg“. Dieser kennzeichnet den Verlauf der ehemaligen DDR-Grenzanlagen zu West-Berlin.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmalensembles, Bau- und Gartendenkmäler sowie bekannte Bodendenkmäler. Auch in der näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler vorhanden.

2.1.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Als Siedlung aus Einzel- und Doppelhäusern bietet sich das Plangebiet für die Erzeugung von erneuerbarer Energie mittels Photovoltaik und Solarthermie an. Auf einzelnen Häusern im Plangebiet werden die Dachflächen bereits entsprechend genutzt.

2.1.1.11 Abfälle

Im Plangebiet fallen lediglich haushaltsübliche Abfälle an, welche durch die BSR entsorgt werden.

2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht jedoch die Gefahr, dass auf Grund des Entwicklungsdrucks auf dem Immobilienmarkt und individueller Wohnbedürfnisse weitere Flächen im Geltungsbereich versiegelt werden und das Erscheinungsbild insgesamt überformt wird. Es droht der Verlust zusammenhängender unversiegelter Flächen, womit zwangsläufig ein Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbunden ist.

2.1.2.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

In Bezug auf die Schutzgüter Fläche und Boden besteht die Gefahr, dass es bei einer Nichtdurchführung der Planung zu einer übermäßigen Versiegelung, insbesondere durch Nebenanlagen kommt, da die Vorschriften des Baunutzungsplans in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1968 die Versiegelung durch Zuwegungen und Nebenanlagen nicht beschränken.

Somit könnten die im Plangebiet vorkommenden Böden, die größtenteils eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit aufweisen, in ihrer natürlichen Funktion und Leistungsfähigkeit beeinträchtigt werden.

2.1.2.3 Schutzgut Wasser

Mit der bei Nichtdurchführung der Planung drohenden übermäßigen Versiegelung von Böden mit einer hohen Puffer- und Filterfunktion droht eine Beeinträchtigung der derzeit stark ausgeprägten Regulierungsfunktionen der Böden für den Wasserhaushalt.

2.1.2.4 Schutzgut Luft

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist von keiner wesentlichen Veränderung in Bezug auf das Schutzgut Luft auszugehen.

2.1.2.5 Schutzgut Klima

Das Plangebiet übernimmt derzeit aufgrund des geringen Versiegelungsgrads klimarelevante Funktionen für die Gesamtstadt. Bei der mit Nichtdurchführung der Planung drohenden weitergehenden Versiegelung droht ein Verlust an klimarelevanten Funktionen. Die lokale Kaltluftentstehung würde eingeschränkt, sodass es auch in weiter entfernten Siedlungsbereichen zu einer nächtlichen Überhitzung kommen kann.

2.1.2.6 Schutzgut Landschaft

Bei einer Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass das vorhandene, als schützenswert eingestufte Landschaftsbild einer einheitlich gestalteten und bebauten Siedlung mit hohem Freiflächenanteil langfristig überformt wird.

2.1.2.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Special Protected Areas nach EU-Vogelschutzrichtlinie vorhanden.

2.1.2.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

In Bezug auf das Schutzgut der menschlichen Gesundheit besteht bei Nichtdurchführung der Planung die Gefahr der Überbauung von zusammenhängenden Freiflächen. Dabei käme es zu einem Verlust an privaten Grünflächen, die derzeit sehr günstig thermische Situation kann sich langfristig verschlechtern.

2.1.2.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmalensembles, Bau- und Gartendenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler.

2.1.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Da die überbaubaren Flächen durch die Planung eingeschränkt werden, ist das Potential an für Solarenergie nutzbarer Fläche bei Nichtdurchführung der Planung geringfügig größer.

2.1.2.11 Abfälle

Es sind keine Auswirkungen auf die Abfallentsorgung / das Abfallaufkommen zu erwarten.

2.1.2.12 Wechselwirkungen

Bei Nichtdurchführung der Planung kann es zu einer Überformung der vorhandenen baulichen Struktur und der Freiflächenstruktur kommen, sodass langfristig eine Destabilisierung der vorherrschenden Verhältnisse und ihrer Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt droht. Damit verschlechtern sich die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt als auch auf die Sachgüter.

2.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-207b sichern im Wesentlichen den Bestand der vorhandenen Wohnsiedlung und lassen eine verträgliche Weiterentwicklung der Bebauung zu. Insofern kann der vorhandene gute Umweltzustand durch die geplanten Festsetzungen langfristig gesichert werden.

2.1.3.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan sichert in erster Linie den Bestand, es sind daher keine weitergehenden Beeinträchtigungen der Fauna zu erwarten. Wie bisher sind Bautätigkeiten im kleineren Maßstab (An- und Umbauten) auch künftig zu erwarten. Bestehende Habitate insbesondere von Zauneidechsen, Fledermäusen und Vögeln sind dabei durch nationales beziehungsweise europäisches Recht geschützt.

