

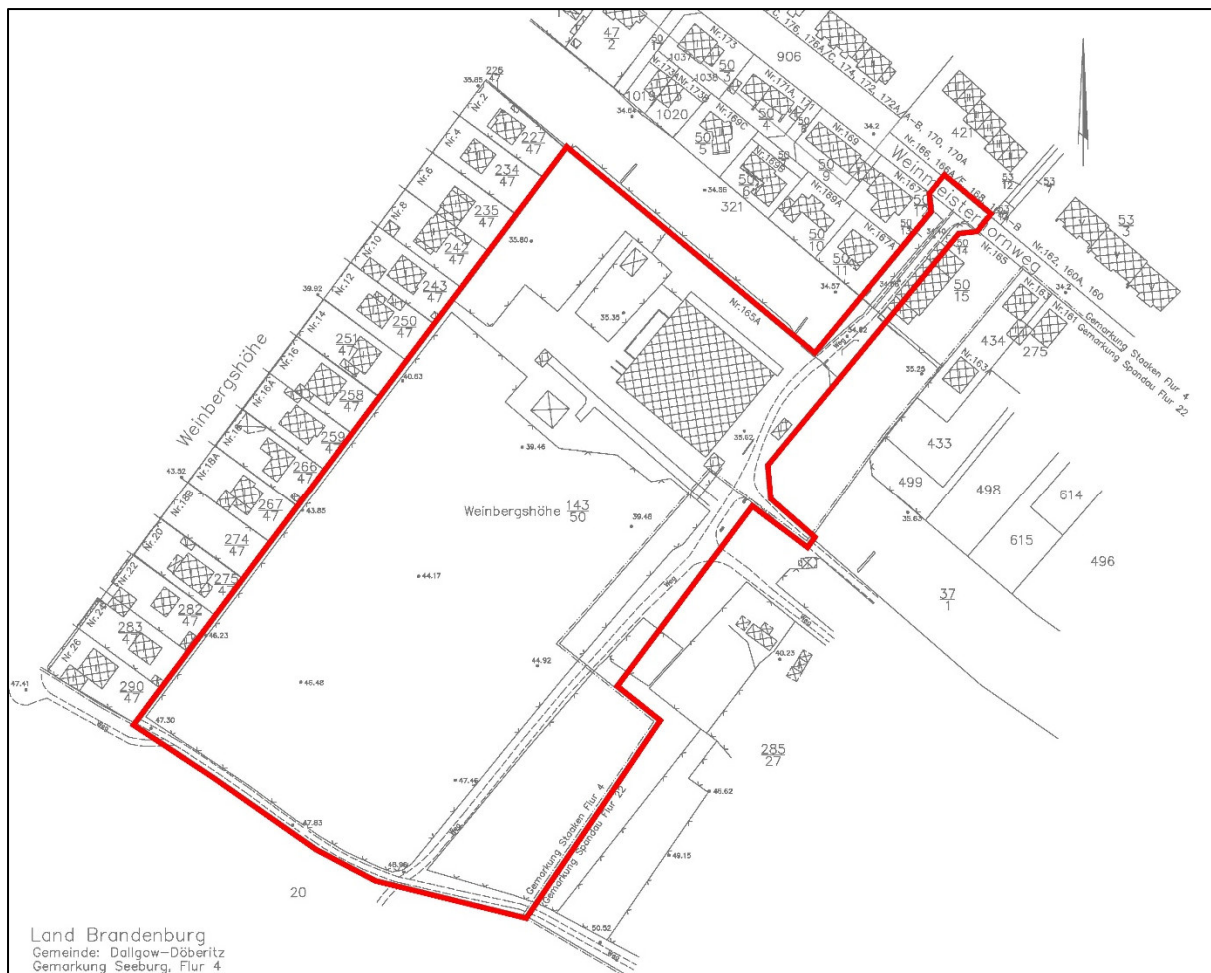
Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz

Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung

## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 5-137

für eine Teilfläche des Grundstücks Weinmeisterhornweg 165 A sowie deren Anbindung an den Weinmeisterhornweg im Bezirk Spandau, Ortsteile Staaken und Wilhelmstadt

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-137

Stand: 17. April 2026

## INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung - allgemeiner Teil.....	8
I	Planungsgegenstand .....	8
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	8
I.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	9
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	9
II	Ausgangssituation .....	12
II.1	Beschreibung des Plangebiets .....	12
II.1.1	Stadräumliche Einbindung .....	12
II.1.2	Bebauung und Nutzung .....	13
II.1.3	Nördlicher Rieselfeldabfanggraben .....	14
II.1.4	Grenzweg (sogenannter Mauerweg).....	15
II.1.5	Wasser.....	16
II.1.6	Soziale Infrastruktur / Grünflächen .....	16
II.1.7	Eigentumsverhältnisse .....	18
II.1.8	Verkehrerschließung .....	19
II.1.9	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen.....	25
II.1.10	Technische Infrastruktur .....	26
II.1.11	Denkmalschutz.....	27
II.1.12	Altlasten .....	27
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen..	28
II.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	28
II.2.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	29
II.2.3	Stadtentwicklungspläne .....	31
II.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung .....	35
II.2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen.....	36

II.2.6	Bereichsentwicklungsplanung .....	40
II.2.7	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen .....	40
II.2.8	Landschaftsprogramm .....	43
II.2.9	Geltendes Planungsrecht .....	43
II.2.10	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	46
II.2.11	Landschaftspläne .....	47
II.2.12	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht .....	47
II.2.13	Wald .....	48
II.2.14	Wasserschutzgebiete .....	48
II.2.15	Hochwasserschutz .....	48
II.2.16	Sanierungsgebiete / Erhaltungsgebiete.....	49
II.2.17	Stadtumbau / Quartiersmanagement .....	49
II.2.18	Wärmeplanung .....	50
II.2.19	Planfeststellungen.....	51
II.2.20	Baulasten und Grunddienstbarkeiten .....	51
II.2.21	Informelle Planungen / Machbarkeitsstudien.....	52
II.2.22	Sonstige rechtliche Rahmenbedingungen .....	54
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	55
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte .....	55
III.2	Städtebauliche Grundkonzeption und Einbindung .....	55
III.3	Erschließung .....	56
IV	Planinhalt.....	58
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung) .....	58
IV.2	Begründung der Festsetzungen .....	58
IV.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	58
IV.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	59
IV.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen.....	65
IV.2.4	Weitere Arten der Nutzung .....	66

IV.3	Verkehr / Erschließung.....	68
IV.4	Grünfestsetzungen.....	73
IV.5	Sonstige Festsetzungen.....	73
IV.5.1	Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	73
IV.5.2	Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz.....	75
IV.6	Immissionsschutz.....	76
IV.7	Klimaschutz- und Energie .....	77
IV.8	Flächenbilanz.....	77
IV.9	Hinweise.....	77
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen) .....	78
VI	Verfahren.....	79
VI.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	80
VI.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 80	
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	81
VII.1	Öffentliche Belange .....	81
VII.1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	81
VII.1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung, Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	82
VII.1.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit, Erholung, Soziale Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) .....	82
VII.1.4	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	82
VII.1.5	Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	83
VII.1.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	83
VII.1.7	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	83
VII.1.8	Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	83
VII.1.9	Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 84	

VII.1.10	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	84
VII.1.11	Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 85	
VII.1.12	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....	85
VII.1.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbewerbern (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) .....	85
VII.1.14	Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) .....	85
VII.2	Private Belange .....	86
VII.2.1	Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche.....	86
VII.2.2	Interesse von Mietern und Pächtern.....	86
VIII	Die Auswirkungen der Planung.....	88
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima .....	88
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	88
VIII.3	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen.....	89
VIII.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	90
VIII.5	Auswirkungen auf den Verkehr.....	90
B	Umweltbericht.....	91
I	Einleitung .....	91
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	91
I.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	92
I.2.1	Bauplanungsrecht.....	92
I.2.2	Naturschutzrecht .....	93
I.2.3	Baumschutz / Wald .....	94
I.2.4	Bodenschutz .....	95
I.2.5	Wasserhaushalt.....	96
I.2.6	Immissionsschutz.....	97
I.2.7	Klimaschutz.....	98
I.3	Übergeordnete Planungen.....	99
I.3.1	Landschaftsprogramm.....	99
I.3.2	Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK).....	102

I.3.3	Lärmaktionsplan Berlin 2024 - 2029 .....	102
I.3.4	Luftreinhalteplan für Berlin - 3. Fortschreibung.....	103
I.3.5	Klimaschutzprogramm (BEK) und Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0.....	104
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	105
II.1	Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung.....	105
II.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	106
II.1.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	125
II.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	127
II.2	Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz .....	129
II.2.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich	129
II.2.2	Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft.....	129
II.2.3	Besonderer Artenschutz .....	130
II.2.4	Biotopschutz .....	130
II.2.5	Baumschutz .....	130
II.2.6	Wald .....	130
II.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	131
III	Zusätzliche Angaben .....	132
III.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	132
III.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	132
III.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	132
III.4	Referenzliste der Quellen.....	132
C	Rechtsgrundlagen.....	133
D	Anhang .....	134

I	Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	134
II	Städtebaulicher Entwurf.....	136
III	Biotoptypenkartierung .....	137

## **A BEGRÜNDUNG - ALLGEMEINER TEIL**

### **I Planungsgegenstand**

#### **I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

##### Veranlassung der Planung

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Wohnraumknappheit in Berlin und des weiterhin angespannten Wohnungsmarkts (nach § 201a BauGB) besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt daher, eine derzeit brachliegende bzw. untergenutzte Fläche einer ehemaligen Reitschule am Stadtrand des Bezirks Spandau einer städtebaulich geordneten Wohnnutzung zuzuführen und ein sozial gemischtes Wohnquartier zu entwickeln. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung sowie zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts geleistet werden.

##### Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da das derzeit geltende Planungsrecht die angestrebte Entwicklung zu einem Wohnquartier nicht zulässt. Nach dem geltenden Planungsrecht (im Wesentlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB) ist die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich, da Wohnen nicht zu den im Außenbereich privilegierten Bauvorhaben zählt.

Außerdem muss die Erschließung des Plangebiets gesichert werden. Zur Erschließung der ehemaligen Reithalle bzw. der geplanten Bebauung muss der Nördliche Rieselfeldabfanggraben überquert werden, der sich im Eigentum des Landes Berlin befindet. Eine Erschließung ist zwar faktisch vorhanden, sie wurde aber bisher nicht öffentlich-rechtlich gesichert.

##### Verfahren

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung erfolgt im sog. „Regelverfahren“; es wird ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB erstellt.

## **I.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 5-137 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Rande des Berliner Stadtgebiets geschaffen werden. Dem wird im Wesentlichen mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprochen, die den Übergang zwischen der umgebenden Bebauung und der angrenzenden Landschaft bilden. Dabei werden auch städtebauliche Lösungen zum Umgang mit der Geländehöhe, die im Plangebiet Unterschiede von bis zu 13 m aufweist, entwickelt. Dies ist beispielsweise bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser von Bedeutung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf einem im Jahr 2025 erarbeiteten städtebaulichen Konzept, das als orientierende Grundlage für die planerische Entwicklung des Gebiets dient. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, sollen die Festsetzungen einen angemessenen städtebaulichen Rahmen für die Umsetzung des Konzepts schaffen.

Gemäß der Berechnungsgrundlagen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ ist mit 164 Wohneinheiten zu rechnen, die sowohl dem Geschosswohnungsbau als auch dem individuellen Wohnungsbau zuzurechnen sind. Dies entspricht 417 Einwohnern.

Zusätzlich muss die Erschließung der geplanten Wohnsiedlung gesichert werden. Hierzu werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Verkehrsflächen sollen auch zwei Grünzüge bzw. Wegeverbindungen (nördlicher Rieselfeldabfanggraben und Mauerweg) miteinander vernetzten bzw. an den Weinmeisterhornweg anbinden.

## **I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

### Lage im Bezirk

Das Plangebiet des Bebauungsplans 5-137 befindet sich im Südosten des Bezirks Spandau im Ortsteil Staaken, wobei ein geringer Teil des Plangebiets in die Gemarkung des Ortsteils

Wilhelmstadt hineinragt. Die Berliner Stadtgrenze verläuft südwestlich direkt entlang des Grundstücks, weshalb das Plangebiet die unmittelbare Grenzlage zum Bundesland Brandenburg aufweist. In der Nähe befindet sich die Heerstraße - eine der wichtigsten Verkehrsachsen Berlins. Die Altstadt Spandau liegt rund 4 km Luftlinie nordöstlich des Plangebiets.

### Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,2 ha. Die Flurstücke 143/50, 50/13 und 50/14 der Flur 4 liegen vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Von den Flurstücken 321 (Rieselfeldabfanggraben) und 906 (Weinmeisterhornweg) der Flur 4 liegen Teilflächen im Geltungsbereich. Mit einbezogen in den Geltungsbereich ist zudem eine Teilfläche mit ca. 0,2 ha des Flurstücks 285/27 (Pferdekoppel) der Flur 22 des Ortsteils Wilhelmstadt.

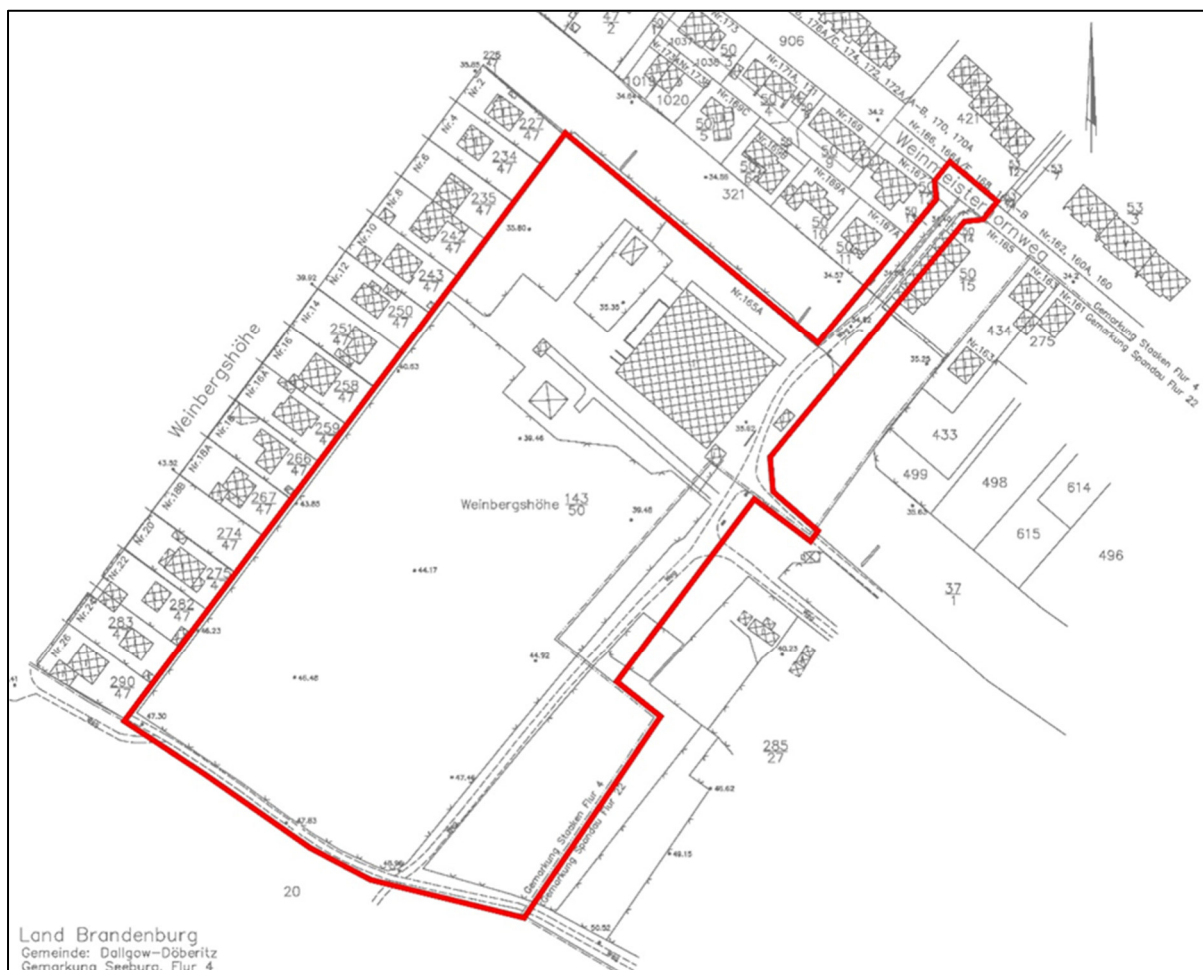


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-137

Die bestehende Bebauung im Umfeld (z. B. zwischen Weinmeisterhornweg und Nördlichem Rieselfeldabfanggraben sowie die Siedlung Weinbergshöhe) wird nicht einbezogen, da der Bebauungsplan keine bereits bestehenden Baurechte von bereits bebauten Grundstücken verändern soll.

Die südöstlich angrenzenden Grundstücke (landwirtschaftliche Flächen bzw. Koppeln) sollen ebenfalls nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die dortigen Baurechte sollen ebenfalls nicht verändert werden.

## **II Ausgangssituation**

### **II.1 Beschreibung des Plangebiets**

#### **II.1.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 5-137 liegt im südöstlichen Bereich des Bezirks Spandau, in den Ortsteilen Staaken und Wilhelmstadt. Es weist eine besondere Lage unmittelbar an der Grenze des Berliner Stadtgebietes zum Land Brandenburg auf. Somit ist es in Richtung Westen und Norden umgeben von Siedlungsstrukturen mit Wohngebietscharakter. In Richtung Süden eröffnet sich - abgeschirmt von einem bewaldeten Grünzug (früherer Grenzstreifen) - die offene Flur mit landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung Dallgow-Döberitz. Hier verläuft auch der ehemalige Grenzweg, der zugleich die Stadtgrenze markiert (vgl. Kapitel All.1.4 „Grenzweg (sogenannter Mauerweg)“, S. 15). Das Gelände fällt vom westlich verlaufenden Mauerweg zum östlichen Weinmeisterhornweg deutlich ab und weist damit einen Höhenunterschied von rund 13 m auf.

Das Zentrum der Spandauer Altstadt befindet sich in 4 km Entfernung (Luftlinie). Die Großwohnsiedlung Heerstraße Nord mit dem zentral gelegenen „New Staaken Center“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 750 Metern Luftlinie.

Als Freizeit- und Erholungsflächen teilweise mit Wasseranbindung befinden sie im Umfeld des Plangebiets mehrere Angebote. Östlich liegen in ca. 2 km Entfernung die Scharfe Lanke als Teil der Havel sowie der Südpark, bzw. Südparkteich. In der näheren Umgebung erstreckt sich ca. 600 m östlich der Grünzug „Langes Becken“. In westliche Richtung eröffnet sich das ca. 200 m entfernte Landschaftsschutzgebiet Hahneberg mit dem gleichnamigen bewaldeten Hügel.

Übergeordnet angebunden ist das Plangebiet durch die Heerstraße in ca. 500 m (Luftlinie). Sie ist eine der wichtigsten Verkehrswege Berlins, zugleich Bundesstraße 5 sowie Ein- und Ausfallstraße ins Zentrum Berlins und nach Dallgow-Döberitz mit Anbindung an die Bundesautobahn A 10.

Unmittelbar angebunden ist das Plangebiet über den Weinmeisterhornweg, der nördlich des Plangebiets liegt.

An das Plangebiet wird zudem vom Nördlichen Rieselfeldabfanggraben mit seinen begleitenden Grün- und Gehölzflächen gequert (vgl. Kapitel All.1.3 „Nördlicher Rieselfeldabfanggraben“, S. 14).

Die nähere Umgebung im Westen, Norden und Osten ist geprägt von Siedlungsstrukturen einer heterogenen Bebauung, die von Einfamilienhäusern und Reihenhaussiedlungen bis hin zu größeren Wohnanlagen reicht. Größere Baukörper sind Infrastrukturgebäude, wie die Grundschule am Amalienhof und der Kindergarten Mareyzeile. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze reihen sich Einfamilienhäuser. Nördlich an das Flurstück des Abfanggrabens schließen ebenfalls Einfamilienhäuser entlang des Weinmeisterhornweges. Auf der Nordseite des Weinmeisterhornweges verdichtet sich die Siedlungsstruktur zu Doppel-, Reihenhäusern und mehrgeschossigem Wohnungsbau größtenteils aus den 70er - 90er Jahren.



*Abbildung 2: Luftbild. Die ungefähre Lage des Plangebiets 5-137 ist mit einer roten Umrandung gekennzeichnet; Quelle: Geoportal Berlin*

## **II.1.2      Bebauung und Nutzung**

Der Name „Weinbergshöhe“ erinnert an die historische Weinbautradition des Umfelds. Historisch verläuft der Weinmeisterhornweg, der bis 1931 teilweise „In den Weinbergen“ hieß, entlang des Hanges, der hoch zu den früheren Riesefeldern in Brandenburg führte. Das Weinmeisterhorn selbst ist eine Landzunge an der Scharfen Lanke. Auf dieser Hanglage - u. a. dem heutigen Plangebiet -

wurde in langer Tradition Wein angebaut, bevor die Fläche als Reitschule mit Reithalle bis 2015 betrieben wurde. Bis 2018 wurde die Reithalle noch vom damaligen Pächter bewohnt. Seitdem wird nur noch die Fläche östlich an das Plangebiet angrenzend für die Pferdehaltung und Reitschule genutzt, mit kleineren Stallungen, Wirtschaftsgebäuden und Weideflächen.

Das Plangebiet selbst ist heute teilweise Weidefläche für Pferde, Ziegen und Schafe. Es wird daher heute durch eine zentrale, weideartige Grünfläche geprägt, die sich über den ca. 300 m langen Hang bis zur Höhenkuppe mit einem Höhenunterschied von ca. 13 m erstreckt. Im Süden des Plangebiets erstreckt sich der ehemalige Mauerweg, der in nördliche Richtung als Rad- und Fußweg unmittelbar entlang der Landesgrenze zu Brandenburg führt.

Das Plangebiet ist weitestgehend ungebaut. Die ehemalige Reithalle mit Nebengebäuden ist ungenutzt, die Bausubstanz ist schadhaft. Der nördliche Plangebietsbereich liegt brach.

Eine weitere Bebauung befindet sich nahe dem Weinmeisterhornweg: Das Flurstück 50/14, das z. T. als Zufahrt zwischen Weinmeisterhornweg und Pferdekoppel dient, ist auf einem ca. 2 m breiten Streifen durch das Gebäude Weinmeisterhornweg 165 überbaut. Die wesentlichen Teile dieses Gebäudes liegen außerhalb des B-Plangebiets auf dem angrenzenden Flurstück 50/15. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich bei der Überbauung des Flurstücks 50/14 um eine ungenehmigte Überbauung, die ungefähr in den frühen 1990er entstanden ist. Ein schutzwürdiges Vertrauen in den Fortbestand der Überbauung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entstanden.

Die Flurstücke 50/13 und 50/14 sind mit planungsrechtlich relevanten Grunddienstbarkeiten belastet. Diese werden im Kapitel II.2.20 „Baulasten und Grunddienstbarkeiten“ (S. 51) näher erläutert.