Die Hausgärten im Plangebiet stellen Vogellebensräume dar, die in Berlin häufig sind und in der Regel nur wenige oder keine rückläufigen oder seltenen Arten beheimaten.

Auch künftig wird es Bautätigkeiten nur in kleinerem Maßstab geben, von daher sind gegenüber dem Basisszenario keine nennenswerten Veränderungen für die Flora im Plangebiet zu erwarten. Auch künftig werden hier vom Menschen überformte Hausgärten Flora und Fauna prägen. Jeder einzelne Eigentümer kann durch die Gestaltung der Gärten oder die Begrünung der Flachdächer zur Erhöhung der Biodiversität beitragen. Es ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft erhebliche zusätzliche Emissionen ausgehen.

Da gegenüber dem Basisszenario keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten sind, bestehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Da

ein reines Wohngebiet festgesetzt wird, dürfen keine Techniken und Stoffe mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen im Plangebiet eingesetzt werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets wurden und werden zahlreiche in erster Linie gärtnerisch genutzte Flächen zu Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Sämtliche Siedlungsgebiete am Rudower Stadtrand werden mit geringer Bebauungsdichte und hohem Grünanteil entwickelt. Auch infolge der Kumulierung der Auswirkungen ist somit nicht mit erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

Der Bebauungsplan sichert die Freihaltung der hinteren Grundstücksflächen und hat somit sowohl in Bezug auf das lokale Klima, als auch das Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt insgesamt positive Auswirkungen.

2.1.3.2 Fläche (Flächenverbrauch) und Boden/Altlasten

Der zulässige Versiegelungsgrad durch bauliche Hauptanlagen wird durch die geplanten Festsetzungen nicht erhöht. Da im Wesentlichen der Bestand gesichert wird, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Festsetzungen mittelfristig zu einer Reduktion und Ordnung von Nebenanlagen und Zuwegungen führen. Der nach Bebauungsplan notwendige Aufbau in Wasser- und luftdurchlässiger Art hat insbesondere positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die natürlichen Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet, welche größtenteils eine mittlere bis hohe Schutzwertigkeit aufweisen, können somit erhalten bleiben.

Mit der Sicherung von reinen Wohngebieten ist keine Nutzung möglich, die Schadstoffeinträge in den Boden oder die Anwendung riskanter Techniken und Stoffe erwarten lässt. Es sind lediglich haushaltsübliche Abfälle zu erwarten, welche von der BSR entsorgt werden. Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe bestehen nicht.

Auch bei kumulierter Betrachtung mit den Entwicklungen umliegender Neubaugebiete ist festzuhalten, dass die stadtklimatisch günstige Situation auch bei vollständiger Umsetzung der Planung in der Siedlung erhalten bleibt. Im Rahmen des Klimawandels können insbesondere Hitzeperioden und Starkregenereignisse in den Geltungsbereich einwirken. Durch den hohen Grünanteil sowie die Reduktion von Nebenanlagen wird versucht, die Folgen des Klimawandels zu mildern.

2.1.3.3 Wasser

Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Festsetzungen nicht erhöht, so dass weiterhin große Teile der Grundstücksflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

Im Anhang zur Begründung wird den Eigentümern die Begrünung der Flachdächer empfohlen. Dies kann bei Umsetzung positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben, da durch die dann erhöhte Verdunstung und Versickerung weniger Abwässer anfallen. Da der Bebauungsplan kein neues Baupotential erschließt, fehlt die rechtliche Grundlage für eine weitergehende Regelung.

In Bezug auf die den Wasserhaushalt und die damit verbundenen natürlichen Ressourcen hat die Planung positive Auswirkungen, da eine übermäßige Versiegelung durch Nebenanlagen mit der Überführung in die neue Baunutzungsverordnung verhindert wird. Zudem führt die textliche Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Zuwegungen dazu, dass die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts bei zukünftig angelegten Zuwegungen minimiert wird.

Mit der Sicherung von reinen Wohngebieten ist keine Nutzung möglich, die durch Emissionen, Abfälle, Techniken, Stoffe oder Schadstoffeinträge Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt mit sich bringt. Risiken für die menschliche Gesundheit oder Umwelt bestehen dementsprechend nicht.

Anfallendes Niederschlagswasser versickert bereits jetzt vollständig im Plangebiet. Auch bei den umliegenden neu entwickelten Wohngebieten ist eine Versickerung des Regenwassers Teil der Planung. Für die Grundwasserneubildung ergeben sich somit auch bei kumulierter Betrachtung positive Effekte. Somit dient die Planung vor dem Hintergrund des Klimawandels auch dem übergeordneten Konzept „Schwammstadt Berlin“.

2.1.3.4 Luft

Der Bebauungsplan ermöglicht keine Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten. Bei einem gleichbleibenden Nutzerkreis werden dementsprechend auch keine erheblichen zusätzlichen Abgasemissionen durch Hausbrand oder Verkehr erwartet.

Durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes ist die Ansiedlung von emittierenden Betrieben oder der Einsatz emittierender Techniken und Stoffe ausgeschlossen. Infolge dessen sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.1.3.5 Klima

Der Bebauungsplan sichert die Freihaltung der hinteren Grundstücksflächen.

Die Baukörperausweisung stellt sicher, dass sowohl im Vorgartenbereich als auch auf den hinteren Grundstücksflächen zusammenhängende Freiflächen erhalten bleiben.

Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, sodass eine unkontrollierte Versiegelung durch Garagen und Nebenanlagen durch die Planung verhindert wird. Das Plangebiet trägt damit auch künftig zur lokalen Kaltluftentstehung bei und trägt der besonderen Rolle der Rudower Stadtrandsiedlungen als Kaltluftentstehungsgebiet für die Gesamtstadt Rechnung. Diese Funktionen sind auch bei kumulierter Betrachtung mit umliegenden Neubaugebieten und umgewidmeten ehemaligen Gärtnereiflächen relevant.

Im Anhang zur Begründung wird den Eigentümern die Begrünung der Flachdächer empfohlen, dies kann bei Umsetzung positive Auswirkungen auf das Klima haben, da Gründächer durch erhöhte Verdunstung die Erwärmung der Luft vermindern.

2.1.3.6 Landschaft

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen dazu, das vorhandene Ortsbild zu erhalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen infolge der möglichen Errichtung von Gebäuden mit einer von der einheitlichen Siedlung abweichenden Gestaltung können somit verhindert werden.

Es werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die vor allem die einheitliche Gestaltung der Bebauung sichern. Somit kann das kulturell wertvolle Ortsbild für die Zukunft erhalten bleiben. Auch sind die Festsetzungen in Bezug auf die Nutzung natürlicher Ressourcen von Bedeutung, da sie den Erhalt und die Weiterentwicklung der Siedlung wesentlich attraktiver als einen Abriss machen.

Der Geltungsbereich ist kein Bestandteil des Biotopverbundsystems. Die Flächen haben für die Lebensraumkomplexe der Zielarten somit eine geringere Bedeutung.

2.1.3.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Da es im Plangebiet keine entsprechenden Gebiete oder Objekte gibt, hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen.

2.1.3.8 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Der Bebauungsplan setzt sämtliche Baugrundstücke im Bestand als reines Wohngebiet fest. Die bestehenden Wohneinheiten werden geschützt, zusätzliche Wohneinheiten sind nicht vorgesehen und Erweiterungen nur im Rahmen der gleichbleibenden Grundflächenzahl möglich. Der große Freiflächenanteil der Baugrundstücke mit einer geringen Bebauungstiefe wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Menschen und seine Gesundheit weichen daher nicht vom Basisszenario ab. Da keine zusätzlichen Emissionen durch Verkehr und Hausbrand erwartet werden, bleiben die Gesamtbelastungen durch Lärm weiterhin gering und die Luftqualität positiv. Es werden keine großmaßstäblichen baulichen Änderungen vorbereitet, so dass auch die thermische Situation keine planungsbedingte Verschlechterung erfährt. Stattdessen ist durch Ordnung von Nebenanlagen und Überführung in die neue Baunutzungsverordnung davon auszugehen, dass sich die thermische Situation im Vergleich zum bereits positivem Basisszenario sogar noch weiter verbessert.

2.1.3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung sind keine Denkmäler bekannt. Die Planung trägt dazu bei, die vorhandenen Sachgüter als Bestandteil einer einheitlichen geplanten Siedlung in ihrem Bestand und ihrem Erscheinungsbild zu schützen und zu erhalten.

2.1.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen den Bestand und generiert keine zusätzlichen Wohneinheiten. Insofern können auch zusätzliche Emissionen vermieden werden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bereits im Bestand gesichert. Es werden weiterhin lediglich haushaltübliche Abfälle anfallen. Auch hat die Planung keine Auswirkungen auf anfallende Baustellenabfälle.

2.1.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan sichert die im Bestand vorhandenen Flachdächer, welche sich für die Errichtung von Solaranlagen eignen. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird in Einfamilienhausgebieten mit verschiedenen privaten Einzeleigentümern auch aus Gründen der Kostenersparnis vorausgesetzt.