### **II.1.3 Nördlicher Rieselfeldabfanggraben**

Der Nördliche Rieselfeldabfanggraben (NRA-Graben) wurde um 1900 im Zusammenhang mit der Nutzung der Rieselfelder auf der Karolinenhöhe angelegt. Ein Teil des Grabens verläuft auch durch das Plangebiet. Seine Aufgabe bestand darin, das durch die Abwasserverrieselung angehobene Grundwasser aufzunehmen und kontrolliert in die Havel abzuleiten. Mit der Einstellung der Rieselfeldbewirtschaftung in den 1960er Jahren verlor der Graben seine ursprüngliche Funktion. Auch

das Einleiten von Regenwasser wurde im Bereich des Plangebiets eingestellt. Im Jahr 2017 hat das Land Berlin den Nördlichen Rieselfeldabfanggrabens von den Berliner Wasserbetrieben übernommen. Eine im Jahr 2020 erarbeitete Machbarkeitsstudie sieht vor, den Graben als Teil eines durchgehenden Grünzuges zu entwickeln. Ziel ist es, die Flächen für eine öffentliche Wegeerschließung nutzbar zu machen, ökologische Aufwertungen vorzunehmen und einen durchgängigen Landschaftsraum für Erholungssuchende zwischen Hahneberg und Havel zu schaffen. Diese Planung wird im Kapitel II.2.21 „Informelle Planungen / Machbarkeitsstudien“ (S. 52) näher beschrieben.

#### **II.1.4      Grenzweg (sogenannter Mauerweg)**

Der Berliner Grenzweg (sogenannter Mauerweg) ist ein rund 160 km langer Rundweg, der dem ehemaligen Verlauf der Berliner Mauer folgt. Ein Abschnitt verläuft auch durch das Plangebiet 5-137. Er zählt zu den bedeutendsten historischen Wegesystemen der Hauptstadtregion und dient zugleich als Erinnerungsraum, Bildungsort sowie als Teil des übergeordneten Fuß- und Radwegesetzes („Weg 2 - Spandauer Weg" als Teil des Kooperationsprojekts Grüne Hauptwege Berlins). Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2018 und dem Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses aus dem Jahr 2019 erfolgen Maßnahmen zur laufenden Ertüchtigung und Weiterentwicklung des Mauerwegs. Seit 2022 wurde die Grün Berlin durch das Land Berlin beauftragt und setzt Maßnahmen in Teilabschnitten unter Einbindung und Zustimmung der jeweiligen Eigentümer um. Neben dem erinnerungskulturellen Anspruch stehen auch langfristige Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit im Fokus: Durch robuste Beläge, standardisierte Ausstattung und pflegeleichte Materialien werden Unterhaltungsaufwand und -kosten reduziert und zugleich die Aufenthaltsqualität gesteigert. Der Weg sowie geplante Änderungen in der Wegeführung werden im Kapitel „Mauerweg / Grüner Hauptweg“ (S. 23) näher beschrieben.

## II.1.5 Wasser

In wasserrechtlicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass der Nördliche Rieselfeldabfanggraben mittlerweile nicht mehr als Gewässer bewertet wird. Der Graben im Umfeld des Plangebiets ist zu großen Teilen trocken gefallen. Es handelt sich insofern lediglich um eine Bodenvertiefung. Erst in einiger Entfernung zum Plangebiet führt der Graben wieder Wasser (siehe nachstehende Abbildung).

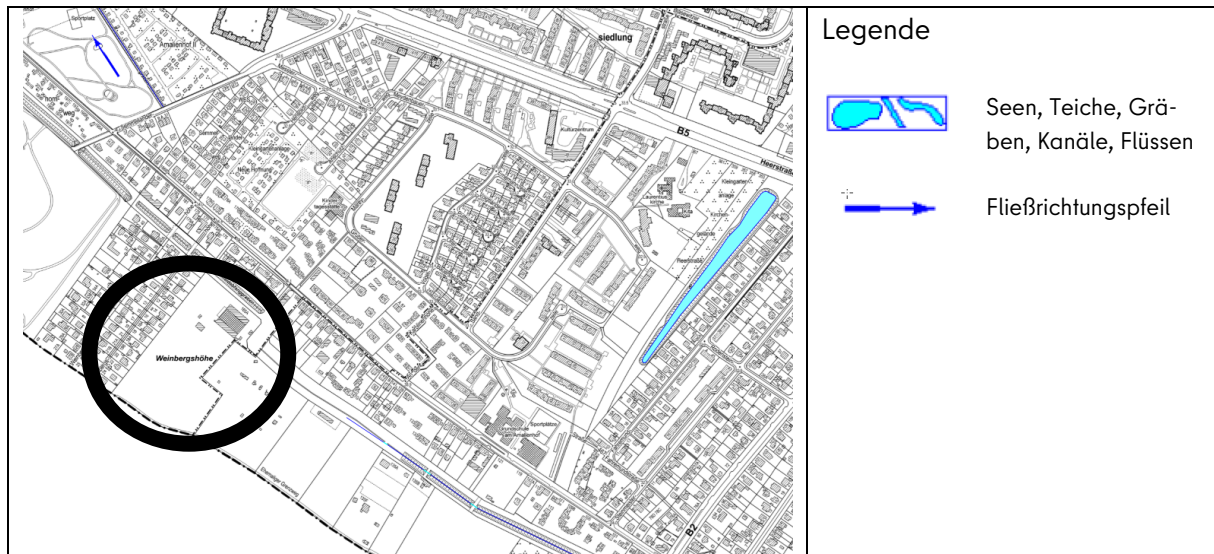


Abbildung 3: Gewässerkarte; Quelle: Geoportal Berlin. Die ungefähre Lage des Plangebiets 5-137 ist mit einem schwarzen Kreis gekennzeichnet.

## II.1.6 Soziale Infrastruktur / Grünflächen

Das Plangebiet weist eine besondere Lagegunst im Hinblick auf die Grün- und Freiraumversorgung auf. Die Grünflächenversorgung erfüllt in der Bezirksregion Heerstraße Nord mit  $30 \text{ m}^2/\text{EW}$  den Richtwert ( $13 \text{ m}^2/\text{EW}$ ) um mehr als das Doppelte.<sup>1</sup> So sind Flächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung durch den nördlichen Hahneberg und das südliche Lange Becken, welche durch den Nördlichen Rieselfeldabfanggraben verbunden sind, gesichert.

Der Umweltatlas (Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“) trifft für das Plangebiet keine Aussagen, da es sich nicht um eine Siedlungsfläche handelt. Die direkt angrenzenden Wohnquartiere sind jedoch mit einem Versorgungsgrad  $> 6,0$  und damit einem

<sup>1</sup> slapa & die raumplaner gmbh, Masterplan Spielen und Bewegen für den Bezirk Spandau, Abschlussbericht, Mai 2020

hohen Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten ausgewiesen<sup>2</sup>. Daher lässt sich auch für das Plangebiet schließen, dass eine hohe Versorgung von Grünflächen für das Areal gegeben ist.

Mit dem „Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin“ (MSS) wird in Berlin die sozialstrukturelle Entwicklung auf der kleinräumigen Ebene von insgesamt 542 Planungsräumen analysiert, um darauf aufbauend Gebiete mit einem erhöhten stadtentwicklungspolitischen Aufmerksamkeitsbedarf zu identifizieren. Gemäß der aktuellen Ausgabe aus 2023 liegt das Plangebiet im Planungsraum 05200528 „Weinmeisterhornweg“. Dieser Planungsraum wird im MSS 2023 nicht als „Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ ausgewiesen.

Dennoch liegt die Anzahl von Kinderspielplätzen in der Bezirksregion Heerstraße Nord mit einem Wert von 0,52 m<sup>2</sup>/EW deutlich unter dem Richtwert (1 m<sup>2</sup>/EW), weshalb eine Erweiterung der Spielplatzflächen erforderlich ist.<sup>3</sup>

Innerhalb des Plangebiets verlaufen zwei Grünflächen. Beim Mauerweg, der entlang der Landesgrenze zu Brandenburg verläuft, handelt es sich um eine Grünfläche. Der nördliche Rieselfeldabfanggraben ist ebenfalls eine Grünfläche. Im weiteren Bebauungsplanverfahren muss noch geprüft werden, ob bei beiden Grünflächen bereits öffentliche Widmungen vorhanden sind.

---

<sup>2</sup> FIS-Broker Kartenanzeige: Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020; Zugriff am 26.08.2025

<sup>3</sup> slapa & die raumplaner gmbh, Masterplan Spielen und Bewegen für den Bezirk Spandau, Abschlussbericht, Mai 2020

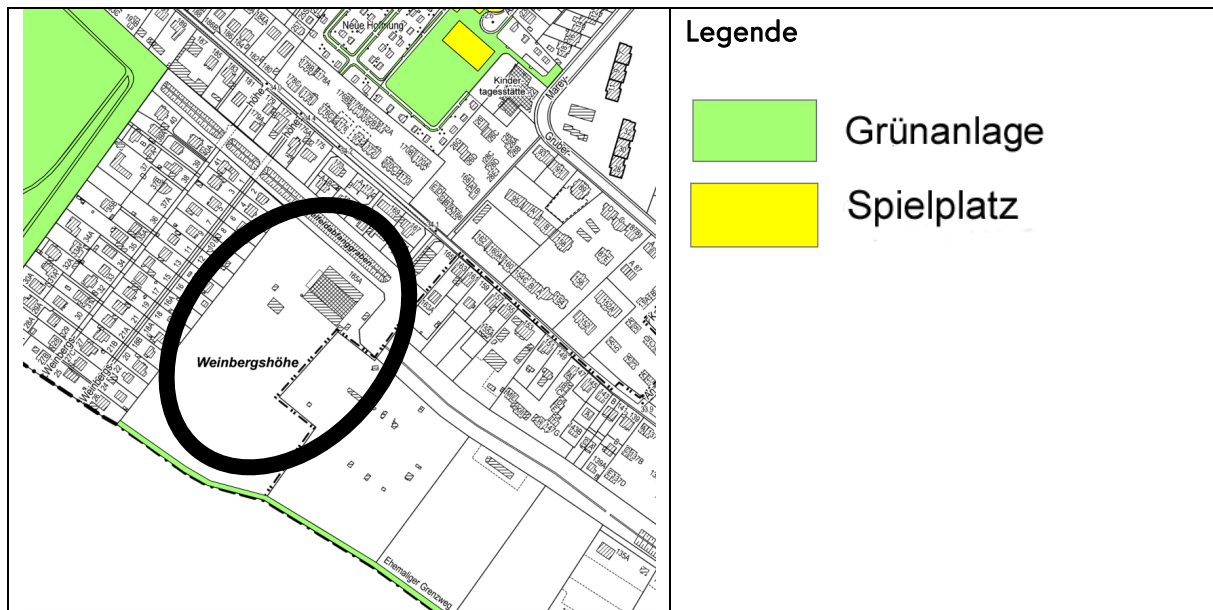


Abbildung 4: Grünanlagenbestand Berlin; Quelle: Geoportal Berlin. Die ungefähre Lage des Plangebiets 5-137 ist mit einem schwarzen Kreis gekennzeichnet.

HINWEIS: Der Rieselfeldabfanggraben ist hier irrtümlich noch nicht als Grünanlage dargestellt.

## II.1.7 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum einer privaten Immobiliengesellschaft. Auch der Mauerweg, der entlang der Grenze zu Brandenburg verläuft, befindet sich damit in Privateigentum. Die den Geltungsbereich durchquerende Fläche des Nördlichen Rieselfeldabfanggrabens befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Ebenso die zur Sicherung der Erschließung anteilig aufgenommene Verkehrsfläche Weinmeisterhornweg.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Eigentumsverhältnisse ersichtlich.

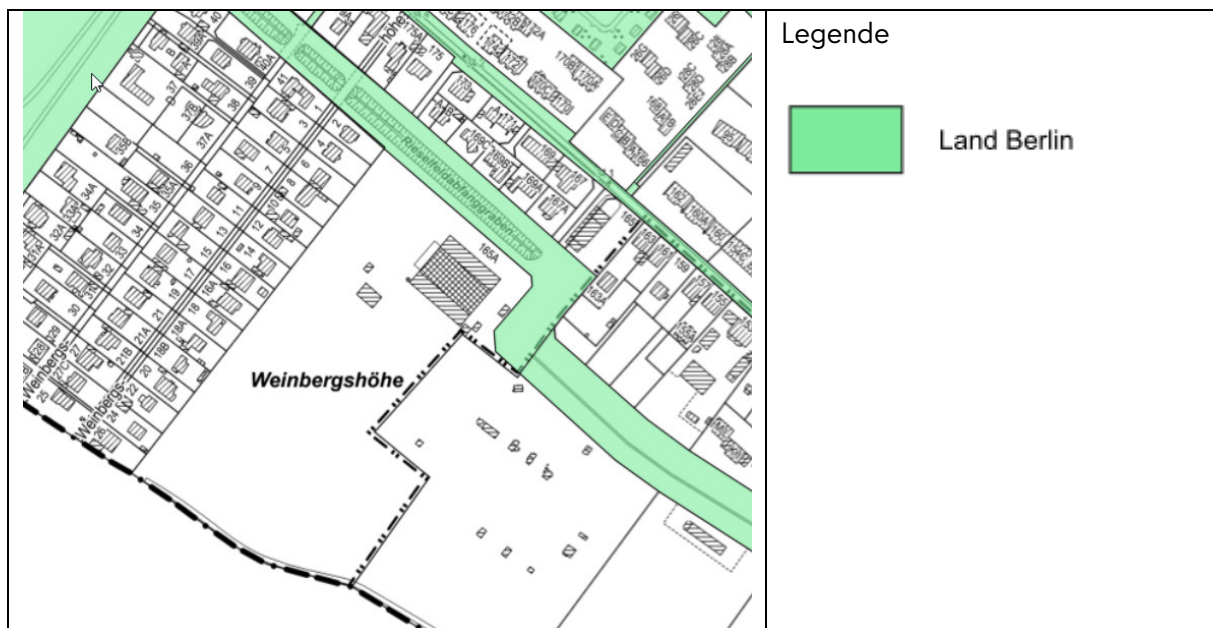


Abbildung 5: Liegenschaftsplan; Quelle: Geoportal Berlin.

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand muss der private Projektentwickler Flächen an das Land Berlin abgeben. Dies betrifft zum einen Flächen zwischen dem Weinmeisterhornweg und dem Nördlichen Rieselfeldabfanggraben, die zur Sicherung der öffentlichen Erschließung nötig sind. Außerdem betrifft es den Mauerweg, der bereits zum jetzigen Zeitpunkt öffentlich genutzt wird.

## II.1.8 Verkehrserschließung

### Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Nordosten über den öffentlich gewidmeten Weinmeisterhornweg. Die Breite des Weinmeisterhornwegs ist sehr unterschiedlich; es bestehen zahlreiche Engstellen (siehe nachstehende Abbildung).

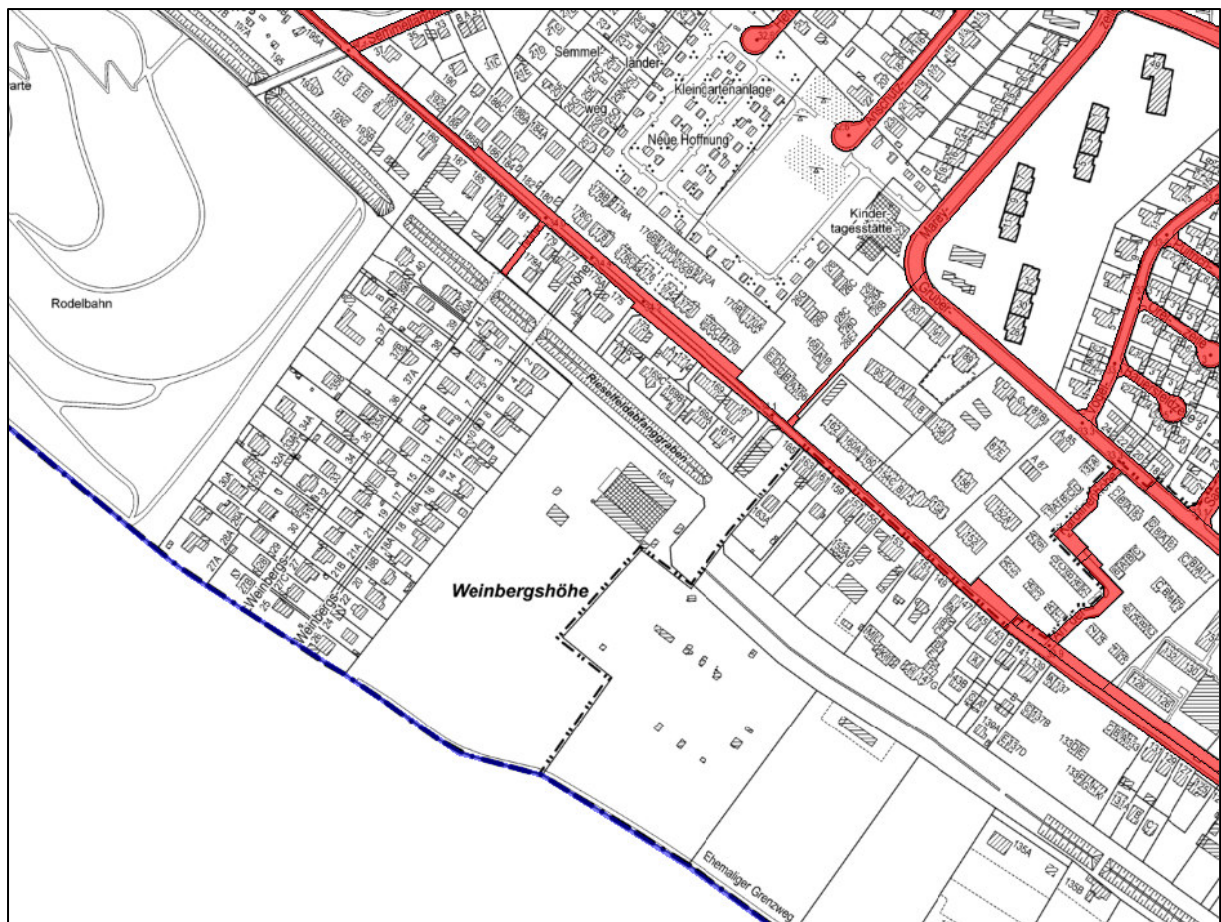


Abbildung 6: Widmung von Verkehrsflächen, Stand 2026/01

Vom Weinmeisterhornweg besteht in ca. 500 m östliche Richtung eine Anbindung an die B2 in Richtung Potsdam und Berliner Innenstadt, nördlich eine Verbindung zur Heerstraße B5, die ebenfalls in das Berliner Zentrum verbindet sowie in Richtung Dallgow-Döberitz und weiter an die Autobahn A10. Die Heerstraße ist im Berliner Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe I klassifiziert.

### Fußgängerverkehr

Die fußverkehrliche Erschließung des Plangebiets ist grundsätzlich über den Weinmeisterhornweg gegeben. Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 5-137 in Berlin-Spandau“, 6. März 2026) ist entlang des Weinmeisterhornwegs auf der südlichen Straßenseite zwischen Wilhelmstraße und Semmeländerweg ein durchgehender Gehweg vorhanden. Auf der nördlichen Straßenseite ist der Gehweg hingegen nur abschnittsweise ausgebildet und teilweise unterbrochen. Für die

Erreichbarkeit des südlich angrenzenden Plangebiets ist insbesondere die südliche Straßenseite maßgeblich.

Im Bereich des Weinmeisterhornwegs besteht auf Höhe des Plangebiets eine fußläufige Durchwegung in Richtung Heerstraße. Die Wegeverbindung führt über die Gruberzeile, die Mareyzeile und den Anschützweg sowie weiter durch die Passage im Gebäude Heerstraße 417. Über diese Route kann die nächstgelegene Bushaltestelle "Heerstraße / Magistratsweg" erreicht werden. Damit ist eine direkte, durchgängig nutzbare fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem örtlichen ÖPNV-Angebot gegeben.

In Bezug auf die Anbindung durch Freizeitwege verläuft an der südlichen Plangebietsgrenze der sogenannte Mauerweg als Wanderweg „Weg 2 - Spandauer Weg“, der Teil des Kooperationsprojekts Grüne Hauptwege Berlins ist.

#### Radwegeverbindungen

Das Plangebiet ist in das bestehende Radverkehrsnetz eingebunden. Der Weinmeisterhornweg ist Bestandteil des Radverkehrsergänzungsnetzes und ermöglicht eine Anbindung an übergeordnete Radverkehrsverbindungen, insbesondere an das Radvorrangnetz entlang der Heerstraße.

Der Radverkehr wird im Weinmeisterhornweg bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr im Mischverkehr geführt. Die Führung ist in Anbetracht der Tempo-30-Zone in diesem Bereich angemessen.

Anschluss an das Radvorrangnetz besteht nördlich des Plangebiets u. a. über die Heerstraße. Hierbei steht dem Radverkehr je Fahrtrichtung ein benutzungspflichtiger Radweg zur Verfügung, dessen Breite zwischen 1,50 m und 2,00 m ist. Ebenfalls steht dem Radverkehr östlich des Plangebiets auf der Wilhelmstraße je Fahrtrichtung ein Radweg zur Verfügung, dessen Breite ca. 1,60 m beträgt.

Die bestehenden Radverkehrsanlagen in der Wilhelmstraße sind nach den Vorgaben des Radverkehrsplans des Landes Berlin unterdimensioniert. Entsprechend ist hier ein Ausbaubedarf vorhanden, eine Nutzbarkeit ist aber dennoch gegeben.

Ergänzend besteht über den Berliner Mauerweg ein Anschluss an das regionale Radverkehrsnetz.

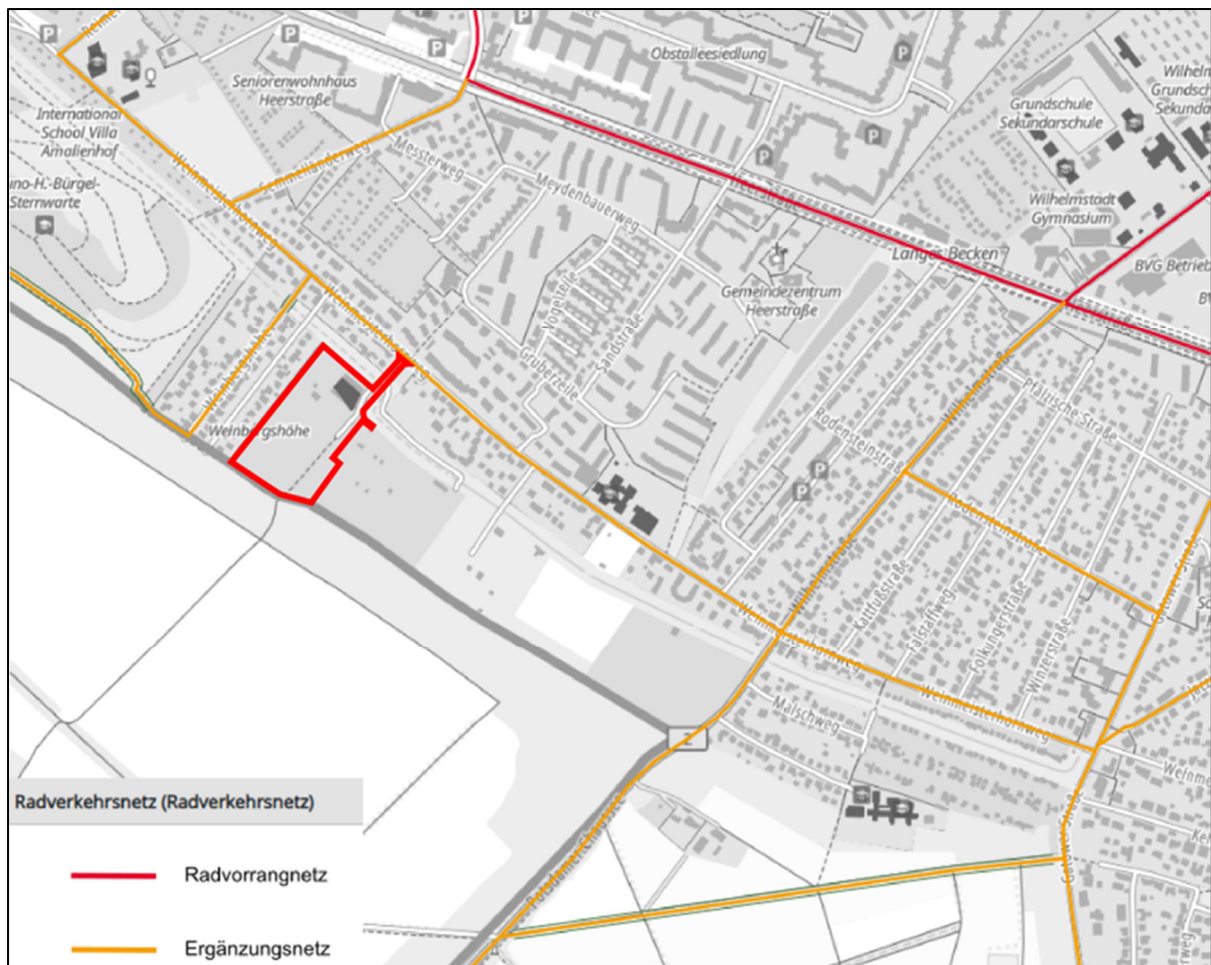


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Radverkehrsnetz von Berlin. Die Lage des Plangebiets 5-137 ist rot markiert; Quelle: Geoportal Berlin, Zugriff am: 30.10.2025

Das Plangebiet liegt im Umfeld der Trassenplanung einer Radschnellverbindung („West-Route“, RSV 5). Der untersuchte Trassenkorridor der Radschnellverbindung verläuft zwischen der Landesgrenze Berlin-Brandenburg im Westen des Bezirks Spandau und dem S-Bahnhof Tiergarten an der Bezirksgrenze Charlottenburg-Wilmersdorf/Mitte und umfasst eine Länge von ca. 15,3 km. Die „West-Route“ befindet sich derzeit in der Entwurfsplanung. Im Rahmen der Vorplanung (Stand 04/2022) wurde eine Vorzugstrasse sowie Trassenalternativen entwickelt, die jedoch nur einen Arbeitsstand darstellen. Das Plangebiet 5-137 grenzt an eine Alternativtrasse an.