2.1.3.12 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für den Geltungsbereich sind keine Darstellungen in Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7g Baugesetzbuch relevant. Der Landschaftsplan XIV-L-3 Rudow Süd wurde am 08.09.1981 eingeleitet. Letzter Verfahrensschritt war die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 2.09.1985 bis zum 24.09.1985. Seitdem ruht das Verfahren.

2.1.3.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die vornehmliche Sicherung der vorhandenen baulichen Struktur und der Freiflächenstruktur führt langfristig zu einer Stabilisierung der vorherrschenden Verhältnisse und ihrer Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt. Nachfolgend führt dies auch zur Stabilisierung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt als auch auf die Sachgüter.

2.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz

2.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich

Im nachfolgenden Absatz werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt.

2.2.1.1 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wirken

Aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan XIV-207b können keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt abgeleitet werden. Durch den Erhalt zusammenhängender Freiflächen trägt die Planung dazu bei, die bereits aktuell positive Situation für die Fauna zu erhalten und negativen Entwicklungen durch übermäßige Versiegelungen zu vermeiden.

2.2.1.2 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Schutzgüter Fläche und Boden wirken

Die Inanspruchnahme von Boden wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche begrenzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen, so dass für große Anteile der Grundstücksflächen bauliche Beeinträchtigungen vermieden werden können. Der Erhalt großzügiger Freiflächen erleichtert auch künftig die Versickerung von Niederschlägen auf den Grundstücken und schützt die klimatischen Verhältnisse. Hinzukommt, dass die Befestigungen von Stellplätzen und Wegen auf den Baugrundstücken künftig nur noch in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung erfolgen dürfen.

Eine explizite Bauphase gibt es nicht, da überwiegend der Bestand der Siedlung gesichert wird.

2.2.1.3 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Wasser wirken

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen die bestehende Bebauung und ermöglicht keine zum bisherigen Planungsrecht zusätzliche Versiegelung. Nach Aussagen der Berliner Wasserbetriebe liegt keine Regenwasserkanalisation an. Niederschläge werden im Bestand versickert, in diesem Zusammenhang sind keine Probleme bekannt. Durch eine insgesamt geringe Versiegelung, die Festsetzung von Flachdächern und von Wegen in wasserdurchlässigem Aufbau unterstützt der Bebauungsplans die Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Folgenden werden die wesentlichen hydrologischen und wasserrechtlichen Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser dargestellt:

1. Altlastenfreiheit

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 1082 / Tochterfläche 1082e. Bisher konnten bei Bauarbeiten mit Bodenaushub jedoch keine Hinweise auf eine verfüllte Sandabbaugrube gefunden werden. Die gesamte Katasterfläche befindet sich daher in Überarbeitung, es wird eine Befreiung des Altlastenverdachts für Teilflächen in Erwägung gezogen.

Nichtsdestotrotz ist die Erstellung von Baugrundgutachten im Zuge von Baumaßnahmen notwendig, da innerhalb der Altlastenverdachtsfläche bei Erdarbeiten hin und wieder andere Auffüllungen angetroffen wurden.

2. ausreichender Grundwasserflurabstand

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) gemäß Umweltatlas liegt im Plangebiet zwischen 38,6 und 39,0 m über Normalhöhennull. (Zum zeMHGW macht der Umweltatlas keine Angaben.) Die Geländehöhe ist dabei von Norden nach Süden ansteigend und liegt zwischen 39,3 und 47,1 m über Normalhöhennull.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt gemäß Umweltatlas 2009 zwischen 3 - 4 m im Norden und 30 - 40 m im Süden, letzteres bei gespanntem Hauptgrundwasserleiter.

3. Versickerungsfähigkeit (kf-Wert)

Östlich vom Putenweg, nordwestlich vom Rhodeländerweg und an der Kapaunenstraße ist die gesättigte Wasserdurchlässigkeit der Böden hoch (kf 40 cm/d). Im übrigen Plangebiet ist die gesättigte Wasserdurchlässigkeit der Böden mittel (kf 11,5 cm/d).

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Niederschlagswasserversickerung durch geeignete Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken erreicht werden kann. Der Nachweis hierfür ist seitens der Bauherren im Rahmen möglicher Erweiterungen der Bestandshäuser im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz § 5 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und 4 WHG ist jede Person verpflichtet, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Dazu gehört gemäß § 55 Absatz 2 WHG, Niederschlagswasser ortsnahe zu bewirtschaften oder es ohne Vermischung mit Schmutzwasser über die Kanalisation beziehungsweise direkt in ein Gewässer einzuleiten.

Gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) müssen bei Baumaßnahmen die Grundsätze der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zur Anwendung kommen. Das bedeutet, dass Regenwasser prinzipiell auf dem Grundstück bewirtschaftet werden muss. Nur wenn in Form eines Fachgutachtens gezeigt werden kann, dass eine vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann ein Drosselabfluss in die Kanalisation zugelassen werden. Demzufolge muss bei Bauvorhaben gemäß § 29 Absatz 1 Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge durch den Bauherren sichergestellt werden.

Alle Grundstücke im Plangebiet gehören einzelnen Privateigentümern. Mit Festsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit einer erhöhten und schon gar nicht mit einer einheitlichen Bautätigkeit auf den einzelnen Baugrundstücken zu rechnen. Da künftige Erweiterungen auf den einzelnen Grundstücken zeitlich völlig voneinander entkoppelt sind und auch ausschließlich in der Verantwortung der einzelnen Eigentümer liegen, ist eine grundstücksübergreifende Lösung der

dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nicht zielführend und mittels dieses Bebauungsplan auch nicht umsetzbar. Die Festsetzung von Maßnahmen für die einzelnen Grundstücke ist ebenfalls nicht zielführend, da die Eigentümer dadurch in ihrer Entscheidungsfreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt würden. Da die Grundstücke überwiegend über unversiegelte Flächen verfügen und durch den Bebauungsplan Flachdächer festgesetzt werden, eröffnen sich für die Grundstückseigentümer verschiedene Möglichkeiten das Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken zu verbringen.

2.2.1.4 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Luft wirken

Es sind keine Maßnahmen geplant, welche sich in relevanter Größenordnung auf das Schutzgut Luft auswirken.

2.2.1.5 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Klima wirken

In der Siedlung gibt es im Bestand nur Flachdächer, diese Dachform wird durch den Bebauungsplan gesichert. Eine Begrünung der Dächer ist somit jederzeit möglich, liegt aber im Ermessen der Eigentümer. Auf diese Weise könnten weitere positive Effekte für die Versickerung von Niederschlägen und die klimatischen Bedingungen vor Ort erzielt werden. Der Begründung ist ein entsprechender Hinweis in der Anlage beigelegt.

2.2.1.6 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Landschaft wirken

Der Bebauungsplan umfasst umfangreiche gestalterische Festsetzungen, um das einzigartige Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten. Auf diese Weise ist ein positiver Effekt hinsichtlich des Ortsbildes zu erwarten. Eine Überformung durch ortsfremde Architektur wird verhindert.

2.2.1.7 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“ wirken

Da es im Plangebiet keine entsprechenden Gebiete oder Objekte gibt, sind im Bebauungsplan keine Maßnahmen in Bezug auf diese Schutzgüter vorgesehen.

2.2.1.8 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung wirken

Der Bebauungsplan hat durch Überführung in die neue Baunutzungsverordnung sowie die textliche Festsetzung Nr. 3 eine Reduktion von versiegelten Flächen durch Nebenanlagen, Garagen und Zuwegungen zur Folge. Hierdurch wird sich die bereits im Basisszenario positive thermische Situation weiter verbessern. Weitergehende Maßnahmen, wie die Begrünung von Flachdächern, werden empfohlen und obliegen den Eigentümern.

2.2.1.9 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgüter Kultur - und sonstige Sachgüter wirken

Durch die detaillierten und auch gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Einfamilienhaussiedlung, welche sich durch eine einzigartige Gestaltung und besondere

Geschichte als Siedlerstelle auszeichnet, in ihrer städtebaulichen Erscheinung erhalten. Auch wenn sich im Siedlungsgebiet keine bekannten Denkmäler befinden, wird hiermit positiv auf das Schutzgut der Kulturgüter eingewirkt.

2.2.1.10 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wirken

Es sind keine Maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen, welche sich positiv auf die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern auswirken. Es fallen lediglich Siedlungsübliche Emissionen und Abfälle an. Maßnahmen zum Energie- und Emissionssparenden Heizen werden im Übrigen bereits durch das Gebäudeenergiegesetz vorgeschrieben.

2.2.1.11 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wirken

Die Planung ermöglicht die Errichtung von Photovoltaik oder Solarthermie. Obwohl umfangreiche gestalterische Festsetzungen getroffen wurden, sind Maßnahmen zur Energieeinsparung und Wärmedämmung uneingeschränkt möglich und obliegen den jeweiligen Eigentümern.

2.2.1.12 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wirken

Da im Geltungsbereich keine Darstellungen in Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7g Baugesetzbuch getroffen werden, enthält der Bebauungsplan diesbezüglich auch keine Maßnahmen.

2.2.1.13 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, wirken

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Luftreinhaltung (Umweltzone).