Im August 2024 wurde durch die zuständige Senatsverwaltung aufgrund fehlender Haushaltsmittel eine Priorisierung von Radverkehrs-Projekten vorgenommen. Die RSV 5 soll demnach bis zur möglichen Einreichung in das Planfeststellungsverfahren weiter vorbereitet werden. Zuletzt wurden am 11. Februar 2025 durch den Berliner Senat die Grundsätze der Planung verabschiedet. Dieser

Schritt ist in Berlin für alle Vorhaben erforderlich, die wie Radschnellverbindungen (RSV) das Planfeststellungsverfahren durchlaufen. Als Nächstes wird durch die infraVelo die Einreichung der Planfeststellungsunterlagen vorbereitet. Die endgültige Routenführung wird erst mit dem Beschluss zur Planfeststellung feststehen.

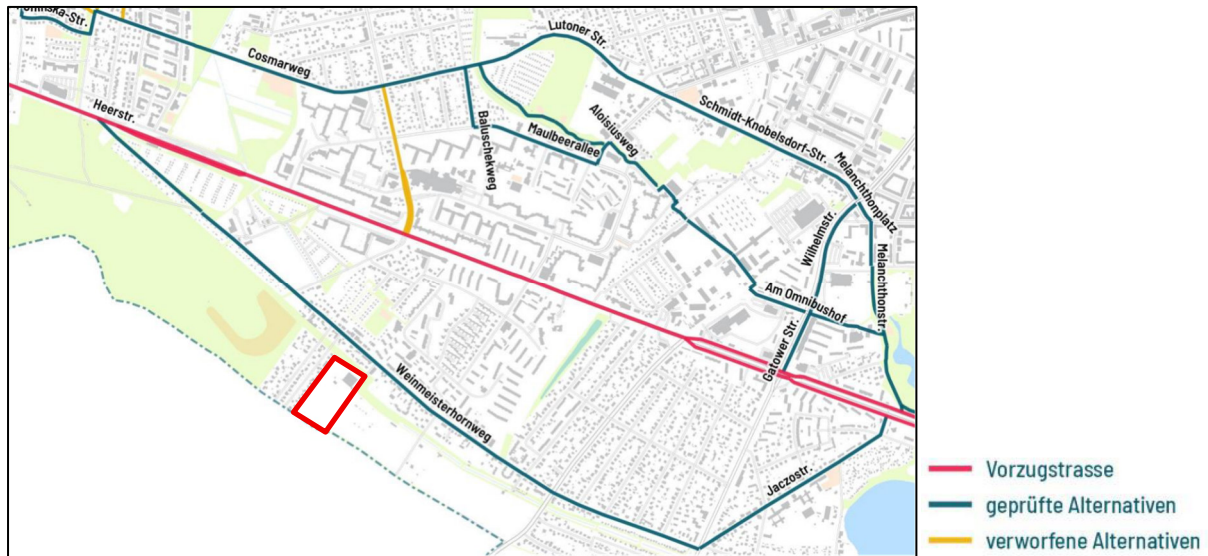
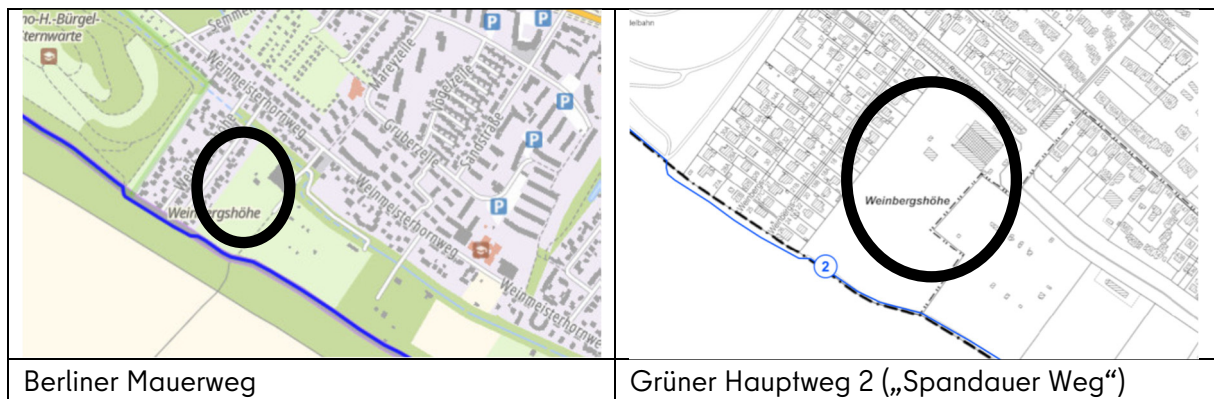


Abbildung 8: Geplante Radschnellwegverbindungen; (Auszug aus der Fachpräsentation vom 6. April 2022 zur Vorstellung der Vorzugstrasse, SenUMVK und Infravelo. Die ungefähre Lage des Plangebiets 5-137 ist rot markiert)

### Mauerweg / Grüner Hauptweg

Entlang der Landesgrenze verlaufen auf einer identischen Trasse der Mauerweg sowie der Grüne Hauptweg 2 („Spandauer Weg“). Beide Trassen verlaufen im Wesentlichen im Land Berlin. Lediglich im Umfeld der Siedlung „Weinbergshöhe“ machen beide Wege einen Verschwenk nach Brandenburg. Im Plangebiet 5-137 sowie z. T. auch auf angrenzenden Grundstücken verlaufen diese Wege nicht über landeseigene Flächen, sondern über gemietete private Flächen.



Berliner Mauerweg

Grüner Hauptweg 2 („Spandauer Weg“)

Abbildung 9: Berliner Mauerweg und Grüner Hauptweg 2. Die ungefähre Lage des Plangebiets 5-137 ist schwarz markiert

Beim Mauerweg handelt es sich um einen Rad- und Wanderweg. Dieser soll den Verlauf der ehemaligen DDR-Grenzanlagen zu West-Berlin kennzeichnen. In den meisten Abschnitten verläuft er auf dem ehemaligen Zollweg, den die DDR-Grenztruppen für ihre Kontrollfahrten angelegt hatten.

Die Grünen Hauptwege verstehen sich vorrangig als Wanderwege. Die Grundlage der Grünen Hauptwege bildet das Freiraumsystem des Berliner Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro). Ein Ziel ist es, Wohngebiete mit den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten des Berliner Stadtgrüns und den Naherholungsgebieten von Berlin und Brandenburg zu verknüpfen.

Der Verlauf des Berliner Mauerwegs soll im Umfeld des Plangebiets verändert werden: Aufgrund von starken Schäden soll der Abschnitt grundlegend überarbeitet werden. Die Strecke soll künftig verstärkt über öffentliches Straßenland (hier: Weinmeisterhornweg) geführt werden. Im August 2025 haben die bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen. Der künftige Verlauf der Strecke kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Ob der bisherige Verlauf des Grünen Hauptwegs ebenfalls verändert wird, ist z. Z. nicht bekannt.

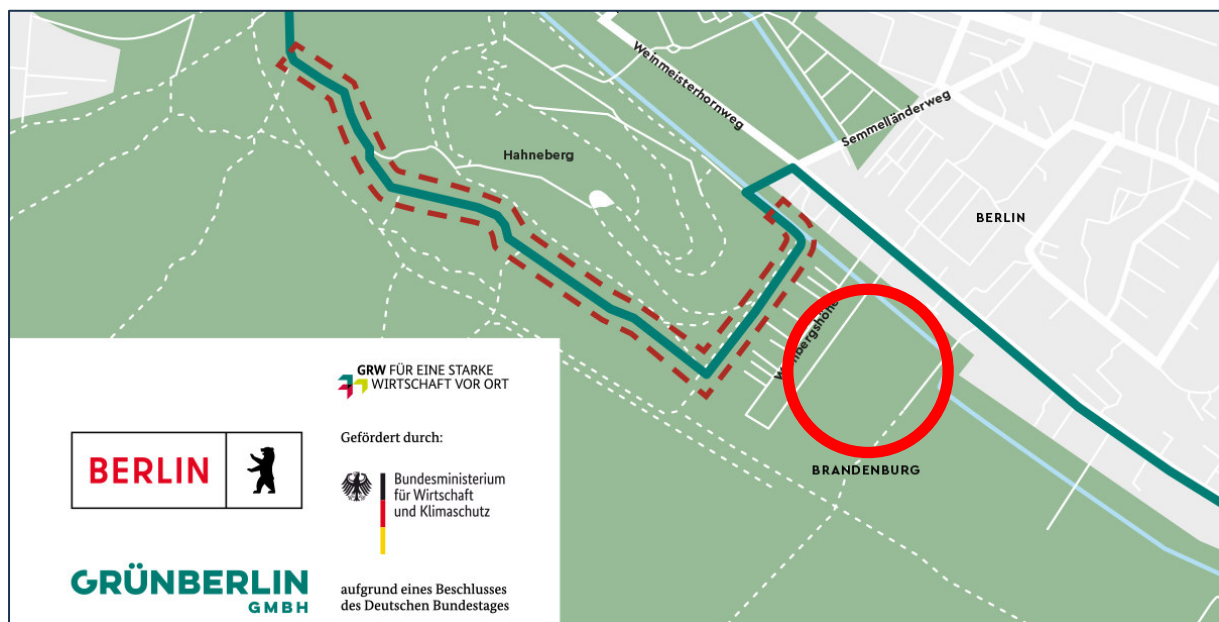


Abbildung 10: Berliner Mauerweg (Umbau im Rahmen des Teilprojekts Hahneberg) Die ungefähre Lage des Plangebiets 5-137 ist rot markiert.

Quelle: <https://gruen-berlin.de/pressemitteilung/berliner-mauerweg-start-der-bauarbeiten-am-hahneberg>

### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle Berlin Heerstr./Magistratsweg (ca. 750 m Entfernung - ca. 10 min Laufweg) über die Buslinien 131, M37, M49 und X49 sowie über die Bushaltestelle Weinmeisterhornweg (ca. 1 km Entfernung - ca. 14 min Laufweg) über die Buslinien 135, 338 und 638 erreichbar. Über die Buslinien können u. a. das Rathaus Spandau bzw. der Bahnhof Spandau in ca. 12-15 Minuten Fahrtzeit erreicht werden. Am Bahnhof Spandau besteht Anschluss an das Fern- und Regionalbahnnetz, an die S-Bahnlinien S3 und S9, an die U-Bahnlinie U7 sowie an weitere Buslinien. Gemäß Verkehrsgutachten verkehren die Buslinien im Umfeld des Plangebiets in den Hauptverkehrszeiten überwiegend in einem Takt zwischen 10 und 20 Minuten. Die Buslinie 338 bedient die Haltestelle Weinmeisterhornweg in einem 60-Minuten-Takt.

Gemäß Verkehrsgutachten wird die Erschließung im ÖPNV als verbesserungswürdig, aber noch als akzeptabel angesehen. Die Einrichtung einer Buslinie entlang dem Weinmeisterhornweg sollte in Anbetracht auch der bestehenden Nutzungen im Umfeld angestrebt werden, ist aber nicht Voraussetzung für die Entwicklung der geplanten Wohnsiedlung. Aufgrund des vorhandenen Querschnitts des Weinmeisterhornwegs würde eine solche Buslinie zudem erhebliche bauliche Anpassungen erforderlich machen.

### Ruhender Verkehr

Entlang des Weinmeisterhornwegs ist im betreffenden Abschnitt zwischen Wilhelmstraße und Semmländerweg überwiegend das Parken am nördlichen Fahrbahnrand zulässig. Einschränkungen bestehen im Umfeld der angrenzenden Grundschule, wo zeitlich begrenzte beziehungsweise absolute Halteverbote angeordnet sind.

## **II.1.9 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen**

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen. Östlich des Plangebiets befindet sich die öffentliche, dreizügige „Grundschule am Amalienhof“ (ca. 300 m Luftlinie) mit einer Kapazität von 432 Schülern. Nordwestlich, in etwa 650 m Luftlinie, liegt die Swiss International School Berlin, eine private Bildungseinrichtung mit internationalem Schwerpunkt, die

ein durchgängiges Angebot von der Grundschule über die Sekundarstufen I und II bis zur gymnasialen Oberstufe bereitstellt. Eine weitere die öffentliche, zweieinhalbzügige „Grundschule am Weinmeisterhorn“ liegt südöstlich ca. 1,2 km Luftlinie entfernt mit einer Kapazität von 360 Schülern. Weiter östlich, in etwa 1,5 km Entfernung, liegt die öffentliche, zehnzügige „Carlo-Schmid-Oberschule“ (integrierte Sekundarschule) mit Platz für rund 900 Schülern.

Nördlich des Plangebiets liegt die Kindertagesstätte „Mareyzeile“, die von der Kindergarten-gesellschaft des Landessportbundes Berlin betrieben wird und insgesamt 180 Kinder ab dem ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt betreut. Ebenfalls nordöstlich befindet sich die evangelische Kindertagesstätte „Laurentius“, die Platz für 110 Kinder im Alter von drei Monaten bis zum Schuleintritt bietet. Darüber hinaus befinden sich in der Bezirksregion Heerstraße Nord weitere zehn Kindertagesstätten in etwas größerer Entfernung.

### **II.1.10 Technische Infrastruktur**

Durch die im angrenzenden Straßenraum verlaufenden Leitungen zur Ver- und Entsorgung ist die Erschließung des Plangebiets durch technische Medien gesichert. Folgende Medien, die relevant für eine Erschließung sind, liegen im Plangebiet an:

- Strom: Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen im Weinmeisterhornweg; Betreiber Stromnetz Berlin
- Gas: Niederdruckleitung < 0,1 bar im Weinmeisterhornweg; Betreiber Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg
- Telekommunikation: Telekommunikationsanlagen im Weinmeisterhornweg bis zur Reithalle vorhanden; Betreiber Vodafone Deutschland GmbH
- Trinkwasser: 150 GGG in Weinmeisterhornweg; Betreiber Berliner Wasserbetriebe
- Schmutzwasser: Mischwasserkanal VT 250 im Weinmeisterhornweg; Betreiber Berliner Wasserbetriebe
- Regenwasser: keine separaten Regenwasserleitungen vorhanden; Durchlass DN 500 Rieselfeldgrabenquerung; Fremdleitung

Für die künftige Erschließung des Plangebiets wurde ein Mediierschließungskonzept erstellt (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Kurzbeschreibung zum Mediierschließungskonzept, 18. Februar 2026). Für die Entwässerung wurde ein eigenständiges Konzept erstellt (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Entwässerungskonzept, 19. Februar 2026). Neben technischen Details zu den künftigen Leitungen wurden auch rechtliche Besonderheiten (z. B. Übergabepunkte zwischen öffentlichen und privaten Leitungssystemen) berücksichtigt.

Die zuständigen Stellen können die Konzepte im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu diesem Bebauungsplan prüfen und bewerten.

### **II.1.11 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Denkmäler im Umfeld werden im Umweltbericht näher beschrieben (siehe Kap. BII.1.1.9 „Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter“, S. 124).

### **II.1.12 Altlasten**

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Katasternummer 1061, die jedoch vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit wurde. Es sind keine Einschränkungen für das Plangebiet bekannt.

## **II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

### **II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG). Für den Bebauungsplanentwurf 5-137 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. I S. 629), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet.
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 1. Juli 2019 wirksam geworden – veröffentlicht am 29. Juni 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin, Nummer 16, Seite 294.
- dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP i. d. F. der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (Abl. S. 441), der auch regionalplanerische Festlegungen enthält.

#### Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie bilden die Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) und in den Regionalplänen.

Die geplante Gebietsentwicklung steht im Einklang mit den Grundsätzen des LEPro 2007. Die Fläche wird zwar derzeit als Außenbereich eingestuft. Jedoch wird der Grundsatz gemäß § 5 Abs. 1 LEPro berücksichtigt, nach dem die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche (hier: Gestaltungsraum Siedlung gemäß LEP HR) ausgerichtet werden soll.

### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Im LEP HR ist das Plangebiet gemäß Festlegungskarte 1 dem „Gestaltungsraum Siedlung“ zugeordnet. Gemäß dem Ziel 5.6 (Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenerweiterung) liegt hier der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnflächen. Diesem Ziel wird entsprochen.

### Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) enthält für das Plangebiet keine regionalplanerischen Festlegungen. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines städtischen Zentrums. Es ist außerdem kein Bestandteil einer regionalplanerisch relevanten Netzstruktur (Autobahn, übergeordnete Hauptverkehrsstraße, Bahnfläche, Hafen). Eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße (hier: Heerstraße) verläuft nahe dem Plangebiet.

Die Zuständige Senatsverwaltung hat mitgeteilt, dass regionalplanerische Festlegungen des FNP durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt werden (Mitteilung der Planungsabsicht, Schreiben vom 15. Januar 2025).

## **II.2.2      Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Südöstlich setzt sich diese Grünfläche über die Grenze des Plangebiets hinaus fort und wird dort durch ein Symbol als Kleingartenanlage konkretisiert. Daran schließt sich ein Symbol für schadstoffbelastete Böden an. Nordwestlich grenzt das Plangebiet an eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit hohem Grünanteil, nordöstlich an eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8).

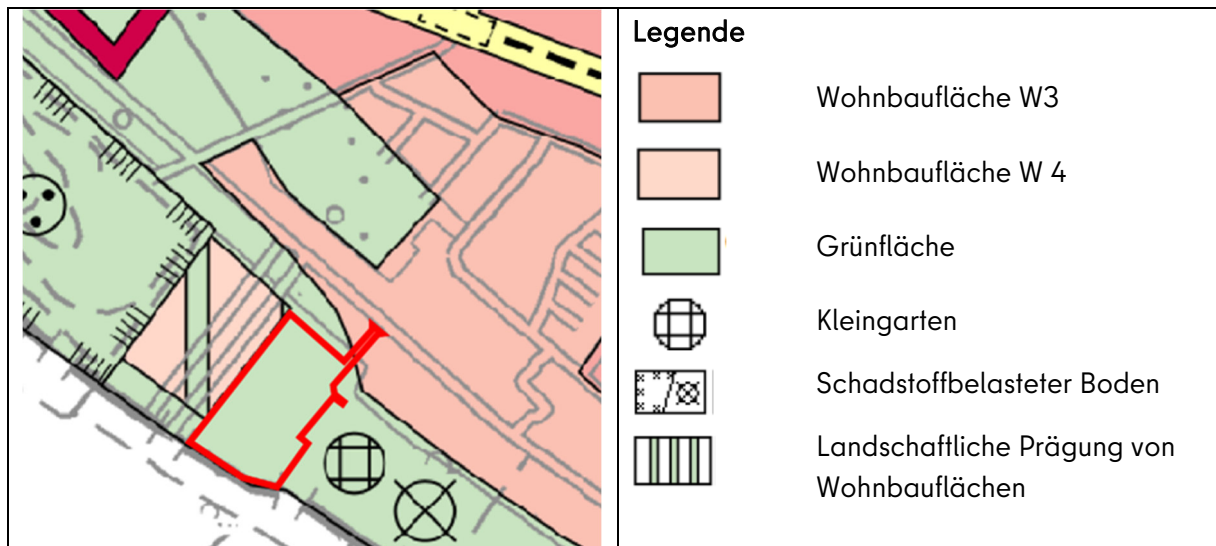


Abbildung 11: Auszug FNP; Das Plangebiet ist rot gekennzeichnet; Quelle: Geoportal Berlin

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht mit Schreiben vom 15. Januar 2025 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelbar ist. Die Durchführung einer FNP-Änderung wird derzeit geprüft.

Im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht wurde ebenfalls mitgeteilt, dass der Bebauungsplan dringende Gesamtinteresse des Landes Berlin nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB (überbezirkliche Verkehrsplanungen und Wohnungsbau ab 200 WE) berührt.

Im Süden schließt das Plangebiet an die Berliner Stadtgrenze an. Jenseits dieser eröffnen sich Flächen der Gemeinde Dallgow-Döberitz des Bundeslandes Brandenburg. Der entsprechende Flächennutzungsplan weist an das Plangebiet anschließend eine Grünfläche aus, an die in südliche Richtung eine Fläche für Landwirtschaft folgt.

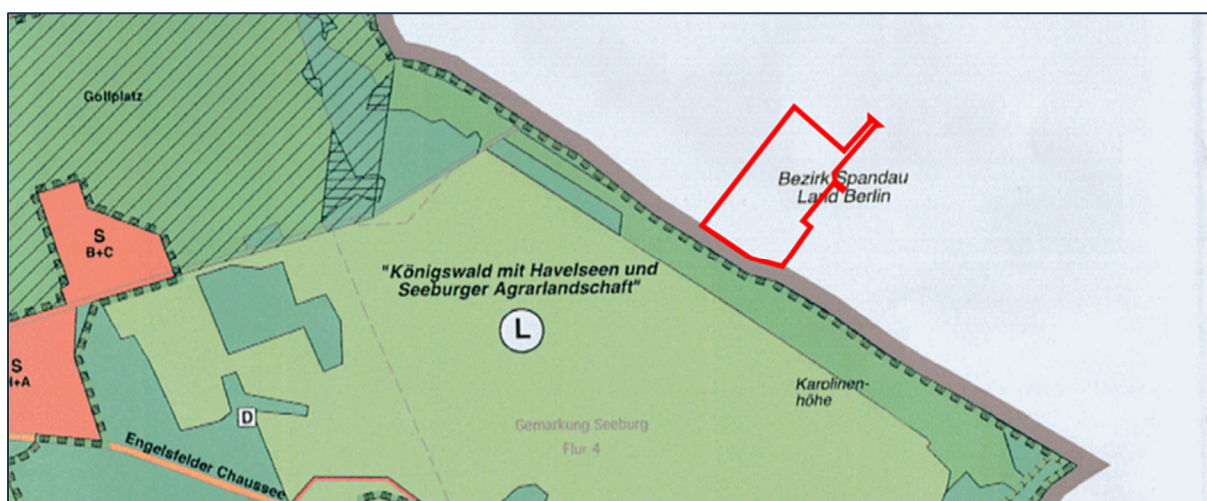


Abbildung 12: Flächennutzungsplan Dallgow Döberitz in Brandenburg (Stand 08/2011) mit Geltungsbereich des B-Plans 5-137 (rote Umrandung)

## **II.2.3 Stadtentwicklungspläne**

### **II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)**

Der StEP Klima 2.0 wurde am 20. Dezember 2022 vom Senat beschlossen und widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Die Inhalte dieses Stadtentwicklungsplans werden im Umweltbericht (Kap. I.3.5 „Klimaschutzprogramm (BEK) und Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0“, S 104) näher beschrieben.

Das am Stadtrand gelegene Plangebiet 5-137 soll – verglichen mit einem innerstädtischen Quartier – vergleichsweise locker bebaut werden. Eine hinsichtlich des Klimaschutzes positive kompakte bzw. verdichtete Bebauung soll aufgrund der Nähe zum umgebenden Landschaftsraum nicht realisiert werden.

Für die ÖPNV-Anbindung sind allenfalls Busse, nicht aber schienengebundene Verkehrsmittel (U-Bahn, S-Bahn, Tram) verfügbar. Die nächsten Haltestellen entlang der Heerstraße bzw. in der Wilhelmstraße sind mindestens ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Der Takt ist insbesondere in den Abend- und Nachstunden ausgedünnt bzw. nicht gegeben. Damit werden viele künftige Bewohner auf individuelle Verkehrsmittel angewiesen sein. Dies ist zwar typisch für eine Lage am Stadtrand, aus Sicht des Klimaschutzes jedoch nachteilig.

Positiv hervorzuheben ist, dass der B-Plan 5-137 zur Förderung des Rad- und Fußverkehrs beiträgt: Entlang der Landesgrenze verläuft ein Grüner Hauptweg, dessen Verlauf sich hier mit dem Berliner Mauerweg deckt. Dieser öffentlich genutzte Weg verläuft gegenwärtig über ein Privatgrundstück. Die Festsetzungen des B-Plans sehen eine öffentliche Grünfläche vor; die Wege werden damit erstmalig planungsrechtlich dauerhaft gesichert.

Positiv herauszuheben ist ebenfalls, dass Einrichtungen der Nahversorgung in der Nähe erreichbar sind: Nördlich der Heerstraße liegt das Ortsteilzentrum „Heerstraße West (Obstallee)“. Das südliche Staaken zählt zum erweiterten Einzugsbereich dieses Zentrums. In ca. 1 km Entfernung sind ein Lebensmittelvollsortimenter und andere Geschäfte für den täglichen Bedarf angesiedelt.

Weiterhin wird der Handlungsansatz „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ durch Vorschriften aufgegriffen, die unabhängig vom Bebauungsplan gelten. Hier ist insbesondere auf das Berliner Wassergesetz (BWG) zu verweisen. Gemäß § 36a soll das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Diese Vorschrift trägt dazu bei, dass das Niederschlagswasser an Ort und Stelle dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Zum Zwecke der Entwässerung wurde auch ein Entwässerungskonzept für diesen Bebauungsplan erstellt.

### **II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)**

Am 2. März 2021 hat der Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischen verkehrspolitischen Handlungsrahmen bis 2030 beschlossen. Als wesentliche Zielsetzungen werden formuliert: Verkehrswende in der wachsenden Stadt, Klimaschutz, Gesundheitsschutz und Sicherheit. Daraus leiten sich sechs Handlungsschwerpunkte ab, in denen verschiedene Maßnahmen, teilweise auch schwerpunktübergreifend, angesiedelt sind:

- Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit;
- Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt;
- Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland;
- Innovation, Tourismus und Kommunikation;
- Funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr;
- Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Gemäß dem StEP Move sollten die Entwicklung von Neubaugebiete entlang bestehender ÖPNV-Achsen priorisiert werden; vorzugsweise entlang der schienengebundenen Infrastruktur. Auf diese Weise kann gesamtstädtisch Verkehr vermieden kann.

Diese Empfehlung wird bei der Entwicklung des vorliegenden B-Plangebiets nicht berücksichtigt; die ÖPNV-Anbindung ist - wie häufig in Stadtrandlagen - nur rudimentär ausgeprägt. Diesbezüglich leistet die Entwicklung des Plangebiets damit keinen nennenswerten Beitrag bezüglich der Realisierung der Ziele des StEP Move.

Die Verflechtung mit dem Umland wird im B-Plan hingegen berücksichtigt: Dieser Aspekt wird durch die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen berücksichtigt. Hierdurch werden für Fußgänger und Radfahrer die Verbindung zwischen dem Weinmeisterhornweg und dem Brandenburger Umland verbessert.

### **II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)**

Der Senat von Berlin hat am 3. September 2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 beschlossen. Der StEP Wirtschaft 2040 baut auf dem StEP Wirtschaft 2030 auf und schreibt diesen fort. Der StEP Wirtschaft 2040 bildet den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren. Eine künftig beschleunigte Aktivierung und eine bessere Flächenausnutzung vorhandener Standorte sind wesentliche Kernpunkte des neuen Planwerks.

Das Plangebiet 5-137 ist gemäß StEP Wirtschaft nicht für gewerbliche Zwecke vorgesehen. Es liegt auch nicht in der Nähe von gewerblichen Standorten. Der nächstgelegene Standort, das EpB-Gebiet 17 „Klosterfelde“, ist ca. 2 km entfernt. Die geplante Quartiersentwicklung beeinträchtigt insofern keine gewerblichen Planungsabsichten des Landes Berlins.

### **II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)**

Der am 3. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) stellt die Weichen für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung in Berlin bis zum Ende der nächsten Dekade. Bis 2040 braucht die Stadt insgesamt 222.000 neue Wohnungen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 zeigt, an welchen Stellen der Stadt das möglich ist. Zusätzlich werden Flächen für weitere 50.000 Wohnungen benötigt, um für den Fall gerüstet zu sein, dass Berlin stärker wächst als erwartet.

Im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht (SenStadt, Schreiben vom 15. Januar 2025) wurde von der Abt. I B mitgeteilt, dass die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit dem StEP Wohnen noch nicht abschließend prüfbar ist. Dies liegt u. a. daran, dass der FNP hier keine Wohnbaufläche darstellt. Außerdem verfügt das am Stadtrand gelegene Plangebiet über keine gute ÖPNV-

Erschließung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können daher noch keine abschließenden Aussagen zum Verhältnis zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan und dem StEP Wohnen getroffen werden. Es können lediglich erste Hinweise gegeben werden.

Das Plangebiet 5-137 ist im StEP Wohnen nicht als Wohnbaustandort verzeichnet. Das liegt daran, dass sich der StEP in seinen räumlichen Darstellungen auf Flächen und Projekte von gesamtstädtischer Bedeutung konzentriert, also auf Vorhaben mit mindestens 200 Wohnungen. Gleichwohl sind auch Potenziale unterhalb dieser Schwelle Teil der Flächenkulisse des StEP, sofern diese im verwaltungsinternen Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) erfasst sind. Solche Flächen sind zwar nicht im StEP zeichnerisch dargestellt, aber ihr quantitativer Beitrag zur Deckung des Wohnungsbaubedarfs ist im StEP Wohnen 2040 verankert.

Das vorliegende Plangebiet 5-137 wurde nach Fertigstellung des StEP Wohnen in das verwaltungsinterne WoFIS eingetragen. Es konnte insofern in der aktuellen Fassung des StEP noch nicht berücksichtigt werden. Da die Eintragung im WoFIS zwischen dem Bezirk und der Senat abgestimmt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass das geplante Wohnbauvorhaben den Zielen des StEP Wohnen nicht widerspricht.

Insgesamt soll gemäß dem StEP Wohnen der Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt werden. Um die Wohnungsbauziele des Landes Berlin zu erreichen, ist jedoch auch eine maßvolle Außenentwicklung unverzichtbar. Auch vor diesem Hintergrund widerspricht die geplante Bebauung auf der Weinmeisterhöhe, die der Außenentwicklung zuzurechnen ist, nicht dem StEP Wohnen.

#### **II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)**

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Der StEP Zentren enthält rahmensetzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur.

Das Plangebiet liegt außerhalb der dargestellten Zentren. Es ist demzufolge nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen. Die Planung einer Wohnbebauung widerspricht damit nicht dem StEP Zentren.

Der nächstgelegene zentrale Bereich ist das Ortsteilzentrum Heerstraße West (Obstallee), das ca. 1 km entfernt ist. Aufgrund dieser Entfernung ergeben sich keine sonstigen Wechselwirkungen mit dem Plangebiet, die ggf. im B-Planverfahren berücksichtigt werden müssen.

#### **II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Im Plangebiet sollen gemäß dem derzeitigen Planungsstand ca. 164 Wohneinheiten (WE) für 417 Einwohner entstehen, die bisher nicht planungsrechtlich zulässig waren. Von diesen WE werden 69 WE (bzw. 138 Einwohner) dem Geschosswohnungsbau und 95 WE (bzw. 279 Einwohner) dem individuellen Wohnungsbau zugerechnet. Die Herleitung dieser Zahlen kann dem Kapitel VIII.3 „Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen“ (S. 89) entnommen werden. Das "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung", das am 28. August 2014 eingeführt wurde, ist anzuwenden.

Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur soll zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit den Projektträgern vertraglich geregelt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Es wird ebenfalls geprüft, inwieweit sich der Entwickler an der „grünen“ Infrastruktur (z. B. öffentliche Kinderspielplätze, öffentliche Grünfläche) beteiligen muss.

Die Projektträger haben sich mit Zustimmungserklärung vom 4. Februar 2025 damit einverstanden erklärt, dass die Entwicklung des Plangebiets 5-137 nach den Maßgaben des Berliner Modells erfolgt. Der Zustimmungserklärung lag das Modell mit Stand vom 1. November 2018 zu Grunde.

Im weiteren Planverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Projektentwickler und dem Land Berlin geschlossen, in dem die weitergehenden Details geregelt werden.

## II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen

### Kleingartenentwicklungsplan

Der Kleingartenentwicklungsplan 2030, beschlossen durch den Berliner Senat am 28. August 2020, zeigt auf Basis einer Bestandsanalyse die Ziele und Notwendigkeiten für die Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenbestandes in Berlin. Ziel ist, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.

Die geplante Quartiersentwicklung ist mit den Zielen der Kleingartenentwicklung (KEP) vereinbar, da im Plangebiet 5-137 keine Kleingärten liegen. Die nächsten Anlagen sind die „Neue Hoffnung“ (ca. 200 m entfernt) und „Karolinenhöhe“ (ca. 700 m entfernt).



Abbildung 13: Kleingartenentwicklungsplan 2030, Quelle: Geoportal, Zugriff am 30.10.2025

Im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht (SenStadt, Schreiben vom 15. Januar 2025) wurde von der Abt. I B mitgeteilt, dass das Plangebiet im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt ist. Vor dem Hintergrund der Debatte um die Sicherung von Kleingärten und der Ersatzlandverpflichtung bei der Umnutzung bestehende landeseigener Kleingärten solle geprüft werden, inwieweit dieses Ersatzland künftig entfallen kann.

Hierzu ist Folgendes zu sagen: In der gegenwärtigen Fassung des KEP ist das Plangebiet 5-137 weder als bestehende Anlage, noch als potenzielle Ersatzfläche dargestellt. Mit der Ersatzfläche „Erweiterung KGA Hasenheide I - III“ ist zudem eine Ersatzfläche in ca. 1,7 km Entfernung vorhanden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im KEP davon ausgegangen wird, dass mittelfristig ausreichend Kleingartenersatzstandorte für derzeit zu räumenden Kleingartenanlagen zur Verfügung stehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheint daher eine Verwendung des Plangebiets 5-137 als Ersatzland für Kleingärten nicht zwingend nötig zu sein.

#### Lärmaktionsplan

Aussagen zum Lärmaktionsplan finden sich im Umweltbericht (hier: Kap. Bl.3.3 „Lärmaktionsplan Berlin 2024 - 2029“, S. 102).

#### Luftreinhalteplan

Aussagen zum Luftreinhalteplan finden sich im Umweltbericht (hier: Kap. Bl.3.4 „Luftreinhalteplan für Berlin - 3. Fortschreibung“, S. 103).

#### BerlinStrategie 3.0

Die BerlinStrategie 3.0 wurde vom Senat am 13. April 2021 als Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Als „ressortübergreifendes Leitbild“ wurde damit für Berlin eine gesamtstädtisch wirksame Grundlage geschaffen, die der Stadt eine mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive gibt. Neben dem strategischen Teil enthält die BerlinStrategie 3.0 auch 10 sogenannte Transformationsräume, für die spezifische Entwicklungen aufgezeigt werden.

Das Plangebiet 5-137 befindet außerhalb der Transformationsräume. Die Entfernung zum größten der 10 Schwerpunkträume, der Fläche „TXL Siemensstadt Spandau: Labor für Forschung, Wirtschaft, Wohnen und Grün“, beträgt ca. 4 km. Aufgrund dieser Entfernung sind keine negativen Beeinflussungen zwischen der geplanten Bebauung und der BerlinStrategie 3.0 zu erwarten.

#### Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030)

Aussagen zum BEK 2030 finden sich im Umweltbericht (hier: Kap. Bl.3.5 „Klimaschutzprogramm (BEK) und Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0“, S. 104).

#### Nahverkehrsplan 2019-2023

Der Nahverkehrsplan (NVP) setzt für ganz Berlin die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der Leistungen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fähre und Regionalverkehr fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Er wurde vom Senat am 26. Februar 2019 beschlossen.

Die 2019 beschlossene Fassung wird gegenwärtig fortgeschrieben. Im März/April 2026 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Da die neue Fassung des Nahverkehrsplans derzeit nur als Entwurf vorliegt, beziehen sich die nachstehenden Aussagen auf die beschlossene 2019er Fassung. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Angaben dann fortgeschrieben.

Von Bedeutung für das Plangebiet 5-137 ist die räumliche Erreichbarkeit des ÖPNV: In Gebieten mit niedriger Nutzungsdichte ( $\leq 7.000$  Einwohner je  $\text{km}^2$ ) soll ein Zielwert von 400 m Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle erreicht werden. Als Toleranzwert, der z. B. bei einer sehr geringen Bevölkerungsdichte herangezogen werden kann, werden 500 m akzeptiert. Im Plangebiet 5-137 liegen die nächsten Bushaltestellen ca. 0,7 - 1,0 km vom Plangebiet entfernt.

Im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht hat SenMVKU Abt. IV mit Schreiben vom 23. Dezember 2024 mitgeteilt, dass die Nachverdichtung an der Weinbergshöhe äußerst kritisch eingeschätzt wird: Die Erschließung gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans sei nicht gegeben. SenMVKU benennt eine Konzeptentwicklung für den Busverkehr im Rahmen der Verkehrsuntersuchung als

Voraussetzung für eine weitere Befassung mit dem B-Plan. SenMVKU geht weiterhin davon aus, dass ein Infrastrukturausbau (Straßenausbau und Haltestellenausbau) erfolgt.

Eine Prüfung der ÖPNV-Erschließung erfolgt im Verkehrsgutachten, das für den Bebauungsplan 5-137 erstellt wurde. Das Gutachten setzt sich auch mit der ÖPNV-Erschließung auseinander. Zunächst wurde im Verkehrsgutachten darauf hingewiesen, dass die Nutzungsdichte im Umfeld des Plangebiets 5-137 deutlich unter der Grenze 7.000 EW/km<sup>2</sup> liegt. Die Nutzungsdichte ist entsprechend als sehr gering zu bewerten. Mit Verweis auf die Empfehlungen für Planung und Betrieb des ÖPNV (FGSV 2010), nach denen in Oberzentren bei Gebieten mit geringer Nutzungsdichte auch Werte von 800 m als akzeptabel angesehen werden, wird die derzeitige ÖPNV-Erschließung vom Gutachter als akzeptabel eingeschätzt. Die Einrichtung einer neuen Buslinie entlang dem Weinmeisterhornweg ist damit nicht Voraussetzung für eine Entwicklung des Plangebiets.

#### Radverkehrsplan

Der Radverkehrsplan des Landes Berlin stellt den Rahmen, den Umfang und die Standards für die weitere Planung und Umsetzung von Radverkehrsmaßnahmen in Berlin dar. Der Radverkehrsplan 2019-2023 wurde am 16. November 2021 nach § 40 Abs. 3 MobG BE als Rechtsverordnung vom Berliner Senat beschlossen. Der Radverkehrsanteil soll bis 2030 auf einen Anteil an allen Wegen in der Stadt von mindestens 23 % steigen, der Anteil der Wege mit dem Auto zugleich deutlich sinken. Dafür soll auch die kombinierte Nutzung von Fahrrad und ÖPNV gefördert werden.

Das vorliegende Plangebiet ist über den Weinmeisterhornweg, der auch Bestandteil des Radverkehr-Ergänzungsnetzes ist (siehe Abbildung 7, S. 22), gut für Fahrradfahrer erreichbar. Den Zielen des Radverkehrsplans wird damit entsprochen.

#### Fußverkehrsplan

Gemäß § 52 MobG BE ist in Berlin ein Fußverkehrsplan aufzustellen und als Rechtsverordnung festzusetzen. Derzeit liegt dieser Plan noch nicht vor. Gemäß einer Pressemitteilung vom 9. September 2025 wird von einer Beschlussfassung in der ersten Jahreshälfte 2026 ausgegangen.

Die Begründung des Bebauungsplans wird bezüglich des Fußverkehrsplans nach dessen Beschlussfassung fortgeschrieben.

## **II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung**

Eine Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt nicht vor.

## **II.2.7 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen**

### **II.2.7.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept**

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Spandau („Perspektiven der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung für den Berliner Bezirk Spandau“, zuletzt teilaktualisiert im August 2020), beschlossen durch das Bezirksamt am 3. November 2020, enthält eine Analyse und Auswertung der im Bezirk vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sowie Maßnahmenkonzepte.

Im Plangebiet 5-137 ist keine Neuansiedlung von Einzelhandel vorgesehen. Auch im Bestand befindet sich kein Einzelhandel. Das Plangebiet und dessen Umfeld sind auch nicht als zentraler Bereich (z. B. als Nahversorgungszentrum) dargestellt. Die Planung des neuen Quartiers wirkt sich insofern nicht auf das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept aus.

### **II.2.7.2 Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) für den Bezirk Spandau von Berlin**

Das SIKo wurde vom Bezirksamt am 19. Dezember 2017 beschlossen. Es enthält die künftigen Flächenbedarfe für öffentliche Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur sowie die Abstimmung ihrer räumlichen Verteilung. Eine Aktualisierung des SIKo wird derzeit vorbereitet. Ein Beschluss durch das Bezirksamt zur Aktualisierung ist aber noch nicht erfolgt.

Das Plangebiet 5-137 liegt in der Bezirksregion „Heerstraße Nord“ bzw. im Planungsraum „Weinmeisterhornweg“. Für das Plangebiet sind keine Maßnahmen genannt. Im Siko finden sich aber

zahlreiche Hinweise auf benachbarte Anlagen der sozialen Infrastruktur, z. B. zur nahegelegenen Grundschule am Amalienhof.

Hinzuweisen ist darauf, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des SiKo für den Bau des Grünzugs am Nördlichen Rieselfeldabfanggraben noch keine Aussagen verfügbar waren. Zu diesem Projekt konnten daher keine belastbaren Angaben im SiKo getroffen werden. Angaben zu diesem Grünzug finden sich im Kapitel II.2.21 „Informelle Planungen / Machbarkeitsstudien“ (S. 52)

Für die Bezirksregion „Heerstraße Nord“ wurde zuletzt im Oktober 2021 ein Bezirksregionenprofil erstellt. Diese aktualisierte Fassung wurde bisher nicht vom Bezirksamt beschlossen. In diesem Bezirksregionenprofil finden sich Hinweise auf Maßnahmen auf aktuelle investive Maßnahmen, die am Nördlichen Rieselfeldabfanggraben realisiert werden sollen.

### **II.2.7.3 ISEK Brunsbütteler Damm/ Heerstraße**

Das Bezirksamt hat am 4. Oktober 2016 das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Die Erarbeitung des ISEK war eine Voraussetzung für die Aufnahme des Fördergebiets in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West.

Teile des Plangebiets 5-137 befinden sich innerhalb dieses ISEK. Es handelt sich dabei um den Nördlichen Rieselfeldabfanggraben sowie die daran angrenzenden Flächen bis zum Weinmeisterhornweg. Die ehemalige Pferdekoppel ist nicht Bestandteil des ISEK.

Der Nördliche Rieselfeldabfanggraben wird im ISEK als Potenzialfläche für die Naherholung angesehen.

### **II.2.7.4 Masterplan Spielen und Bewegen**

Der Masterplan Spielen und Bewegen wurde in der Sitzung am 11. August 2020 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. In diesem Masterplan wurde der zur Verfügung stehende öffentliche Raum für den gesamten Bezirk auf Eignung und Qualität als Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsraum in den Jahren 2018 und 2019 untersucht.

Als nächstgelegene Maßnahme zum Plangebiet des Bebauungsplans 5-137 wurde der Hahneberg benannt. Dieser soll für den Laufsport durch den Ausbau von Asphalt-, Pflaster- und wassergebundenen Wegedecken qualifiziert werden. Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen. Der Bebauungsplan 5-137 steht den Zielen und Entwicklungen des Masterplans „Spielen und Bewegen“ nicht entgegen.

#### **II.2.7.5 Integriertes Bezirksliches Klimaschutzkonzept, Klimaleitziele**

Das Bezirksamt Spandau hat am 2. Juli 2024 zunächst 20 ämterübergreifende Klimaleitziele verabschiedet. Am 1. Juli 2025 folgte der Beschluss des integrierten Klimaschutzkonzepts (IKK), in dem die bereits 2024 festgelegten Klimaleitziele vollständig aufgenommen wurden. Das IKK umfasst insgesamt 67 Maßnahmen.

Das IKK definiert sechs zentrale Handlungsfelder. Von Relevanz für den Bebauungsplan 5-137 ist insbesondere das zentrale Handlungsfeld „Stadtentwicklung & Energie“. In diesem Handlungsfeld sollen prioritär dezentrale Nahwärmenetzpotenziale im Bezirk umgesetzt werden. Zur Prüfung dieser Belange stellt das Land Berlin derzeit eine Wärmeplanung auf (siehe Kap. II.2.18 „Wärmeplanung“, S.50). Weitere Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans 5-137 werden daher als nicht erforderlich eingeschätzt.

Eine weitere Möglichkeit für eine klimagerechte Stadtentwicklung besteht darin, dass vorrangig bereits erschlossene Flächen im Innenbereich für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden B-Planverfahren wird eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich entwickelt; die empfohlene Fokussierung auf den Innenbereich findet nicht statt. Insgesamt leistet die Entwicklung des Plangebiets daher keinen nennenswerten Beitrag bezüglich der Realisierung dieser Ziele des IKK. Angesichts des Mangels an Wohnraum soll jedoch an der Planung festgehalten werden, die Belange der Schaffung neuen Wohnraums werden insofern höher gewichtet als die Ziele des IKK.