2.2.2 Gegenüberstellung Eingriff / Ausgleich in Natur und Landschaft

Die Bebaubarkeit des Plangebiets beurteilt sich bisher für die Grundstücke Rhodeländerweg 79/117, 121/125 und 129, Putenweg 71/81, 87/93 und 72/98 sowie Kapaunenstraße 95/97 gemäß Baunutzungsplan in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch, da keine förmlich festgestellten Fluchtlinien vorhanden sind. Die übrigen Grundstücke, Rhodeländerweg 82/106, 110/132 sowie Pfauenkehre 1, müssen generell gemäß § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden. Bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft ist dementsprechend gemäß § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Gemäß § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind insbesondere Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu prüfen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. In diesem Sinne befasst sich der Bebauungsplan mit der Sicherung und Innenentwicklung einer bestehenden Wohnsiedlung.

Für die Grundstücke Rhodeländerweg 79/117, 121/125 und 129, Putenweg 71/81, 87/93 und 72/98 sowie Kapaunenstraße 95/97, die im Geltungsbereich des Baunutzungsplans liegen, galten bisher eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4. Hinzukommt die Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen et cetera, welche gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (1968) nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. In diesen Fällen ist eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks durch Wege und Nebenanlagen möglich. Da sich die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Fall jedoch wegen der fehlenden förmlich festgestellten Fluchtlinien gemäß § 34 Baugesetzbuch bestimmt, konnte hier im Rahmen der üblichen Genehmigungspraxis positiv auf die Freihaltung großer Grundstücksbereiche hingewirkt werden.

Der Bebauungsplan XIV-207b setzt für diese Grundstücke nun weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,2 und für die zweigeschossig bebauten Grundstücke zusätzlich eine Geschossflächenzahl von 0,4 fest, wobei die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung durch Garagen, Nebenanlagen et cetera bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ferner durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt, wobei die Vorgärten vollständig und die hinteren Grundstücksteile bis auf Nebenanlagen von Bebauung freizuhalten sind.

Für die Grundstücke Rhodeländerweg 82/106, 110/132 sowie Pfauenkehre 1 bestimmt sich die Bebaubarkeit der Grundstücke bisher gemäß § 34 Baugesetzbuch danach, ob sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies führte im Wesentlichen zur gleichen Beurteilung wie für die Grundstücke Putenweg 71/81, 87/93 und 72/98 sowie Kapaunenstraße 95/97, da diese Grundstücke den zur Beurteilung heranzuziehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden. Die übliche Genehmigungspraxis entspricht somit auch für diese Grundstücke der oben bereits dargestellten, dies ist auch aus der genehmigten Bestandsbebauung abzulesen.

Der Vergleich von altem Planungsrecht in Verbindung mit der Bestandsbebauung und dem neuen Planungsrecht zeigt, dass die bisherige Bebaubarkeit der Grundstücke im Wesentlichen gesichert wird. Weitergehende Eingriffe in Grund und Boden werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

2.2.3 Besonderer Artenschutz

Im Plangebiet ist insbesondere mit gebäudebrütenden Vogelarten zu rechnen. Es kann aufgrund des alten Baumbestands auch Strukturen für Fledermäuse geben. Der Erhalt großzügiger

Freiflächen dient in diesem Sinne auch dem besonderen Artenschutz. Weitergehende Maßnahmen zum Schutz werden nicht getroffen, da der Bebauungsplan kein neues Baupotential erschließt.

Bei individuellen Baumaßnahmen sind ferner die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere das Tötungsverbot sowie das Störungsgebot, im Zusammenhang mit Eingriffen zu beachten.

2.2.4 Biotopschutz

Da der Geltungsbereich kein Bestandteil des Biotopverbundsystems ist, sind keine spezifischen Maßnahmen zum Biotopschutz geplant.

2.2.5 Baumschutz

Die Baukörperausweisung durch Baugrenzen berücksichtigt den Baumschutz, da eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten des Erhalts zusammenhängender Freiräume erfolgt. Vereinzelt befinden sich auf diesen Freiflächen auch Altbäume. Darüber hinaus sind bei Umbauten und Erweiterungen die Vorschriften der Berliner Baumschutzverordnung zu beachten.

2.2.6 Wald

Das Plangebiet befindet sich nicht in oder in der Nähe einer unter den Waldbegriff gemäß § 2 Landeswaldgesetz Berlin fallenden Fläche, sodass in Bezug auf dieses Schutzgut keine Maßnahmen getroffen werden.