### **II.2.7.6 Integrierte Sportentwicklungsplanung (ISpEP)**

Das Bezirksamt Spandau hat am 19. Dezember 2023 die Integrierte Sportentwicklungsplanung mit einem Planungshorizont bis 2025 beschlossen. Wesentliches Ziel der Planung ist es, einen umfassenden Überblick über das Sportgeschehen und die Sportorte im Bezirk zu erhalten und fachlich plausible und abgestimmte Grundlagen für eine qualitative und quantitative Verbesserung des bezirklichen Sportinfrastrukturangebotes zu erarbeiten. Dabei werden neben den bezirklichen Sportstätten und den Sportanlagen an Schulstandorten auch die Sport- und Bewegungsräume im öffentlichen Raum und in der Natur betrachtet.

Für das Planverfahren 5-137 sind die Aussagen zum Grünen Hauptweg 2 relevant, der entlang der Landesgrenze zu Brandenburg verläuft. Für diesen Weg wird vorgeschlagen, dass er als kleinräumiger Rundkurs bzw. als längere Route für Laufen und Nordic Walking ausgewiesen wird. Dieses Ziel wird im Bebauungsplan durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche unterstützt.

### **II.2.8 Landschaftsprogramm**

Die Aussagen zum Landschaftsprogramm finden sich im Umweltbericht (hier: Kap. I.3.1 „Landschaftsprogramm“, S. 99).

### **II.2.9 Geltendes Planungsrecht**

#### Festgesetzte Bebauungspläne

Für eine Teilfläche des Plangebiets gilt der Bebauungsplan VIII-B aus dem Jahr 1972. Dieser einfache B-Plan regelt im Wesentlichen Art und Maß der baulichen Nutzung, dazu die Bauweise und die Bebauungstiefe. Der betroffene Teil des Plangebiets VIII-137 – die Fläche zwischen Weinmeisterhornweg und dem Nördlichen Rieselfeldabfanggraben – wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gilt eine GRZ von 0,2, eine GFZ von 0,3 und 2 Vollgeschosse.

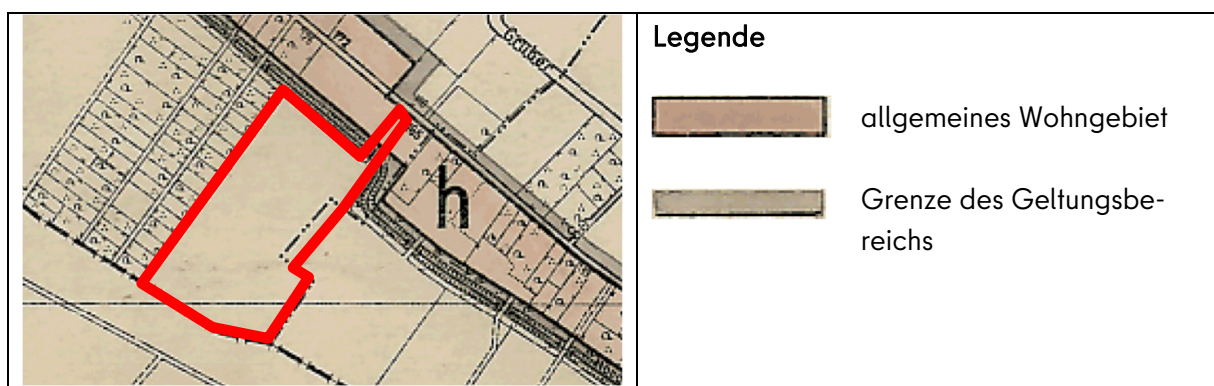


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem B-Plan VIII-B. Die ungefähre Lage des Plangebiets 5-137 ist mit einer roten Umrandung gekennzeichnet.

### Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf der Teilfläche zwischen dem Nördlichen Rieselfeldabfanggraben und der Landesgrenze richtet sich zunächst nach dem Baunutzungsplan von 1958/60 (BNP). Der Baunutzungsplan setzt die ehemalige Pferdekoppel als „Nichtbaugelände“ fest. Dieser Gebietstypus wurde nach dem § 173 BBauG jedoch nicht in aktuelles Recht übergeleitet. Diese Festsetzung ist daher heute nicht mehr anwendbar.

Der untergeordnete Erschließungsbereich hin zum Weinmeisterhornweg durchquert ein „Dorfgebiet“. Diese Festsetzungen wurden aber vom B-Plan VIII-B überlagert.

Insgesamt haben damit die Festsetzungen des Baunutzungsplans keine Gültigkeit für das Plangebiet 5-137.

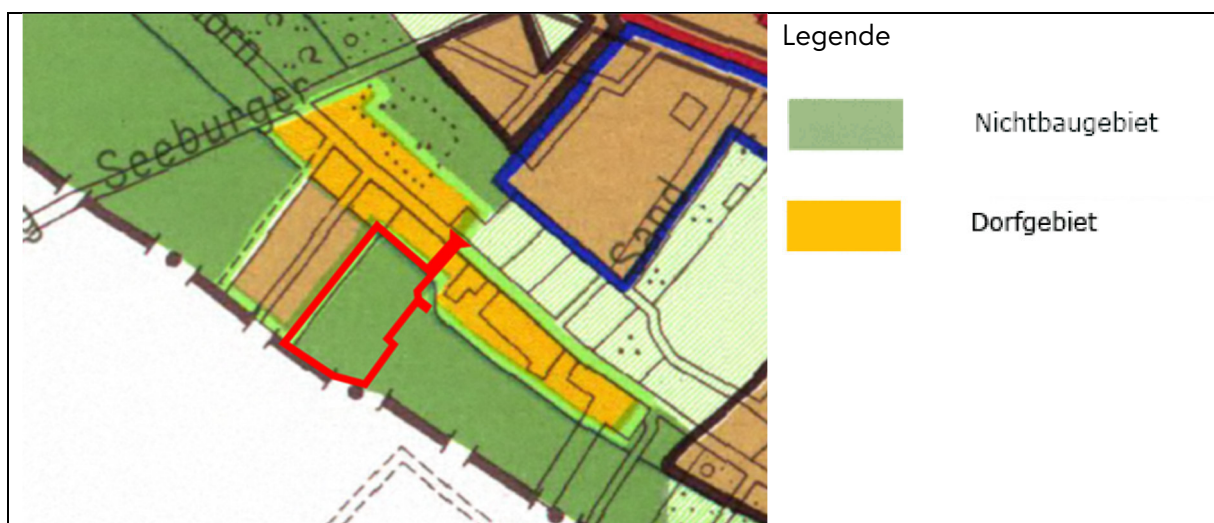


Abbildung 15: Baunutzungsplan. Die Lage des Plangebiets 5-137 ist mit einer roten Umrandung gekennzeichnet.



## II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets 5-137 liegt der Bebauungsplan VIII-B. Dieser einfache Bebauungsplan vom 1. März 1972 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Vorgesehen sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3, maximal zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise.

Westlich grenzt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan VIII-285 an das Plangebiet an, aufgestellt am 30. Oktober 1992.

In der näheren Umgebung, etwa 90 m nördlich des Plangebiets, liegt der Bebauungsplan VIII-296, der sich seit dem 13. Juni 1989 ebenfalls in Aufstellung befindet und zugleich innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans VIII-B liegt.

Nördlich des Weinmeisterhornwegs liegt der am 2. April 1991 festgesetzte Bebauungsplan VIII-223. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen fest. Zudem wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ausgewiesen, für die eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie maximal drei Vollgeschosse festgesetzt sind. In beiden Nutzungsgebieten ist eine offene Bauweise vorgesehen.

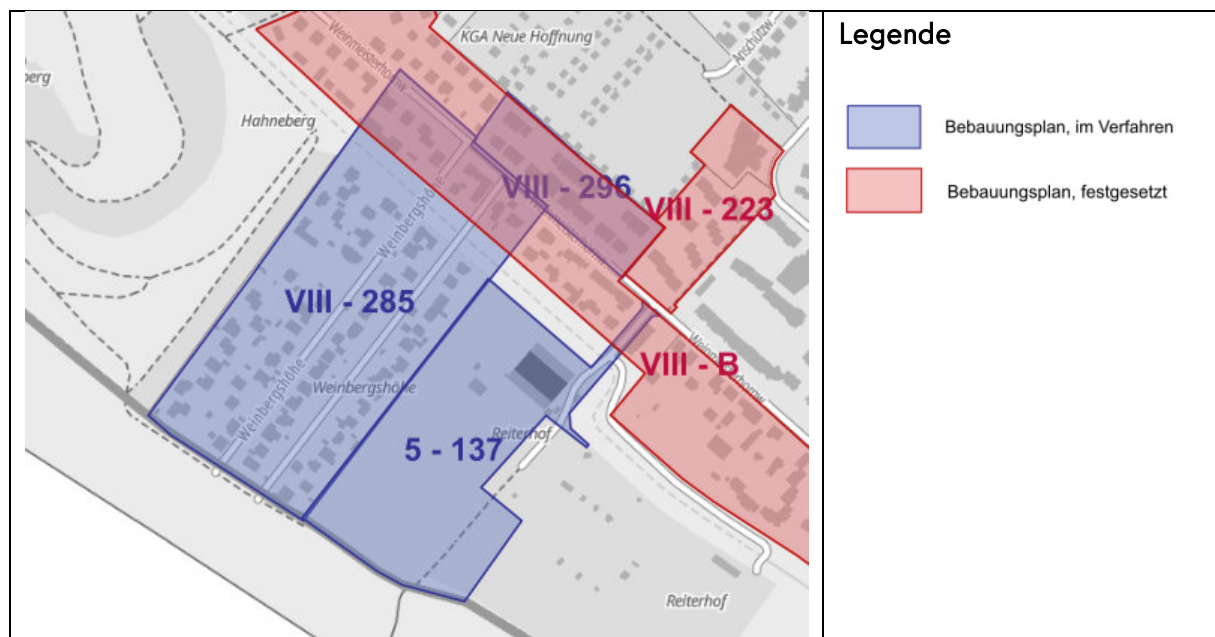


Abbildung 17: Angrenzende Bebauungspläne

## II.2.11 Landschaftspläne

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines im Verfahren befindlichen oder festgesetzten Landschaftsplans.

## II.2.12 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es grenzt jedoch mit der südlichen Gebietsgrenze an das Landschaftsschutzgebiet 3544-601 „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, welches sich im Land Brandenburg befindet. Weiter westlich befindet sich im Berliner Raum das Landschaftsschutzgebiet 51 „Hahneberg und Umgebung“.

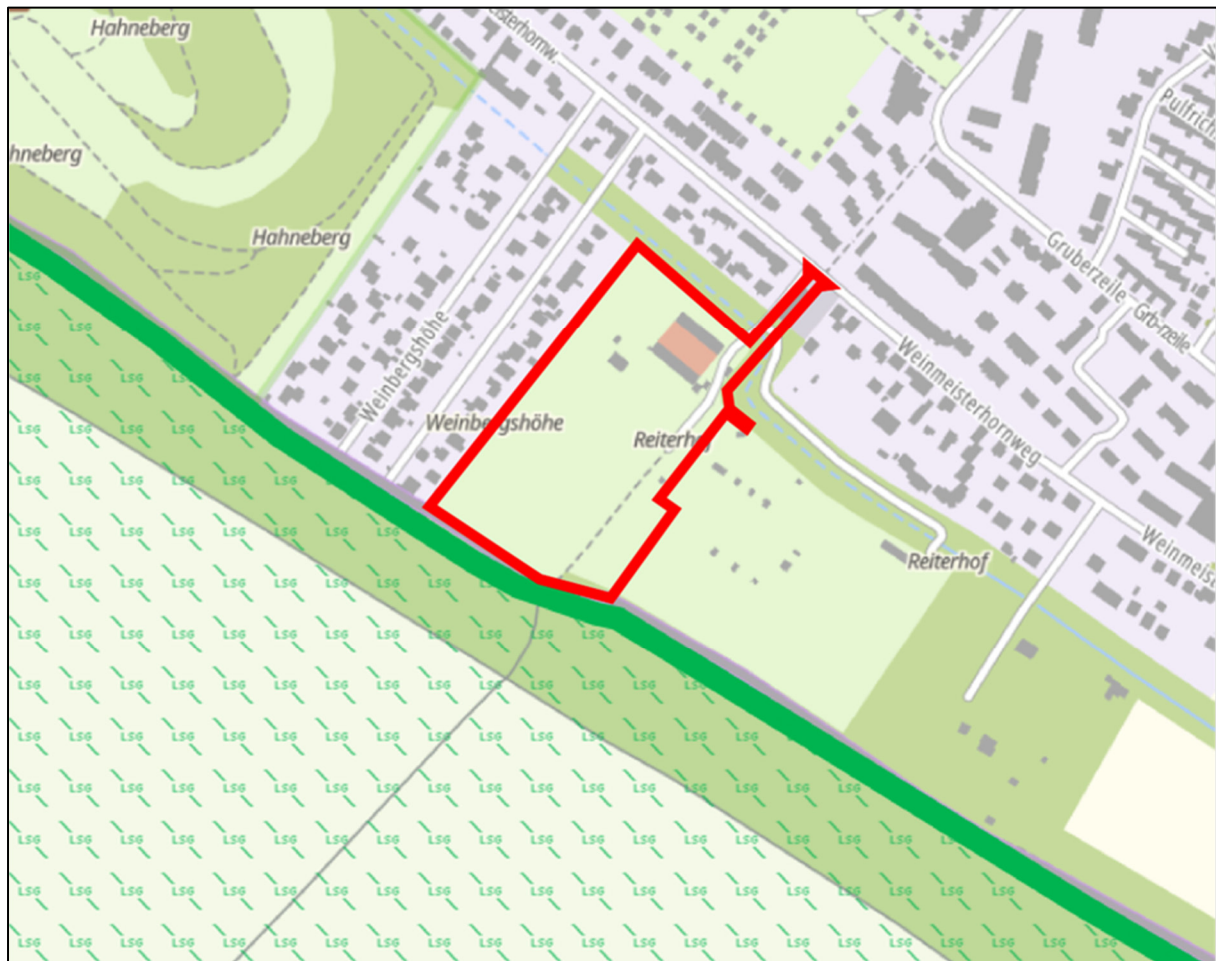


Abbildung 18: Landschaftsschutzgebiete im Land Brandenburg. Die Lage des Plangebiets 5-137 ist mit einer roten Umrandung gekennzeichnet.

## II.2.13 Wald

Das Plangebiet grenzt südlich an einen Wald an, der sich in Brandenburg im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet 3544-601 befindet und als Erholungswald der Intensitätsstufe 1 sowie als Klimaschutzwald festgesetzt wurde.



Abbildung 19: Waldfunktionen. Die Lage des Plangebiets 5-137 ist mit einer roten Umrandung gekennzeichnet.

## II.2.14 Wasserschutzgebiete

Das Grundstück befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

## II.2.15 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

## II.2.16 Sanierungsgebiete / Erhaltungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets und auch nicht innerhalb eines Erhaltungsgebiets gemäß § 172 BauGB. Es grenzt auch nicht an solche Gebiete an.

## II.2.17 Stadtumbau / Quartiersmanagement

### Stadtumbau

Das Plangebiet des Bebauungsplans 5-137 ragt nördlich mit seiner angedachten Erschließung in das Fördergebiet „Brunsbütteler Damm/Heerstraße“, das am 9. März 2017 gemäß § 171b BauGB festgelegt wurde, hinein.

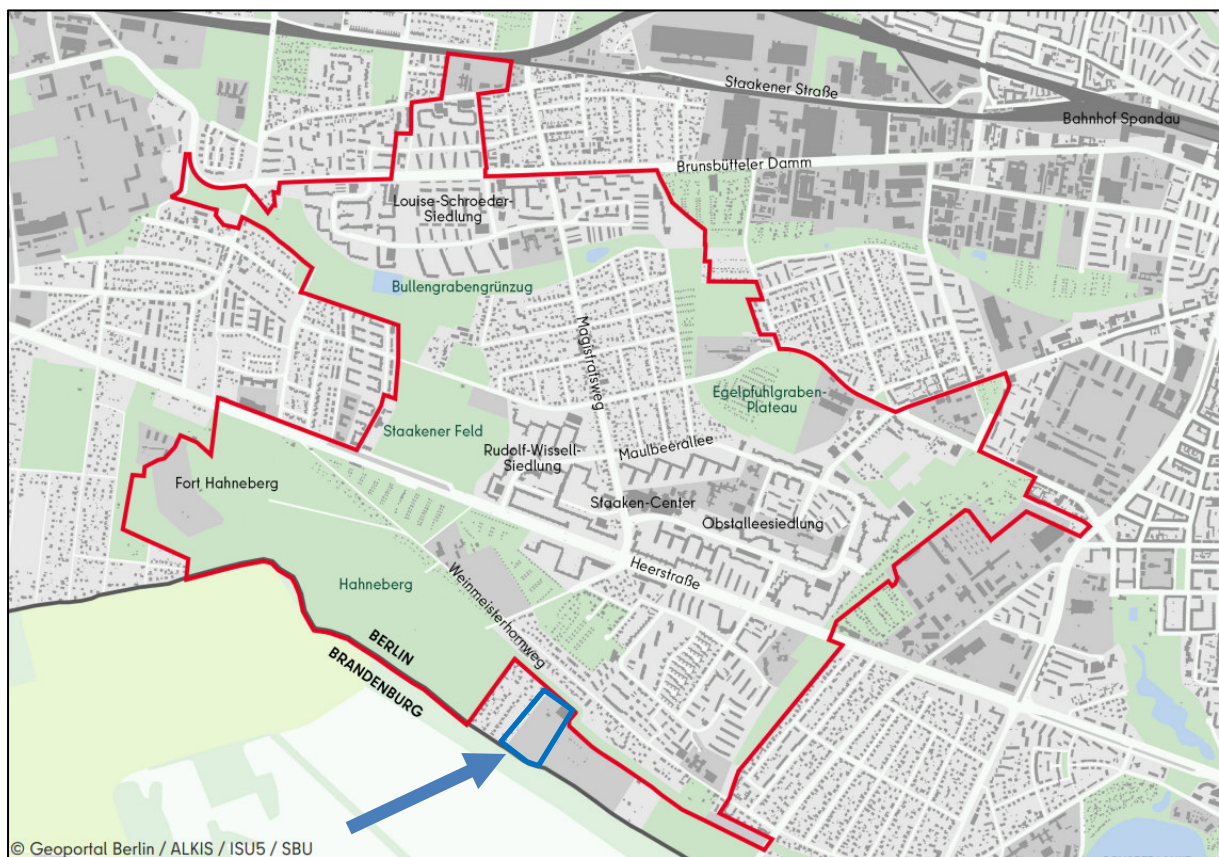


Abbildung 20: Geltungsbereich des Stadtumbaugebiets "Brunsbütteler Damm/Heerstraße". Die ungefähre Lage des Plangebiets 5-137 ist mit einer blauen Umrandung gekennzeichnet.

Der Aufbau eines Weges im Nördlichen Rieselfeldabfanggraben (NRA) ist eines von drei Teilprojekten des zentralen Vorhabens Grüner Ring im Fördergebiet „Brunsbütteler Damm/-Heerstraße“. Übergeordnetes Ziel des Grünen Ringes ist die Herstellung einer naturräumlichen Verbindung zwischen dem Hahneberg im Westen und der Havel im Osten. Auf einer Gesamtstrecke von 5,7 km im Gebiet der Ortsteile Staaken und Wilhelmstadt soll eine Grünverbindung für die Öffentlichkeit unter anderem durch den Bau von Fuß- und Radwegen zugänglich werden. In der Machbarkeitsstudie Nördlicher Rieselfeldabfanggraben (NRA-Graben) (vgl. A II.2.21 „Informelle Planungen / Machbarkeitsstudien“, S. 52) wird der Ausbau konkretisiert.

Der Bebauungsplan 5-137 steht damit den Zielsetzungen des Fördergebietes nicht entgegen.

### Quartiersmanagement

Das Plangebiet 5-137 liegt in keinem Quartiersmanagementgebiet. Nördlich des Plangebiets, ca. 250 m entfernt, befindet sich das Quartiersmanagement-Gebiet „Heerstraße Nord“, das seit 2005 besteht und im Jahr 2027 als Fördergebiet der Städtebauförderung ausläuft. Zentrales Ziel ist die Stärkung bestehender sowie die Schaffung neuer Ankerpunkte und Netzwerke im Quartier. Dieses Ziel soll in fünf Handlungsfeldern erreicht werden, zu denen unter anderem Bildung, Integration und Nachbarschaft gehören.

### **II.2.18 Wärmeplanung**

Gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Wärmeplanung (WPG) müssen alle Gemeinden einen Wärmeplan erstellen. Als Frist für Gemeinden mit über 100.000 Einwohnern ist der 30. Juni 2026 im WPG verankert. Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt als planungsverantwortliche Stelle hat die Möglichkeit der „Eignungsprüfung und verkürzten Wärmeplanung“ nach §14 WPG genutzt, um bereits vor dem Stichtag erste Ergebnisse der Wärmeplanung aufzuzeigen.

Für das derzeit unbebaute Plangebiet 5-137 werden keine Aussagen getroffen.

Die angrenzenden Blöcke - z. B. die westliche angrenzende Siedlung an der Weinbergshöhe, Gebäude am Sonnenhügel bzw. die nahegelegenen Einfamilienhäuser am Weinmeisterhornweg -

liegen in einem Gebiet der dezentralen Versorgung. In einem solchen Gebiet ist die Realisierung eines Wärmenetzes unwahrscheinlich. Jedes Gebäude wird sich voraussichtlich selbst mit Wärme versorgen müssen.

Es kann daher geschlussfolgert werden, dass auch das vorliegende Plangebiet 5-137 künftig mit hoher Wahrscheinlichkeit in einem dezentralen Gebiet liegt: Die geplante Siedlungsstruktur im Plangebiet und im Umfeld (Ein- und Zweifamilienhäuser) deutet darauf hin, dass ein Wärmenetz nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

### II.2.19 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich sind keine planfestgestellten Flächen bekannt.

### II.2.20 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Planungsrelevante Baulasten sind nicht bekannt. Es existieren aber planungsrechtlich relevante Grunddienstbarkeiten. Betroffen sind die Flurstücke 50/13 und 50/14. Diese beiden Flurstücke liegen zwischen Weinmeisterhornweg und dem Nördlichen Rieselfeldabfanggraben. Die Lage ist in der nachfolgenden Skizze abgebildet.

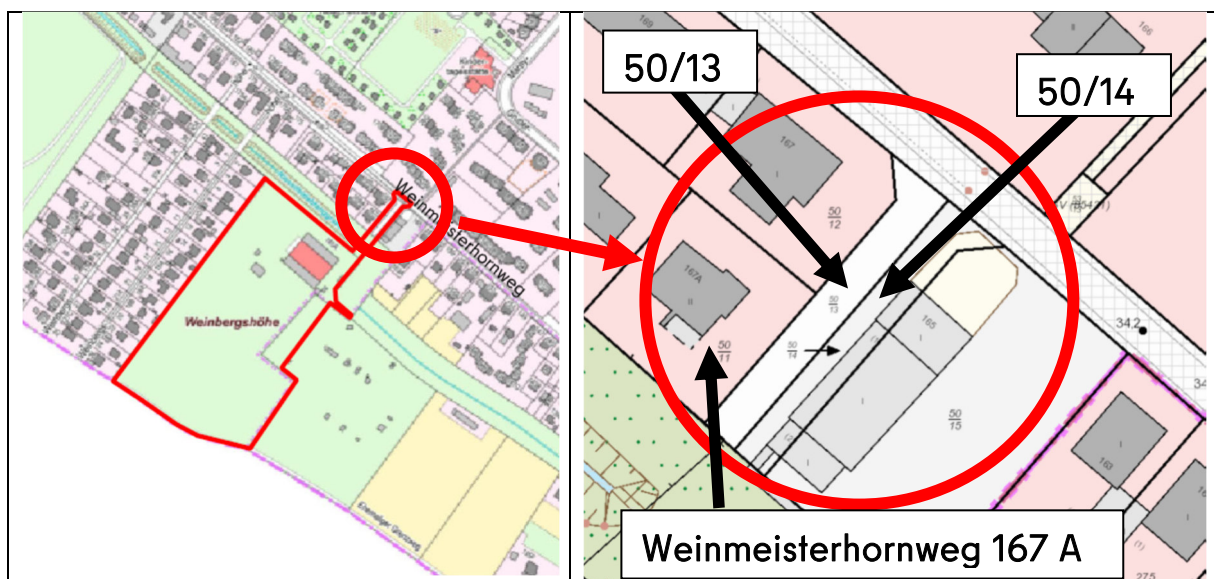


Abbildung 21: Planungsrechtlich relevante Grunddienstbarkeiten (Flurstücke 50/13 und 50/14 sowie Grundstück Weinmeisterhornweg 167a).

Beide Flurstücke sind im Grundbuch mit einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auffassung von Straßenland für das Land Berlin belastet. Diese Belastung wurde 1968 ins Grundbuch eingetragen.

Das Flurstück 50/13 ist zusätzlich mit einem Wege- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Weinmeisterhornweg 167A belastet. Diese Belastung wurde 1972 ins Grundbuch eingetragen.

Beide Grunddienstbarkeiten werden im B-Plan durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt. Die vorhandene bzw. geplante Erschließungsfunktion werden dadurch auch planungsrechtlich dauerhaft gesichert.

## **II.2.21 Informelle Planungen / Machbarkeitsstudien**

### Grüner Ring Staaken

Der „Grüne Ring Staaken“ (siehe nachfolgende Abbildung) ist ein übergeordnetes Freiraum- und Wegeprojekt, das verschiedene Natur- und Siedlungsräume miteinander verbindet und als durchgängiger Erlebnis- und Erholungsraum für die Bevölkerung gestaltet wird. Ziel ist es, Grünflächen mit Wohnquartieren zu verknüpfen, Aufenthalts- und Begegnungsorte zu schaffen sowie Umweltbildung, Natur- und Artenschutz zu fördern. Der Ausbau des Weges des Nördlichen Rieselfeldabfanggraben (NRA) ist ein Teilprojekt des Vorhabens Grüner Ring im Fördergebiet „Brunsbütteler Damm/Heerstraße“. Der NRA-Graben ist dabei ein wichtiges Verbindungsglied zwischen dem nordwestlichen Hahneberg und dem südöstlichen Langen Becken.

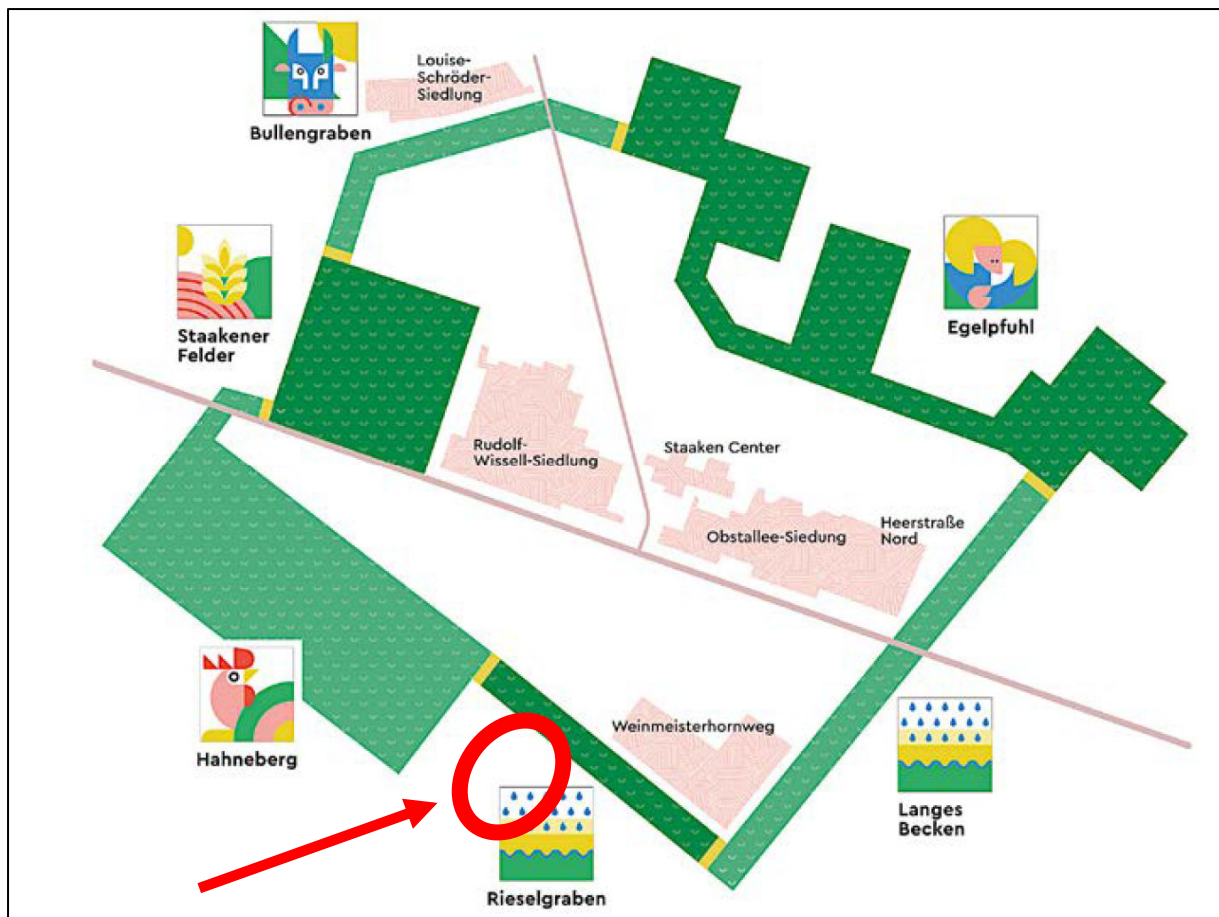


Abbildung 22: „Grüner Ring“. Die Ungefähre Lage des Plangebiets 5-137 ist mit einer roten Umrandung gekennzeichnet.

Das Plangebiet grenzt teilweise im Norden unmittelbar an den NRA-Graben. Zudem schließt das Plangebiet im Erschließungsbereich einen Teil des Grundstücks des Nördlichen Rieselfeldabfanggrabens ein, da es überquert werden muss.

#### Machbarkeitsstudie Nördlicher Rieselfeldabfanggraben (NRA-Graben)

Die Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2019 vom Bezirksamt Spandau beauftragt und im Oktober 2020 fertiggestellt. Ziel war es, die Flächen im Untersuchungsgebiet Nördlicher Rieselfeldabfanggraben für eine öffentliche Wegeerschließung nutzbar zu machen und den Landschaftsraum für Erholungssuchende durchgängig erlebbar zu gestalten. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Grünzugs, der vorrangig als Fußweg innerhalb einer öffentlichen Grünanlage angelegt wird. 2024 fand ein öffentlicher Planungsworkshop zum NRA-Graben statt.

Bevor mit dem eigentlichen Wegebau begonnen werden kann, sind aus Gründen des Natur- und Artenschutzes vorbereitende Arbeiten erforderlich. Dazu zählen die Entnahme einzelner Gehölze im künftigen Trassenbereich sowie die Entfernung invasiver, nicht heimischer Pflanzenarten (Neophyten) im Graben- und Randbereich. Gleichzeitig werden neue Lebensräume für Zauneidechsen vorbereitet. Zum Schutz von Amphibien wird ein Amphibienschutzzaun errichtet. Diese vorbereitenden Maßnahmen haben im März 2026 begonnen.

Bei der Planung des NRA-Grünzugs wurde berücksichtigt, dass die ehemalige Reithalle im Plangebiet 5-137 weiterhin über den Graben erschlossen werden muss. Die Erschließung der jetzt geplanten Wohnsiedlung bzw. die gegenwärtig geplante öffentliche Verkehrsfläche konnte jedoch noch nicht berücksichtigt werden. In diesem Bereich sind insofern Änderungen an der bisherigen Planung nötig.

## **II.2.22 Sonstige rechtliche Rahmenbedingungen**

### Angespannter Wohnungsmarkt

Die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AWohnV) wurde am 16. November 2021 vom Senat beschlossen. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Gemäß der AWohnV wird das gesamte Stadtgebiet als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ i. S. von § 201a BauGB eingestuft. Dadurch wird die Anwendbarkeit verschiedener Instrumente zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus eröffnet.

Die Einstufung des gesamten Stadtgebiets als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt verdeutlicht, dass den Belangen des Wohnungsbaus zum derzeitigen Zeitpunkt ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist. Im hier vorliegenden Bebauungsplan wird diese hohe Gewichtung des Wohnungsbaus dahingehend umgesetzt, dass eine bisher als Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufende Fläche in eine Wohnsiedlung umgewandelt werden soll.



In den westlichen und südlichen Teilbereichen ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die durch ausgebaute Dächer bzw. Staffelgeschosse ergänzt wird. Im nördlichen Plangebiet sind nahe dem Graben zwei dreigeschossige Baukörper vorgesehen.

Das bauliche Gefüge wird durch drei raumprägende, von Bebauung freigehaltene Achsen ergänzt. Diese Achsen dienen der dauerhafte Sichtbarmachung der Hanglage. Eine Achse bildet die Verbindung zwischen Weinmeisterhornweg (über den zukünftig ausgebauten nördlichen Rieselfeldabfangfragen) und dem Mauerweg. Diese wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine weitere Erschließungsstraße vorgesehen, die im B-Plan als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die beiden Erschließungswege werden durch eine weitere Achse ergänzt, die in den späteren Baugrundstücken verläuft. Innerhalb dieser Achse, zwischen dem Geschosswohnungsbau, liegt ein Spielplatz. Die Freihaltung dieser Achse erfolgt über die Festsetzung von Baugrenzen.

Zu allen Quartirrändern muss die geplante Bebauung einen Abstand freigehalten. Hervorzuheben ist, dass der Abstand zu den Quartiersrändern deutlich oberhalb der Mindest-Abstandsflächen liegt, die gemäß Bauordnung erforderlich wären (3 m). Zur angrenzenden Siedlung „Weinbergs-höhe“ werden beispielsweise ca. 10 m freigehalten.

Der Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau soll vorwiegend innerhalb der beiden nördlichen Geschossbauten realisiert werden. Derzeit wird seitens des Bauherren davon ausgegangen, dass hier vorwiegend auf die Zielgruppe der Auszubildenden eingegangen wird.

Insgesamt entstehen gemäß den Berechnungsgrundlagen des Berliner Modells etwa 164 Wohneinheiten, die ein heterogenes Wohnquartier mit vielfältigen Nutzungs- und Lebensformen bilden.

### **III.3 Erschließung**

Die Erschließung des Quartiers erfüllt mehrere Funktionen:

Die geplante Siedlung muss zunächst an den Weinmeisterhornweg angebunden werden. Die geplante Straße trifft zwischen den Grundstücke Weinmeisterhornweg 165 und 167 auf die Straße.

Für eine solche Anbindung hat sich das Land Berlin bereits längerfristig Vorsorge betrieben; im Grundbuch wurden bereits Straßenauflassungsvermerke eingetragen.

Die Anbindung der geplanten Siedlung an den Weinmeisterhornweg sorgt auch dafür, dass zwei Grünflächen besser angebunden werden: Sowohl der Nördliche Rieselfeldabfanggraben als auch der Mauerweg werden mit dem öffentlichen Straßenland verbunden bzw. untereinander vernetzt.

Bei der Erschließung wird dafür Sorge getragen, dass auch Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs erschlossen werden können. Das Grundstück Weinmeisterhornweg 167A, das in „zweiter Reihe“ liegt, wird weiterhin direkt an den Weinmeisterhornweg angebunden.

Außerdem werden die Pferdekoppeln bzw. die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Geltungsbereichs erschlossen.

## **IV Planinhalt**

### **IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)**

Die Festsetzungen des B-Plans orientieren sich an einem städtebaulichen Konzept, das durch den Bauherrn vorgelegt wurde. Der Bebauungsplan 5-137 soll die wesentlichen städtebaulichen Eckpunkte des Konzepts planungsrechtlich sichern. Der Detaillierungsgrad soll dabei so gewählt werden, dass ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen verbleibt. Durch diesen Spielraum soll die Realisierung von variantenreichen Entwürfen gefördert werden.

Zusätzlich muss die Erschließung des Plangebiets gesichert werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt verfügen die Teile des Plangebiets, die zwischen dem Nördlichen Rieselfeldabfanggraben und der Landesgrenze zu Brandenburg liegen, über keine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung.

Im Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO, öffentliche und private Straßenverkehrsflächen sowie im Bereich des Mauerweges eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ergänzend ist die Festsetzung eines Kinderspielplatzes als Gemeinschaftsanlage vorgesehen. Weitere Festsetzungen betreffen u. a. die planungsrechtliche Sicherung einer möglichen Tiefgarage.

Zum derzeitigen Planungsstand liegen noch keine Erkenntnisse über die Bedarfe an öffentlichen Grünflächen (z. B. Kinderspielplätze) vor. Kenntnisse über das Vorkommen geschützter Tierarten liegen ebenfalls noch nicht vor. Der zukünftige Eingriff in Natur und Landschaft (bzw. dessen Ausgleich) wurde noch nicht bilanziert. Diesbezügliche Festsetzungen werden bei Erforderlichkeit im weiteren Verfahren ergänzt.

### **IV.2 Begründung der Festsetzungen**

#### **IV.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für die Baugebiete WA 1 bis WA 9 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Mit dieser Festsetzung wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der im Westen und Norden angrenzenden

Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung entspricht der prägenden Nutzungsstruktur im Umfeld und schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohnquartiers, das sich verträglich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters als Wohngebiet, zur Vermeidung städtebaulicher Nutzungskonflikte sowie zur Begrenzung möglicher Störungen werden einzelne nach § 4 BauNVO grundsätzlich bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen eingeschränkt. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden insbesondere der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit bleibt u. a. die Umsetzung quartiersbezogener Einrichtungen planungsrechtlich möglich.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hingegen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres typischerweise höheren Flächenbedarfs sowie der von ihnen ausgehenden betrieblichen Auswirkungen (insbesondere zusätzliche Verkehre, Lärm- und Abgasemissionen) mit dem angestrebten ruhigen Wohngebietscharakter nicht vereinbar und würden zu städtebaulich unerwünschten Beeinträchtigungen führen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1:**

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA9 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

#### **IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen (GR), die Geschossflächen (GF) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Grundlage ist der städtebauliche Entwurf mit einer vorwiegend Doppelhaus- und Reihenhausbebauung sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau.

#### IV.2.2.1 Zulässige Grundfläche und zulässige Geschossfläche

##### Zulässige Grundfläche (GR)

Insgesamt wird eine Grundfläche von 8.620 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf die Fläche aller Baugebiete (35.210 m<sup>2</sup>) ergibt sich im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,24.

Bezogen auf die einzelnen Baugebiete zeigt sich, dass die GRZ lediglich im Bereich von +/- 0,07 um den Durchschnittswert schwankt. Es gibt insofern bezüglich keine Baugebiete, die besonders stark bzw. besonders wenig versiegelt sind.

Baugebiet	Größe	GR / GRZ
WA 1	3.572 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup> / 0,27
WA 2	7.760 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup> / 0,20
WA 3	3.944 m <sup>2</sup>	1.260 m <sup>2</sup> / 0,31
WA 4	2.772 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup> / 0,24
WA 5	2.616 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup> / 0,32
WA 6	3.033 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup> / 0,23
WA 7	5.732 m <sup>2</sup>	1.360 m <sup>2</sup> / 0,23
WA 8	2.862 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup> / 0,23
WA 9	2.919 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup> / 0,18

Im Umfeld des Weinmeisterhornwegs ist bisher zumeist eine GRZ zwischen 0,1 und 0,2 realisiert (siehe Geoportal, Karte „Städtebauliche Dichte GFZ/GRZ 2019“). Verglichen mit dem näheren Umfeld ermöglicht der Bebauungsplan insofern eine moderate Verdichtung. Diese Verdichtung begründet sich durch den angespannten Wohnungsmarkt. Eine Reduzierung der Bodenversiegelung würde in direkter Folge dazu führen, dass weniger Wohnungen errichtet werden können. Dem Belang des Wohnens würde in diesem Fall zu wenig Gewicht beigemessen werden.

Die GRZ im Plangebiet liegt deutlich unter dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Es ist insofern von keiner unangemessen hohen Verdichtung auszugehen.

Die GRZ orientiert sich zudem an den Aussagen, die der FNP für Wohngebiete mit landschaftlicher Prägung trifft. Für Wohnbauflächen W4 wird eine GRZ von 0,2 vorgegeben, für Wohnbauflächen W3 eine GRZ von 0,3. Insgesamt wird eine maßvolle Inanspruchnahme der Grundstücksflächen gewährleistet und zugleich ein hoher Anteil an privaten Grün- und Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke gesichert.

Durch die Festsetzung einer eher niedrigen Grundfläche wird der Eingriff in das Schutzgut Boden auf das notwendige Maß reduziert und der Erhalt durchgrünter Freiräume innerhalb des Quartiers unterstützt.

#### Zulässige Geschossfläche (GF)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Gesamtgeschossfläche von 21.100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf die Fläche der gesamten Baugrundstücke (35.210 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine GFZ von 0,59. Bezogen auf die einzelnen Baugebiete zeigt sich, dass die GFZ im Bereich von +/- 0,18 von diesem Durchschnittswert abweicht. Es gibt insofern keine Baugebiete, die besonders stark bzw. besonders wenig baulich verdichtet sind. Auch die Baugebiete, in denen der Geschosswohnungsbau realisiert wird (WA 1 und WA 2), weichen damit bezüglich der baulichen Verdichtung nicht wesentlich vom Durchschnitt ab.

Baugebiet	Größe	GF / GFZ
WA 1	3.572 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup> / 0,69
WA 2	7.760 m <sup>2</sup>	4.400 m <sup>2</sup> / 0,56
WA 3	3.944 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> / 0,76
WA 4	2.772 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup> / 0,57
WA 5	2.616 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup> / 0,76
WA 6	3.033 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup> / 0,52
WA 7	5.732 m <sup>2</sup>	3.200 m <sup>2</sup> / 0,55
WA 8	2.862 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup> / 0,55
WA 9	2.919 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup> / 0,41

Im Rahmen der Berechnung ist zu berücksichtigen, dass entsprechend den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung auch Flächen in Nicht-Vollgeschossen, wie beispielsweise Staffelgeschossen, anteilig anzurechnen sind. Ohne diese Anrechnung würde sich eine rechnerische Geschossfläche von ca. 16.300 m<sup>2</sup> ergeben, entsprechend einer GFZ von 0,46.

Der in § 17 BauNVO angeführte Orientierungswert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete wird in jedem Fall deutlich unterschritten. Die festgesetzte GFZ stellt somit eine angemessene bauliche Dichte sicher, die sowohl den Anforderungen an die Schaffung zusätzlichen Wohnraums als auch den städtebaulichen Rahmenbedingungen am Stadtrand gerecht wird.

#### Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das festgesetzte Nutzungsmaß ist die Grundlage für die Berechnung des Bedarfs an sozialer und grüner Infrastruktur. Die Errichtung von zusätzlichen Aufenthaltsräumen könnte erhöhte Bedarfe nach sozialer Infrastruktur nach sich ziehen. Auch das Verkehrsaufkommen würde sich erhöhen, was eine Neubewertung der verkehrlichen Auswirkungen und des Stellplatzbedarfs zur Folge haben könnte. Mit der Maßgabe der textlichen Festsetzung 2 sind daher Aufenthaltsräumen in Nicht-vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzurechnen. Andernfalls wäre es möglich, dass in Nicht-Vollgeschossen (z. B. Staffelgeschosse) zusätzlicher Wohnraum entsteht.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 2:**

*Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)*

#### **IV.2.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Die zulässige Grundfläche darf dabei um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. Diese ohnehin geltenden gesetzlichen Regelungen, die auch im Plangebiet 5-137 in allen Baugebieten gelten, müssen nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebiets soll in einem Baugebiet eine zusätzliche Möglichkeit zur Versiegelung eröffnet werden: Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 soll die Möglichkeit zur Realisierung einer unterirdischen Tiefgarage sowie von Abstell- und Technikräumen bestehen. Die konkrete Lage und Ausgestaltung kann im Zuge der weiteren Planung (insbesondere Objekt- und Freianlagenplanung) festgelegt werden. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen wird jedoch bereits im Bebauungsplan eine entsprechende Unterbauungsmöglichkeit planungsrechtlich vorbereitet.

Zum gegenwärtigen Planungsstand soll somit im WA 2 eine zusätzliche Grundfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein. Unter Einrechnung der Bodenversiegelung durch Hauptanlagen (1.600 m<sup>2</sup>) können damit insgesamt 3.400 m<sup>2</sup> in diesem Baugebiet versiegelt werden. Dies entspricht einer GRZ von 0,43. Die Größe ist auskömmlich, um einen wesentlichen Anteil des Stellplatzbedarfs gebietsverträglich innerhalb des WA 2 abzudecken und oberirdische Stellplatzanlagen zu minimieren. Für andere bauliche Anlagen im WA 2, die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannt sind, gilt diese Regelung nicht. Für diese Anlagen gilt weiterhin die 50%ige gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit.

Im weiteren B-Planverfahren wird geprüft, ob hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Tiefgarage weitere Festsetzungen nötig sind. Denkbar ist beispielsweise, dass die Regelungen der Baugrenzen dahingehend angepasst werden müssen, dass diese für eine Tiefgarage überschritten werden dürfen.

In der Gesamtabwägung wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im WA 2 als städtebaulich erforderlich und angemessen bewertet. Sie dient nicht der Erhöhung der oberirdischen baulichen Dichte, sondern der Verlagerung untergeordneter Nutzungen in den Untergrund, um die Freiraumqualitäten im Quartier zu sichern und negative Auswirkungen des ruhenden Verkehrs zu minimieren.

### **Textliche Festsetzung Nr. 3:**

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 1.800 m<sup>2</sup> überschritten werden.*

*Durch die Grundfläche sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

#### **IV.2.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 - WA9 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf II Vollgeschosse begrenzt. Die Zweigeschossigkeit leitet sich aus der bestehenden Bebauung entlang des Weinmeisterhornwegs ab. Hier sind zwar noch viele eingeschossige Gebäude vorhanden, aber auch in großem Umfang bereits zweigeschossige Gebäude. Damit orientiert sich die geplante Bebauung in der Maßstäblichkeit der umgebenden Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan soll erstmals auch eine dreigeschossige Bebauung auf der südlichen Seite des Weinmeisterhornwegs ermöglichen. Dies ist erforderlich, da dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Angesichts der derzeitigen Wohnraumknappheit ist dies planerisch geboten. Damit die bisher nur maximal zweigeschossig bebaute Straßenseite optisch allenfalls punktuell verändert wird, soll die dreigeschossige Bebauung auf einen eng umgrenzten Teil des Plangebiets begrenzt werden. Aufgrund der räumlichen Lage im Geländetiefpunkt ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Zusätzlich wird die Sichtbarkeit der Gebäude durch die vorhandenen Gehölzstrukturen (u. a. entlang des Nördlichen Rieselfeldabfanggrabens) reduziert.

Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs grenzen nicht direkt an die dreigeschossige Bebauung an. Sie werden entweder durch zweigeschossig bebaubare Baugebiete, durch Verkehrsflächen oder durch eine Grünfläche (Nördlicher Rieselfeldabfanggraben) von der dreigeschossigen Bebauung getrennt. Dies trägt zur Minimierung des optischen Einflusses der dreigeschossigen Bebauung bei.

Anzumerken ist, dass die Regelungen in allen Baugebieten lediglich die Errichtung von Vollgeschossen begrenzen. Geschosse, die im bauordnungsrechtlichen Sinn kein Vollgeschoss sind, können weiterhin errichtet werden. Damit ist die Errichtung von beispielsweise Staffelgeschossen, ausgebauten Dachgeschossen und Kellergeschossen möglich.

### **IV.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**

#### Bauweise

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Grundfläche, Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse) bebaut werden.

Die zulässige Bebauung entspricht faktisch in den meisten Baugebieten der offenen Bauweise. Lediglich im Baugebiet WA 4 ist es planungsrechtlich zulässig, dass dort bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m entstehen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der Baugrenzen kann das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind die erforderlichen Zufahrten, Wege und Nebenanlagen zulässig. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich am städtebaulichen Konzept. Die dort ersichtlichen Gebäude werden dabei nicht exakt nachgezeichnet, es wird eine gewisse Flexibilität für die nachgelagerten Objektplanungen ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als sog. „Baufenster“ festgesetzt: Die hochbaulichen Anlagen sollen nicht an jeder beliebigen Stelle im Plangebiet realisiert werden können. Es sollen bestimmte Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden. So sollen beispielsweise Sichtachsen zwischen dem öffentlichen Weg entlang der Landesgrenze Brandenburg und dem Grünzug entlang dem Nördlichen Rieselfeldabfanggraben freigehalten werden. Hierdurch sollen insbesondere die topographischen Gegebenheiten (Hanglage) weiterhin wahrnehmbar sein. Diese

Sichtachsen werden z. T. durch die Festsetzung von Verkehrsflächen, aber auch durch Baugrenzen freigehalten.

Weiterhin soll die künftige Bebauung zur westlich benachbarten Siedlung Weinbergshöhe einen gewissen Mindestabstand aufweisen: Die Baugrenzen sind so positioniert, dass die künftigen Wohngebäude einen Abstand von mindestens 8,30 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einhalten müssen. Der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m wird insofern deutlich erhöht.

Die Flächen für Terrassen der Doppel- und Reihenhäuser und den Geschosswohnungsbau sowie Balkone befinden sich innerhalb der Baugrenzen, da sie unmittelbar dem Hauptbaukörper zugeordnet sind.

#### Abstandsflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht als sog. „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne des Abstandsflächenrechts zu verstehen. Die Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) müssen eingehalten werden. Demnach beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden grundsätzlich 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen der maßgeblichen Geländehöhe und der Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m.

### **IV.2.4 Weitere Arten der Nutzung**

#### Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist ein Anteil von 30 % der Geschossfläche als förderfähiger Wohnraum zu errichten, wobei die aktuelle Regelung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen von der gesamten Geschossfläche inklusive der Nicht-Vollgeschosse (z.B. Staffelgeschosse) ausgeht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Ziels sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die Flächen, auf denen der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau realisiert werden soll, neben der Bindung im städtebaulichen Vertrag, auch im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung von 21.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche (inkl. Nicht-Vollgeschosse) für Wohnzwecke. Davon sind 14.200 m<sup>2</sup> für den individuellen Wohnungsbau (WA3 - WA9) vorgesehen und somit von der Herstellung förderfähiger Wohnungen ausgenommen. Geschosswohnungsbau ist ausschließlich im WA1 und WA2 vorgesehen. Die förderfähigen Wohnungen sollen nicht gleichmäßig im WA1 und WA2 verteilt, sondern nach derzeitigem Stand der Planung in den Gebäuden im WA1 hergestellt werden.

Von den 6.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Geschosswohnungsbau sind 30 % förderfähig herzustellen, das entspricht 2.070 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche im WA1 beträgt 2.500 m<sup>2</sup>. Demzufolge sollen mindestens 83 % der Geschossfläche im WA1 als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum errichtet werden. Es wird Folgendes festgesetzt:

**Textliche Festsetzung Nr. 4:**

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 83 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in anderen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.*

*(§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)*

### **IV.3 Verkehr / Erschließung**

Zur Herstellung einer geordneten Erschließung und zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung des künftigen Wohnquartiers werden im Bebauungsplan öffentliche und private Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### Äußere Erschließung / öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über den Weinmeisterhornweg als nächstgelegene bestehende öffentliche Verkehrsfläche.

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets wird im Bereich der heute bereits bestehenden Zufahrt den rückwärtigen Grundstücken eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, mit der die Erreichbarkeit des Quartiers für den Kraftfahrzeugverkehr, die Fußgänger und Radfahrer dauerhaft sichergestellt wird. Die Zufahrt ist bereits jetzt im Grundbuch mit einem Straßenauflassungsvermerk zugunsten des Landes Berlins belastet, in diesem Bereich war insofern schon seit längerer Zeit eine Straße vorgesehen.

Das öffentliche Erschließungserfordernis ergibt sich aus mehreren Gründen: Der Grüne Hauptweg, der entlang der Landesgrenze zu Brandenburg verläuft, ist bisher nur unzureichend an öffentliche Flächen angebunden. Er ist damit sowohl für Fußgänger und Radfahrer, als auch für Wartungs- und Pflegefahrzeuge nur schwer erreichbar. Der Abschnitt, der im Plangebiet 5-137 liegt, kann gegenwärtig von der Wilhelmstraße / Potsdamer Chaussee erreicht werden. Über das Landschaftsschutzgebiet Hahneberg ist ebenfalls eine Verbindung an öffentliche Flächen gegeben, diese verlaufen aber z. T. über das Land Brandenburg. Dazwischen ist auf einer Länge von ca. 1,2 km kein Zugang möglich, der öffentlich-rechtlich gesichert ist. Zur Verbesserung der Zugänglichkeit soll daher eine öffentliche Verbindung zwischen dem Weinmeisterhornweg und dem Grünen Hauptweg geschaffen werden.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist aber auch zur Erschließung der geplanten Wohnsiedlung nötig: Bisher musste zur Erschließung der ehemaligen Reithalle der Nördliche Rieselfeldabfanggraben überquert werden. Der Graben befindet sich im Eigentum des Landes

Berlin. Die Querung des Grabens war nicht per Baulast gesichert. Die Erschließung war nach bisherigem Kenntnisstand nur über das Notwegerecht (§§ 917 und 918 BGB) gesichert.

Bisher ist der Graben als öffentliche Grünfläche gewidmet. Da eine öffentliche Grünfläche nicht zur Erschließung einer Wohnsiedlung dienen kann, ist hier die erstmalige Festsetzung einer Verkehrsfläche nötig. Die Verkehrsfläche muss öffentlich sein, da andernfalls der Grünzug entlang des Nördlichen Rieselfeldabfanggrabens über eine private Fläche verlaufen würde.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, inwieweit die öffentliche Verkehrsfläche von privaten Leitungen gequert werden muss. Eine solche Situation ist eventuell entlang dem WA 9 nötig. Je nach der zukünftig gewählten Entwässerung der Baugrundstücke muss ggf. die öffentliche Straße von einer privaten Wasserleitung gequert werden, damit das Niederschlagswasser in eine benachbarte private Rigole fließen kann. Ggf. müssen für solche Fälle Leitungsrechte festgesetzt werden.

#### Innere Erschließung /private Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Quartiers wird über weitere Planstraßen als Ringerschließung innerhalb des Plangebiets sichergestellt, über die die einzelnen Baugrundstücke erschlossen werden.

Private Verkehrsflächen sollen dort festgesetzt werden, wo folgende Kriterien erfüllt sind:

Auf den privaten Flächen darf kein Durchgangsverkehr stattfinden. Sie müssen für den Anliegerverkehr vorbehalten sein. Demzufolge muss der Benutzerkreis der jeweiligen Privatstraße bestimmbar sein. Diese Kriterien sind bei den Straßen erfüllt, die von der öffentlichen Verkehrsfläche abzweigen: Der Benutzerkreis beschränkt sich auf die Bewohner und Besucher der jeweiligen Häuser, den dazugehörigen Dienstleistern (z. B. Post, Lieferdienste) sowie der Ver- und Entsorgung (z. B. Müllabfuhr). Durchgangsverkehr findet nicht statt.

Das Kriterium ist auch für die Verkehrsfläche erfüllt, die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A bezeichnet ist: Diese Straße bindet zwei außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Flurstücke - 285/27 (tlw.) und 30/2 - an den Weinmeisterhornweg an. Die bisherige faktische Anbindung der beiden Flurstücke verlief über dieselbe Querung über den nördlichen Rieselfeldabfanggraben, die

auch von den Flächen im Plangebiet 5-137 genutzt wurde. Die Situation ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Anzumerken ist, dass zwischen den beiden Nachbargrundstücken und dem B-Plangebiet keine rechtsverbindlichen Wegrechte (z. B. Baulast und/oder Grunddienstbarkeiten) vereinbart wurde. Der Verkehr wurde lediglich wechselseitig geduldet. Der Bebauungsplan 5-137 ermöglicht damit erstmalig eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung für diese beiden Flurstücke.



Abbildung 24: Plangebiet 5-137 (rot umrandet) sowie Nachbargrundstücke, die über das Plangebiet bzw. über eine geplante private Verkehrsfläche erschlossen werden müssen (roter Pfeil)

#### Dimensionierung und Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten Verkehrsflächen

Für die Einteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Stellplatzbereiche, Gehwege, Pflanzbereiche und Flächen für die Niederschlagsentwässerung) wurden ein Verkehrsgutachten und ein Entwässerungskonzept beauftragt. Im Ergebnis liegt eine konzeptionelle Lösung für das Plangebiet vor. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen zwar nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, soll aber nachstehend erläutert werden. Die Ergebnisse der beiden Gutachten sind in der Dimensionierung der Straßenbreiten berücksichtigt.

Nach der vorliegenden Erschließungsplanung soll die Planstraße im Erschließungsbereich als eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, die den Anforderungen der AV Geh- und Radwege Rechnung trägt und u. a. die Herstellung eines einseitigen Gehwegs mit einer Breite von 3,20 m bis zur Zufahrt des Ponyhofs ermöglicht. Somit ist auch die Erschließung des bestehenden nordwestlich angrenzenden Wohngrundstücks gesichert. Die Fahrbahn hat eine Breite von 5,50 m, um den Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw (u. a. Ver- und Entsorgung) zu gewährleisten. Zusätzlich ist eine 3,30 m breite Versickerungsmulde vorgesehen.

Südlich der Zufahrt zum Ponyhof wird die öffentliche Verkehrsfläche bis zum Mauerweg als Mischverkehrsfläche fortgeführt, sodass die Notwendigkeit eines separaten Gehwegs in diesem Abschnitt entfällt.

Die Ringerschließung wird als die private Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie ist aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung ebenfalls als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Alle Mischverkehrsflächen haben eine Breite bis 6,00 m und sollen im späteren Verfahren verkehrsberuhigt umgesetzt werden. Die Breite setzt sich aus einer 3,50 m breiten Fahrbahn, einem 0,50 m breiten Bankett sowie einer 2,00 m breiten Versickerungsmulde zusammen. Abschnittsweise ist zusätzlich zur Ermöglichung des Begegnungsverkehrs zwischen Pkw und Lkw (Ver- und Entsorgung) eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Diese Breite ist gemäß RAS 06 für den entsprechenden Begegnungsfall ausreichend. Der Abstand der Ausweichstellen voneinander soll 50 m nicht übersteigen. In den Abschnitten mit Stellplätzen wird zur Sicherstellung eines reibungslosen Begegnungsverkehrs sowie der Ein- und Ausparkvorgänge eine Fahrbahnbreite von 6,00 m vorzusehen. Anzahl und Verortung der Stellplätze werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die im Zentrum des Plangebiets verlaufende Erschließungsstraße erhält eine Gesamtbreite von 4,10 m, bestehend aus 3,00 m Fahrbahn und einer 1,10 m breiten Grünstreifen (Mulde). In diesem Querschnitt ist ein Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw nicht möglich. Sie ist entsprechend für den Kfz-Verkehr als Einbahnstraße nur im Einrichtungsverkehr zu befahren.

Die Schleppkurven und Befahrbarkeit für die Feuerwehr wurden im Verkehrsgutachten geprüft.

Zur Verdeutlichung, dass der Bebauungsplan die Einteilung der Verkehrsflächen nicht vorgibt, wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht:

**Hinweis:**

*Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

Müllentsorgung

Die Befahrbarkeitsprüfung erfolgt mittels eines 3-achsigen Müllfahrzeugs mit einer Länge von 11,00 m. Die Anfahrt zum Plangebiet erfolgt aus nördlicher Richtung über den Weinmeisterhornweg. Das Entsorgungsfahrzeug nutzt die vorgesehene Zufahrt, überquert den Brückenvorbereich und folgt anschließend der inneren Erschließungsstraße in westlicher Richtung. Die Entsorgungsrouten wird innerhalb des Plangebietes im Uhrzeigersinn abgewickelt.

Für die Entsorgung der im zentralen Bereich des Plangebiets gelegenen Wohneinheiten erweist sich die lediglich 4,10 m breite Erschließungsstraße als nicht ausreichend befahrbar. Ein Begegnungsfall zwischen Pkw und Müllfahrzeug ist auf dem Querschnitt nicht möglich. Bei Einrichtung einer Einbahnstraße kann dieser Begegnungsfall vermieden werden. Es ist hierbei aber zu beachten, dass aufgrund des Layouts der inneren Erschließung hierdurch erhebliche zusätzliche Fahrten durch das Müllfahrzeug entstehen. Es wird entsprechend empfohlen, zentrale Müllsammelstellen an den beiden Enden der Planstraße 3 vorzusehen (bis 15 m Entfernung zur Planstraße 2), um eine Durchfahrt des Müllfahrzeugs vermeiden zu können.

*Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.*

Stellplätze

*Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.*

## **IV.4 Grünfestsetzungen**

Entlang der Landesgrenze zu Brandenburg verläuft der Grüne Hauptweg Nr. 2 („Spandauer Weg“). Gegenwärtig verläuft auch noch der Mauerweg über die Trasse des Grünen Hauptwegs; hier ist aber künftig mit einer veränderten Wegeführung zu rechnen (siehe Kap. „Mauerweg/Grüner Hauptweg“, S. 23 bzw. Abbildung 10). Der Grüne Hauptweg wird derzeit als öffentliche Grünfläche benutzt, befindet sich aber in Privateigentum. Die Nutzung wird über einen Mietvertrag gesichert.

Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass weiterhin ein öffentliches Interesse an einer dauerhaften Sicherung des Grünen Hauptwegs besteht. Der Weg soll daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Als Zweckbestimmung ist gegenwärtig „Rad und Wanderweg“ vorgesehen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch nicht bekannt, wie es um die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielflächen bestellt ist. Im weiteren B-Planverfahren wird geprüft, ob diesbezügliche Bedarfe vorliegen. Bei Erforderlichkeit wird die Aufnahme von weiteren Grünflächen im Plangebiet geprüft.

Gegenwärtig liegen auch noch keine Kenntnisse über das Vorkommen von geschützten Tierarten vor. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob bezüglich dieser Belange die Festsetzung von weiteren Grünflächen nötig ist.

Hinzuweisen ist darauf, dass zur Erschließung des Plangebiets der Nördliche Rieselfeldabfanggraben gequert werden muss. Die hier geplante öffentliche Verkehrsfläche verläuft über eine öffentliche Grünfläche. Künftig gehen ca. 350 m<sup>2</sup> einer öffentlichen Grünfläche verloren. Der Umgang bzw. die Kompensation dieses Flächenverlustes wird im weiteren Planverfahren geprüft.

## **IV.5 Sonstige Festsetzungen**

### **IV.5.1 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten soll nur für Teile der privaten Verkehrsflächen erfolgen. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind solche Festsetzungen nicht erforderlich. Öffentliche Verkehrsflächen können ohnehin von der Allgemeinheit genutzt werden. Leitungsträger sind über das Berliner Straßengesetz zum Zwecke der öffentlichen Versorgung zur Nutzung der Verkehrsflächen befugt.

Zugunsten der künftigen Eigentümer und/oder Mieter im B-Plangebiet sollen innerhalb der privaten Verkehrsflächen ebenfalls keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen; auf dieser Ebene können – sofern überhaupt erforderlich – die entsprechenden Rechte vereinbart werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen nur dort festgesetzt werden, wo Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden müssen. Die trifft auf die private Verkehrsfläche A im östlichen Bereich des Plangebiets zu: Die Fläche A dient der Sicherstellung der Erschließung von Flächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Diese Situation ist in der Abbildung 24 (S. 70) dargestellt. Die private Verkehrsfläche A wird daher mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 285/27 und 30/2 belastet. Darüber hinaus wird ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger festgesetzt. Dies dient der Sicherung der technischen Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen).

**Textliche Festsetzung Nr. 5:**

*Die private Verkehrsfläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 285/27 und 30/2 der Gemarkung Spandau, Flur 22 zu belasten.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Im Regenwasserkonzept ist vorgesehen, das WA 9 über eine Mulden-Rigole zu entwässern. Falls eine vollständige dezentrale Entwässerung in diesem Baugebiet nicht möglich ist, soll das Wasser in den privaten Regenwasserkanal einfließen, der sich unterhalb der Privatstraßen befindet. Hierzu muss die private Leitung die öffentliche Verkehrsfläche queren. Im weiteren B-Planverfahren wird daher geprüft, ob für diese Leitungsquerung bereits im Bebauungsplan Leitungsrechte eingeräumt werden müssen.

## IV.5.2 Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans orientieren sich an einem städtebaulichen Entwurf des Grundstückseigentümers. Der städtebauliche Entwurf sieht im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus eine Gemeinschaftsfläche vor, die - im Sinne eines „Platzes der Begegnung“ - als Mitte des Quartiers bzw. als Treffpunkt fungieren kann. Gemäß dem gegenwärtigen städtebaulichen Entwurf ist hier ein Spielplatz geplant.

Dieser Spielplatz soll im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Gemeinschaftsanlage planungsrechtlich gesichert werden. Im baurechtlichen Sinne ist zu beachten, dass Gemeinschaftsanlagen - auch wenn sie einer Mehrheit von Nutzenden zugänglich gemacht werden - stets privatnützlich sein müssen.

Die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes wird im gegenwärtigen Planungsstand nicht gewählt: Derzeit ist noch nicht bekannt, wie hoch der Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen im Umfeld des Plangebiets ist. Dies wird im weiteren B-Planverfahren ermittelt. Wenn der Richtwert gemäß dem Kinderspielplatzgesetz nicht erfüllt ist, dann kann auch die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes erwogen werden.

Voraussetzung für die Festsetzung von Gemeinschaftsflächen ist, dass die jeweilige Gemeinschaftsanlage aufgrund von anderen Vorschriften erforderlich ist. Die Gemeinschaftsanlage im Plangebiet 5-137 leitet sich aus § 8 Abs. 2 BauO Bln ab. Hiernach müssen Wohngebäude mit mehr als 6 Wohnungen über einen Kinderspielplatz verfügen.

Da gemäß Bauordnung nur Wohngebäude mit mehr als 6 Wohnungen einen Spielplatz haben müssen, bezieht sich die textliche Festsetzung auf die Baugebiete, in denen Geschosswohnungsbau vorgesehen ist (WA 1 und WA 2). Baugebiete mit individuellem Wohnungsbau (WA 3 - WA9) können aus rechtlichen Gründen nicht erfasst werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird daher geprüft, ob der Benutzerkreis dieses Quartiersmittelpunkts durch andere Regelungen, z. B. im städtebaulichen Vertrag, möglicherweise erweitert werden kann.

### **Textliche Festsetzung Nr. 9:**

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die festgesetzte Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz zugunsten der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 zu nutzen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)*

## **IV.6 Immissionsschutz**

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Schallquellen erkennbar, die sich negativ auf den Geltungsbereich auswirken können: Störende Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärmquellen sind weder vorhanden, noch sind sie planungsrechtlich zulässig.

Östlich an das Plangebiet grenzt die „Reitschule am WMH“ an das Plangebiet an. Von einem solchen Betrieb können potenziell Geruchsemissionen ausgehen. Im vorliegenden Fall wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass die Reitschule wohngebietsverträglich betrieben wird: Nordwestlich der Reithalle, auf der gegenüberliegenden Seite des Nördlichen Rieselfeldabfanggrabens, setzt der B-Plan VIII-B seit Anfang der 1970er Jahren ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Reitschule musste insofern – unabhängig von hier vorliegenden B-Plan 5-137 – so betrieben werden, dass angrenzende Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Abschätzung des Verkehrslärms wurde ein vereinfachtes Schätzverfahren gemäß DIN 18005 durchgeführt. Durch den geplanten Siedlungsbau ist innerhalb der Plangebiets mit ca. 337 täglichen Fahrbewegungen zu rechnen. Bei diesen geringen Verkehrsstärken ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Die täglichen Verkehrsmengen auf dem Weinmeisterhornweg steigen von ca. 2.275 (Prognose-Nullfall) auf ca. 2.512 (Prognose-Planfall) an. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 10 %. Es kann geschlussfolgert werden, dass der geplante Siedlungsbau die vorhandenen Pegel um ca. 0,4 dB(A) erhöht. Insgesamt bleibt damit die schalltechnische Situation im Weinmeisterhornweg auch nach dem Siedlungsbau praktisch unverändert.

## IV.7 Klimaschutz- und Energie

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird geprüft, ob bzw. in welchem Umfang Festsetzungen mit Bezug zu Klimaschutz und Energie nötig sind.

## IV.8 Flächenbilanz

Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich die folgenden Flächenwerte:

	m <sup>2</sup>	ha	%
<b>WA gesamt</b>	<b>35.211</b>	<b>3,53</b>	<b>83,4</b>
<b>Verkehrsfläche privat</b>	<b>3.236</b>	<b>0,32</b>	<b>7,5</b>
<b>Verkehrsfläche öffentlich</b>	<b>2.937</b>	<b>0,29</b>	<b>6,9</b>
<b>Grünfläche Mauerweg</b>	<b>882</b>	<b>0,09</b>	<b>2,1</b>
	<b>42.266</b>	<b>4,23</b>	<b>100,0</b>

## IV.9 Hinweise

### Einteilung der Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Dies wird im Kapitel IV.3 „Verkehr / Erschließung“ (S. 68) näher erläutert.

### Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften

Nach seiner Festsetzung wird der Bebauungsplan 5-137 frühere Normen verdrängen, die bisher Regelungen im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB getroffen haben. Dies folgt auf dem gewohnheitsrechtlich anerkannten Rechtssatz, dass die spätere Norm (hier: B-Plan 5-137) die früheren bodenrechtlichen Normen (hier: B-Plan VIII-B) verdrängt. Die Festsetzungen des B-Plans VIII-B werden im Kapitel II.2.9 „Geltendes Planungsrecht“ (S. 43) erläutert. Der Hinweis ist wie folgt formuliert:

*„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“*

## **V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)**

Im weiteren Verfahren wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ geschlossen.