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen die Bestandsbebauung. Sozialverträgliche anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher, auch auf Grund der Einbettung der Siedlung in andere Wohngebiete, nicht in Betracht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen die Bestandsbebauung und eröffnet keine neuen Baufelder. Bei der Umweltprüfung bestand daher kein Bedarf nach besonderen technischen Verfahren. Die Bewertung erfolgte überwiegend auf Grundlage geltender übergeordneter Planungen, wie dem Landschaftsprogramm Berlin und allgemein zugänglicher Erhebungen insbesondere aus dem Umweltatlas Berlin.

Schwierigkeiten ergeben sich aus einem bestehenden unkonkreten Altlastenverdacht, der in den letzten Jahrzehnten durch Baugrund- oder ähnliche Untersuchungen weder bestätigt noch

widerlegt werden konnte. Eine förmliche Entlassung des Bereichs aus dem Bodenbelastungskataster ist im Zuge einer Überarbeitung zwar angedacht, aber bisher nicht erfolgt, sodass die Altlastenfreiheit bei allen Bauvorhaben im Rahmen von Baugrundgutachten erneut geprüft werden muss.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zum Monitoring geplant.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Siedlung am Rhodeländerweg ist eine sogenannte Einfamilienhaussiedlung. Ursprünglich als Siedlerstellen mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen entstanden, konnten die großen Einzelgrundstücke mit den großzügigen Freiflächen bis heute erhalten werden. Die Grundstücke wurden auf Grundlage eines Architektenentwurfs zeitgleich und einheitlich bebaut, die Bebauung prägt das Ortsbild entscheidend. Die Freiflächen sind vollständig als Ziergärten überformt und beherbergen die dafür typische Fauna. Auf Grund der geringen Bebauungsdichte und der günstigen Bodenverhältnisse übernimmt das Gelände wichtige Regelungsfunktionen für den Wasserhaushalt und das Klima.

Durch den Bebauungsplan XIV-207b wird im Wesentlichen der Bestand der Siedlung gesichert, dies schließt vor allem auch den Erhalt der privaten Freiflächen ein. Insofern kann auch der vorhandene gute Umweltzustand im Wesentlichen gesichert werden. Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-207b wird die Gestaltung des Ortsbildes langfristig erhalten. Zudem stellt die Planung sicher, dass eine Überformung der ortsbildprägenden Freiflächen mit Nebenanlagen und die damit Verbundene Versiegelung von Böden verhindert wird.

Die Umsetzung der Planung zieht keine nachteiligen Umweltauswirkungen nach sich und trägt dazu bei, den vorhandenen guten Umweltzustand zu erhalten.

3.4 Referenzliste der Quellen

Berliner Wasserbetriebe, Klärwerk Waßmannsdorf – Datenblatt, 2017

FNp Gemeinde Schönefeld in der Fassung der 2. Änderung, Bekanntmachung vom 15.03.2019

Flughafengesellschaft Berlin-Brandenburg – Überprüfung der Schutzgebiete

<https://corporate.berlin-airport.de/de/nachhaltigkeit/umwelt/fluglaerm/ueberpruefung-schutzgebiete.html> Zugriff: 29.10.2025

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan – Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), 2006

<https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/lep-fs/>

<https://www.bwb.de/de/klaerwerk-wassmannsdorf.php> Zugriff: 30.01.2025

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin Nummer 24, Seite 1314)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Umweltatlas Berlin, online:

<https://www.berlin.de/umweltatlas/>, 30.10.2025

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, Februar 2023

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-klima-2-0/>

Umwelt- und Naturschutzamt, Stellungnahme zum Altlastenverdacht und vorsorgenden Bodenschutz, 19.08.2016

Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zu Artenschutzbelangen, 8.08.2016

C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nummer 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 176)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt 1999 Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 285)

Berlin-Neukölln, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Biedermann

Bezirksstadtrat

Groth

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

D ANHANG

1 Textliche Festsetzungen

1. In den reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze (Ga und Ga/St) zulässig. Davon ausgenommen sind die Flächen für die Zufahrten (Fläche A).
2. Auf den nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und Einfriedungen unzulässig.
3. In den reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. In den reinen Wohngebieten sind nur Flachdächer zulässig. Ein Dachüberstand ist unzulässig.
6. An den Wohngebäuden ist die ursprünglich umlaufende Dachverkleidung abgesetzt von der übrigen Fassade zu erhalten oder auszugestalten. Zulässig ist die Verkleidung mit dunkelbraunem Holz oder Holzimitaten sowie anthrazitfarbenem Schiefer oder schieferähnlichem Material mit darüber liegenden Aluzinkblechen als Abschluss.
7. An den straßenseitigen Wandflächen sind Rollladenkästen innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen.
8. Die straßenseitigen Wandflächen im WR 1 sind in ihrer ursprünglichen Fassadengliederung durch Fenster, Türen und Tore zu erhalten.
 - a) Die Fenster in den Wohngebäuden sind straßenseitig in liegendem Format auszubilden. Die Fenster müssen gleiche Sturz- und Brüstungshöhen haben und sind in den Geschossen in einer vertikalen Flucht anzuordnen.
 - b) In den Wandflächen entlang der vorderen festgesetzten Baulinien sind zwischen den Punkten a und b Türen unzulässig.
 - c) Windfänge vor den straßenseitigen Eingangstüren sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in ihrer Gestaltung der Fassade / Tür anpassen oder in transparentem Aufbau ausgestaltet werden.
9. Die straßenseitigen Wandflächen im WR 2 sind in ihrer ursprünglichen Fassadengliederung durch Fenster, Türen und Tore zu erhalten. Die Fenster in den Wohngebäuden sind straßenseitig in quadratischem Format auszubilden. Die Fenster müssen gleiche Sturz- und Brüstungshöhen haben.

10. In den reinen Wohngebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) von Wohngebäuden eine Höhe von 0,40 m über der im Bestandsplan vor dem jeweiligen Gebäude angegebenen Geländehöhe nicht überschreiten.

11. Im reinen Wohngebiet WR 1 dürfen die zweigeschossigen Wohngebäude eine Höhe von 6,30 m und im reinen Wohngebiet WR 2 dürfen die eingeschossigen Wohngebäude eine Höhe von 3,60 m über der im Bestandsplan vor dem jeweiligen Gebäude angegebenen Geländehöhe nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2 Empfehlungen für die Bauherren: Maßnahmen zur Klimaanpassung

Auf Grund fehlender gesetzlicher Ermächtigung können nicht alle für sinnvoll erachteten Maßnahmen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für klimarelevante als auch für gestalterische Prämissen. Zudem möchte der Gesetzgeber die Eigentümer in ihrer Entfaltung auch nicht unzumutbar einschränken, daher soll auf dem Weg der Empfehlung auf weitere Handlungsmöglichkeiten für Eigentümer zur Erhöhung der Lebensqualität und zur Werterhaltung oder -steigerung der Grundstücke hingewiesen werden.

Begrünung der Flachdächer beziehungsweise Optimierung der Albedo

Bedingt durch den Klimawandel werden auch die Sommer in Berlin heißer und die Starkregenereignisse nehmen zu. Versiegelte Flächen verstärken den Wärmeinseleffekt. Im Stadtentwicklungsplan Klima Konkret 2016 heißt es dazu, dass der Anpassung der Oberflächen der Stadt eine Schlüsselaufgabe zukommt, wenn es um Hitzeanpassung und Wassersensibilisierung geht. Auch wenn in der Siedlung am Rhodeländerweg durch den hohen Anteil an Freiflächen ein günstiges Klima herrscht, bieten vor allem die Flachdächer ein Potenzial zur weiteren Verbesserung des Klimas und der Lebensqualität. Hier bieten sich verschiedene Möglichkeiten an, wenn beispielsweise die Dächer saniert oder erneuert werden sollen:

a) Albedo optimieren

Durch entsprechende Farb- und Materialwahl kann die Rückstrahlwirkung der Sonneneinstrahlung der Dachfläche erhöht werden.

b) Anlegen eines blauen Dachs

In diesem Fall können z.B. Kiesdächer angelegt werden, diese können große Mengen Regenwassers zurückhalten. Durch entsprechende Farbwahl können sie gleichzeitig mit einer hohen Albedo ausgestattet werden.

c) Dächer begrünen

Dächer können extensiv (Bodenauftrag 10-15 cm) oder intensiv (Bodenauftrag mindestens 40-60 cm) begrünt werden. Auch die Anlage von Wassergärten mit ständig stehendem Wasser ist denkbar.

Insbesondere intensiv begrünte Dächer und Wassergärten können durch Verdunstung des zurückgehaltenen Regenwassers das Klima und vor allem das Umgebungsklima positiv beeinflussen. Die Zurückhaltung und Verdunstung oder Versickerung von Regenwasser senkt zudem langfristig die Kosten der Niederschlagswasserbeseitigung für die Eigentümer. Heutzutage sind auch schon Fertiglösungen für kombinierte blaugrüne Dächer im Handel, die ein relativ geringes Eigengewicht haben und sich daher zur Nachrüstung von Bestandsbauten eignen. Der Einsatz von Photovoltaik ist dabei kein Ausschlussgrund für die Dachbegrünung, durch sinnvolle Kombinationen kann die Effizienz von Solaranlagen sogar gesteigert werden. Schlussendlich

haben begrünte Dächer eine bis zu doppelt so hohe Lebensdauer wie herkömmliche, da sie in geringerem Maße Temperaturschwankungen und Wetterextremen wie Hagel ausgesetzt sind.