## VI Verfahren

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung: 10. Dez. 2024 Datum des Antwortschreibens: 15. Jan. 2025 Ergänzung des Antwortschreibens: 4. März 2025
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 1. Juli 2025 Veröffentlichung im Amtsblatt: 18. Juli 2025
Erweiterung des Geltungsbereichs	Datum des BA-Beschlusses: 7. Oktober 2025 Veröffentlichung im Amtsblatt: 21. Nov. 2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: Datum der Veröffentlichung:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: Angaben zur Amtsblattveröffentlichung:
BA-Beschluss/Senatsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss	Datum des Beschlusses:

Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

Abbildung 25: Verfahrensschritte

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **VI.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Für den Bebauungsplan 5-137 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **VI.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplan 5-137 wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-137 werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der Bebauungsplan soll - entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB - eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans.

Im Zusammenhang mit der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist darauf hinzuweisen, dass diese erst mit dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens beendet ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können lediglich erste Eckpunkte der Abwägung überschlägig aufgezeigt werden. Die Abwägung wird im weiteren Verfahren fortentwickelt und weiter vertieft.

### **VII.1 Öffentliche Belange**

#### **VII.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Abstandsflächen gemäß Bauordnung werden eingehalten. Damit sind die allgemeinen Anforderungen bezüglich Belichtung, Belüftung und Sozialabstand eingehalten.

Orientierungs- und Grenzwerte aus dem Immissionsschutzrecht (z. B. hinsichtlich Bodenbelastungen und Lärm) stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen.

### **VII.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung, Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Die Planung dient in besonderem Maße der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Angesichts des weiterhin angespannten Wohnungsmarkts (nach § 201a BauGB) werden durch die Planung zusätzliche Wohnungsangebote geschaffen. Der Entwurf sieht eine Mischung aus Geschosswohnungsbau, öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen sowie Reihen- und Doppelhäusern vor. Damit werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannten Belange in besonderer Weise in der Planung aufgegriffen bzw. das Ziel der Wohnraumschaffung besonders hoch gewichtet.

### **VII.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit, Erholung, Soziale Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, inwieweit sich die Festsetzungen des Bebauungsplans auf die genannten Bedürfnisse auswirken. Ein besonderer Fokus wird dabei auf die Frage gerichtet, ob die Kapazität der dazugehörigen Infrastruktur (z. B. Schule, Kita) ergänzt werden muss.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann bereits gesagt werden, dass die planungsrechtliche Sicherung des Mauerweges als öffentliche Grünfläche den o. g. Belangen Rechnung trägt.

### **VII.1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Die geplante Bebauung der am Siedlungsrand gelegenen Fläche ist als Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils zu bewerten. Das Plangebiet ist zwar vor Festsetzung als Außenbereich i. S. von § 35 BauGB zu bewerten, aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld ist aber ein Siedlungszusammenhang gegeben.

#### **VII.1.5 Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht betroffen; im Plangebiet und dessen direktem Umfeld sind keine Denkmäler vorhanden.

Der Belang der Ortsbildpflege ist im Rahmen der Abwägung berücksichtigt: Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen zwar - verglichen mit der näheren Umgebung - eine bauliche Verdichtung. Trotz dieser Verdichtung werden die städtebaulichen Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung jedoch deutlich unterschritten. Insgesamt wird dadurch das Ortsbild nur kleinräumlich verändert.

#### **VII.1.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)**

Bisher liegen keine Kenntnisse über Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge vor.

#### **VII.1.7 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die gutachterlichen Untersuchungen zu diesen Belangen sind noch nicht abgeschlossen. Die Belange des Umweltschutzes können daher erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt und abgewogen werden.

#### **VII.1.8 Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Das Plangebiet ist in wirtschaftsbezogenen Planungen (z. B. StEP Wirtschaft) nicht als gewerblicher Standort vorgesehen. Der Entwicklung einer Wohnsiedlung stehen insofern keine gewerblichen Planungen entgegen.

Belange der Land- und Forstwirtschaft wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Das Plangebiet umfasst ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die derzeit brachliegen bzw. nur eingeschränkt genutzt werden. Die Entwicklung einer Wohnsiedlung greift insofern nicht in bestehende Betriebe ein.

Da die Ertragsfunktion der Böden für Kulturpflanzen als gering eingeschätzt wird (siehe Umweltbericht, Kap. „Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten“, S. 114), gehen auch keine hochwertigen Ackerflächen verloren.

Insgesamt können daher die Belange der Wirtschaft (inkl. Land- und Forstwirtschaft) den Belangen der Wohnraumschaffung untergeordnet werden.

Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wurden geprüft. Das Plangebiet ist nicht als gewerblicher Standort entwickelt oder vorgesehen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets werden keine bestehenden oder geplanten Arbeitsplätze verdrängt.

#### **VII.1.9 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die Belange der Mobilität der Bevölkerung und Verkehrsbelange sind betroffen. Sie wurden mittels eines Verkehrsgutachtens untersucht. Das wesentliche Ergebnis der Untersuchung ist, dass der angrenzende Weinmeisterhornweg die zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen kann. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass für alle betrachteten Planfälle ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den neu verursachten Quell- und Zielverkehr nicht zusätzlich beeinträchtigt. Der entstehende Verkehr ist im Verhältnis zum bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen vergleichsweise gering. Maßgebend für die zukünftige Verkehrsqualität ist der bestehende Verkehr.

Die vorhandene ÖPNV-Erschließung wird als akzeptabel angesehen. Aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte im Umfeld und der damit einhergehenden geringen Nutzerdichte ist die Einrichtung einer zusätzlichen Buslinie im Weinmeisterhornweg keine zwingende Voraussetzung für die Entwicklung des geplanten Quartiers.

#### **VII.1.10 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)**

Über die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, die ggf. im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen, liegen bisher noch keine Kenntnisse vor.

### **VII.1.11 Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Die Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten sowie deren Umsetzung im vorliegenden Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **VII.1.12 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Belange des Hochwasserschutzes waren nicht zu berücksichtigen, da das Plangebiet nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs liegt.

Aufgrund der Hanglage ist insbesondere der oberflächige Abfluss von Niederschlagswasser sowie die Starkregenvorsorge relevant. Die Regenwasserbewirtschaftung ist deshalb Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Auf Grundlage eines Baugrundgutachtens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das auf Versickerung und Ableitung innerhalb des Plangebiets abzielt. Andernfalls wäre es möglich, dass es im Plangebiet oder auf benachbarten Flächen zu Überschwemmungen nach Regenfällen kommt. Im Ergebnis kann das anfallende Regenwasser laut Gutachten im Plangebiet zurückgehalten werden.

### **VII.1.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbewerbern (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)**

Das städtebauliche Konzept, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist im Wesentlichen auf die Schaffung von Wohnraum ausgelegt. Die Errichtung von Gebäuden, die gezielt einen besonderen Fokus auf Flüchtlinge und Asylbegehrende haben (z. B. Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Unterkünfte) sind nicht Gegenstand der Planung.

### **VII.1.14 Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)**

Die Bedarfe hinsichtlich der Versorgung mit Grün- und Freiflächen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt.

Zum derzeitigen Stand der Planung wird mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche am Mauerweg eine bislang informell genutzte Wegeverbindung gesichert und öffentlich zugänglich gemacht. Der vorhandene Grünflächenbestand wird insofern um ca. 880 m<sup>2</sup> vergrößert.

Gleichzeitig gehen am Nördlichen Rieselfeldabfanggraben ca. 350 m<sup>2</sup> Grünfläche verloren. Hier soll künftig eine öffentliche Verkehrsfläche entstehen.

## **VII.2 Private Belange**

### **VII.2.1 Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-137 basieren auf einer städtebaulichen Planung, die vom Grundstückseigentümer eingereicht wurde. Die Belange des Eigentümers wurden insofern berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan wird durch Festsetzungen zu Baugrenzen, das Maß der baulichen Nutzung und die Erschließung gesichert, dass nachbarliche Belange und die Funktionsfähigkeit des Umfelds gewahrt bleiben. Leitungsrechte auf der öffentlichen Verkehrsfläche sichern den infrastrukturellen Anschluss der Grundstücke im Baugebiet WA9.

### **VII.2.2 Interesse von Mietern und Pächtern**

Es besteht ein Mietvertrag für das Mauerweg-Grundstück zwischen dem Land Berlin und dem privaten Eigentümer. Die Inhalte dieses Mietvertrags werden im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass der Mauerweg als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

Auf einen Teil des Plangebiets besteht derzeit ein Pachtverhältnis mit einem Schäfer. Dieser nutzt das Grundstück als Weidefläche für Schafe und Ziegen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufhebung des Mietverhältnisses bzw. das Auslaufen des Pachtvertrages erforderlich.

Ein ca. 2 m breiter Streifen des Flurstücks 50/14 ist mit Teilen des Gebäudes Weinmeisterhornweg 165 überbaut. Eine nähere Beschreibung dieser Situation ist in Kap. II.1.2 „Bebauung und Nutzung“ (S. 13) zu finden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand handelt es sich bei der Überbauung des Flurstücks 50/14 um eine ungenehmigte Überbauung, die ungefähr in den frühen 1990er entstanden ist. Ein

schutzwürdiges Vertrauen in den Fortbestand der Überbauung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entstanden. Im Rahmen des B-Planverfahrens 5-137 ist dem Erhalt des Anbaus daher kein Gewicht beizumessen.

Auch auf privatrechtlicher Ebene wurde die Überbauung hinreichend behandelt: Beim Verkauf des Flurstücks 50/14 an den jetzigen Eigentümer wurde geregelt, dass die Überbauung dieses Flurstücks beseitigt wird.

Nach Kenntnis des Stadtentwicklungsamtes wurde der Mietpartei zudem eine Ersatzwohnung durch den jetzigen Projektentwickler in Aussicht gestellt.

Die Erreichbarkeit des angrenzenden Grundstücks mit Ponyhof und Weideflächen (Flurstück 287/27 (flw.)) bleibt gesichert. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der privaten Verkehrsfläche (A) gewährleistet die dauerhafte Erschließung dieser Flächen.

Die Erschließung des ebenfalls angrenzenden Grundstücks Weinmeisterhornweg 167A (Flurstück 50/11) wird ebenfalls über den Bebauungsplan gesichert. Bisher wurde die Zufahrt zu diesem Grundstück über eine Grunddienstbarkeit abgesichert. Der Bebauungsplan sieht hier nunmehr eine öffentliche Verkehrsfläche vor.

## VIII Die Auswirkungen der Planung

### VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Das Kapitel wird nach Erstellung des Umweltberichts ergänzt.

### VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Innerhalb des Plangebiets ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit negativen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die Arbeitsstätten zu rechnen: Es ist nicht mit Überschreitungen von Richtwerten des Immissionsschutzes (z. B. Verkehrslärm) zu rechnen.

Im Plangebiet müssen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Mit Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und des Sozialabstands ist nicht zu rechnen.

Schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist zwar im Bodenbelastungskataster als altlastenverdächtige Fläche eingetragen, die Fläche wurde aber zwischenzeitig von Altlasten bzw. vom Verdacht auf Altlasten befreit.

Außerhalb des Plangebiets ist ebenfalls nicht mit negativen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten zu rechnen: Hier ist lediglich die erhöhte Verkehrsmenge auf dem Weinmeisterhornweg bzw. der daraus resultierende Verkehrslärm in den Blick zu nehmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt die Pegelerhöhung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle für das menschliche Ohr. Es entsteht insofern keine wahrnehmbare Mehrbelastung.

Mit den geplanten Wohngebieten des Vorhabens wird auch Wohnraum im Segment des individuellen Wohnungsbaus ermöglicht. Gleichzeitig wird der Eigentumsbildung Rechnung getragen.

### VIII.3 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen

Gemäß den Kennwerten des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ ermöglicht der Bebauungsplan die erstmalige Errichtung von ca. 164 Wohneinheiten. Dies entspricht ca. 417 Einwohnern.

Dieser Berechnung liegen folgende Annahmen zu Grunde:

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 soll Geschosswohnungsbau realisiert werden. Aus der zulässigen Geschossfläche - insgesamt 6.900 m<sup>2</sup> - ergeben sich gemäß den Durchschnittswerten des „Berliner Modells“ 69 Wohneinheiten zu je 100 m<sup>2</sup> GF. Pro Wohneinheit ist mit zwei Einwohnern zu rechnen, es ergeben sich 138 Einwohner.

In den Baugebieten WA 3 bis WA 9 soll individueller Wohnungsbau realisiert werden. Aus der zulässigen Geschossfläche - insgesamt 14.200 m<sup>2</sup> - ergeben sich gemäß dem „Berliner Modell“ ca. 95 Wohneinheiten zu je 150 m<sup>2</sup> GF. Pro Wohneinheit ist mit drei Einwohnern zu rechnen, es ergeben sich 279 Einwohner.

Bei der Berechnung der Kita-Plätze wird gemäß dem „Berliner Modell“ davon ausgegangen, dass 7 % der Einwohner einen Kitaplatz benötigen. Der benötigte Versorgungsgrad liegt bei 70 %. Aus der Einwohnerzahl leitet sich damit ein Bedarf von ca. 20 Kita-Plätzen ab.

Bezüglich der Grundschulplätze wird davon ausgegangen, dass 6 % der Einwohner versorgt werden müssen. Die Strukturquote beträgt 90%. Aus der Einwohnerzahl leitet sich damit ein Bedarf von ca. 23 Grundschulplätzen ab.

Hinsichtlich der wohnungsnahen Grünflächen beträgt der Richtwert je Einwohner 6 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 2.502 m<sup>2</sup>.

Pro Einwohner wird ein Richtwert von 1 m<sup>2</sup> öffentliche Spielplätze angesetzt. Es ergeben sich 417 m<sup>2</sup>.

Im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans wird erstmalig eine 882 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche entlang der Landesgrenze zu Brandenburg festgesetzt. Bisher war die Fläche zwar öffentlich als Grünfläche genutzt, sie befand sich aber in Privateigentum. Die öffentliche Nutzung wurde lediglich über einen Mietvertrag ermöglicht. Der Bebauungsplan 5-137 trägt daher in diesem Bereich zu einer rechtlichen Verbesserung bezüglich der Grünversorgung bei.

Zur Erschließung des Plangebiets wird der Nördliche Rieselfeldabfanggraben mittels einer öffentlichen Verkehrsfläche gequert. Dieser Teil der öffentlichen Verkehrsfläche war vor Festsetzung des Bebauungsplans eine öffentlich gewidmete Grünfläche. Der Umgang mit dem damit einhergehenden Flächenverlust von ca. 350 m<sup>2</sup> muss im weiteren Planverfahren geklärt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung können die zuständigen Stellen den derzeitigen Versorgungsgrad bezüglich der genannten Anlagen der sozialen und der grünen Infrastruktur mitteilen. Der Umgang mit ggf. vorhandenen Defiziten wird dann im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt.

#### **VIII.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Der Bebauungsplan 5-137 und die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten, wie u. a. die Beauftragung erforderlicher Gutachten, werden von dem Vorhabenträger finanziert. Mit der Planung sind investive Maßnahmen für die Herstellung der Erschließung sowie für die Ausgestaltung von Grün- und Freiflächen verbunden. Die Einzelheiten der Kostentragung und Umsetzung werden über einen städtebaulichen Vertrag konkretisiert. Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt hängen von den vertraglichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag ab und werden im weiteren Verfahren detailliert bestimmt.

#### **VIII.5 Auswirkungen auf den Verkehr**

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde ermittelt, dass durch das Bauvorhaben rund 370 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag. Ca. 70 % der Fahrbewegungen werden voraussichtlich in Richtung Osten (Wilhelmstraße) fahren. Ca. 30 % werden voraussichtlich in Richtung Westen über den Semmländer Weg zur Heerstraße fahren.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass an den betrachteten Knotenpunkten im Weinmeisterhornweg und im umgebenden Straßennetz auch im Prognose-Planfall ein überwiegend stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet bleibt und der zusätzliche Verkehr im Verhältnis zur bestehenden Belastung gering ist. Maßgebend für die zukünftige Verkehrsqualität bleibt der ohnehin vorhandene Bestandsverkehr.

## **B UMWELTBERICHT**

### **I Einleitung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt fest, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf und den getroffenen Festsetzungen die durchgeführten Untersuchungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Mensch sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, das Orts- und Landschaftsbild und die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden die vorliegenden Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die eingehenden Stellungnahmen der Behörden werden ausgewertet und in der weiterfolgenden Bearbeitung zur Umweltprüfung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird entsprechend dem Stand des Verfahrens vervollständigt und fortgeschrieben.

#### **I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Nutzbarmachung der aktuell im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Flächen für die Nutzung zusätzlicher Wohnbauflächen.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Festsetzungen der

- Fläche als Allgemeines Wohngebiet,
- Öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
- Privaten Verkehrsfläche,
- Öffentlichen Grünfläche.

Das Vorhaben dient der Beseitigung der Wohnungsnot und berührt dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele wurde ein Plankonzept für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erarbeitet, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt wird.

## **I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

### **I.2.1 Bauplanungsrecht**

Gemäß § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichert. Sie sollen sowohl dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln als auch den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in die Abwägung einzustellen. Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft ist dagegen nicht

nur auf den Bestand, sondern auch auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen Rechnung, getragen werden.

Nach § 2 Absatz 4 i. V. m. § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen.

## **I.2.2 Naturschutzrecht**

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323) geändert worden ist, sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614,617)) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Das Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben (Schneller-Bauen-Gesetz -SBG, GVBl S.614 vom 11.12.2024) enthält in Artikel 6 Anpassungen für das Berliner Naturschutzgesetz u.a. zum Umgang mit Kompensationsanforderungen und Einführung eines überwiegenden öffentlichen Belangs für Vorhaben der Daseinsvorsorge oder des Wohnungsbaus bei artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen.

Besondere fachrechtliche Schwerpunkte ergeben sich durch die Themen Eingriffsregelung, Arten- und Biotopschutz sowie Baumschutz. Zur Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffe und des Ausgleichsbedarfs wird eine Eingriffsuntersuchung nach Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2023) nach ausführlichem Verfahren durchgeführt. Für die Belange des Artenschutzes wird im nachfolgenden B-Planverfahren eine eigene fachgutachterliche Untersuchung durchgeführt. Zur Vorbereitung der Untersuchung wurde eine Potenzialanalyse erstellt.

### **I.2.3 Baumschutz / Wald**

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 619), dass Bäume, die gemäß § 2 BaumSchVO geschützt sind, erhalten und gepflegt werden müssen.

Die Forstgrundkarte Brandenburg gibt einen Überblick über die Lage und räumliche Ausdehnung der Waldflächen. Sie stellt die grundlegende Waldeinteilung des Gesamtwaldes (Wald aller Eigentumsarten) im Land Brandenburg dar. Auf Berliner Seite sind keine Waldflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden, auf der brandenburgischen Gemarkung grenzt aber Wald unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Die folgende Abbildung 26 stellt eine Waldfläche nach § 12 des LWaldG dar, welche sich direkt angrenzend an der südlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes befindet. Nach § 23 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24) muss aus Gründen des Brandschutzes mit Feuer ein Abstand von 50 m, für Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken 30 m Abstand zum Waldrand eingehalten werden.



Abbildung 26: Auszug der Forstgrundkarte Brandenburgs mit Geltungsbereich, Quelle: Geoportal Land Brandenburg, Abfrage, 20.01.2026

#### 1.2.4 Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Jeder Boden besitzt eine allgemeine Bedeutung und stellt eine nicht vermehrbare Ressource dar, mit der entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden muss.

Das Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG vom 24. Juni 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. September 2019 GVBl. S. 554) konkretisiert das

BBodSchG für Berlin. Neben Regelungen der Zuständigkeiten werden Vorschriften zum Umgang mit Bodenbelastungen, bezüglich der zu nutzenden Geoinformationssysteme sowie zu Ordnungswidrigkeiten getroffen. Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben ist durch die öffentlichen Planungsträger vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 Abs. 2 Bln BodSchG).

### **1.2.5 Wasserhaushalt**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 S. 189) geändert worden ist) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck des Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Nach § 46 Abs. 2 WHG ist die schadlose Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubnisfrei, soweit dies in einer Rechtsverordnung bestimmt ist. Im Berliner Wassergesetz (BWG, in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619)), werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 36a des BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind. Niederschlagswasser ist daher vom Anschluss- und Benutzungszwang ausgenommen, soweit es im Einklang mit § 36a des Berliner Wassergesetzes versickert werden kann und darf (§ 1 Abs. 7 der Allgemeinen Bedingungen für die Entwässerung in Berlin - ABE). Niederschlagswasser darf zudem nur mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanäle) eingeleitet werden (§ 4 ABE). Der Umgang mit dem Niederschlagswasser obliegt primär den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen bzw. -eigentümern.

Erläuterungen zur zulässigen Einleitung enthält ein Hinweisblatt der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz von Juli 2021. Demnach ist durch planerische Vorsorge sicherzustellen, dass die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück erfolgt. Ist eine Einleitung in die Kanalisation bei Neubaumaßnahmen (oder wesentlichen baulichen Veränderungen) nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im "natürlichen" Zustand (unbebaut) auftreten würde.

### **1.2.6 Immissionsschutz**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013, (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden (sog. „Trennungsgrundsatz“).

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen - zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind - soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. Werden nach § 47 BImSchG festgelegte Immissionsgrenzwerte einschließlich bestimmter Toleranzmargen überschritten, muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufstellen.

Mit der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - BImSchV) werden Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm definiert. In der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) werden Art und Umfang notwendiger Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Beide Verordnungen sind nur beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung anzuwenden. Für einen möglichen Konflikt zwischen Sportplätzen in der Umgebung und einer Wohnnutzung ist die Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) zu berücksichtigen.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> und NO<sub>2</sub>) getroffen worden. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität.

### **1.2.7 Klimaschutz**

Grundsätzlich ist bei allen Neubauten das Gebäudeenergiegesetz - GEG (Gesetz zur Vereinheitlichung des Energiesparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280 geändert worden, welches bereits einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beim Betrieb der Gebäude sicherstellt. Das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln vom 22. März 2016 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 989)) setzt darüber hinaus den Rahmen für den Klimaschutz in Berlin fest, um bis 2045 klimaneutral zu sein. Es werden Ziele zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in bestimmten Zeitabschnitten festgelegt.

Zur Förderung des Ausbaus der erneuerbaren Energien auf nicht-öffentlichen Gebäuden gilt seit dem 1. Januar 2023 das Solargesetz Berlin (Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl. S. 837)), mit dem die Solarpotenziale auf den Dächern im Stadtgebiet genutzt werden sollen. Ziel ist die Erreichung eines Anteils der Stromerzeugung von 25 % am Stromverbrauch. Es wurden Mindestgrößen von Dachflächen festgesetzt, ab denen bei Neubau eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen besteht.

Dem übergeordnet ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz (vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066)), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 327) geändert worden ist. Bei diesem Gesetz geht es insbesondere darum, die fossilen Energieressourcen zu schonen und die Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. Ziel ist es, den Anteil des aus erneuerbarer Energie erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Jahr 2030 auf 80 % zu steigern. Die besondere Bedeutung dieses Zieles wird in § 2 des EEG dargestellt.

### **I.3 Übergeordnete Planungen**

#### **I.3.1 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm<sup>4</sup> stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld können daraus folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen abgeleitet werden.

##### Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Untersuchungsgebiet vollständig dem „Kulturlandschaftlich geprägten Raum“ zugeordnet.

Für das Plangebiet sehen die Zielformulierungen Folgendes vor:

- Aufstellung und Umsetzung von Biotoppflegekonzepten zum Erhalt und zur Entwicklung typischer Landschaftselemente wie Hecken, Feldgehölze, unbefestigte Feldwege, Ackerrandstreifen, Gräben, Kleingewässer, Feucht- und Nasswiesen
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Dorf-Feldflur-Zusammenhänge und gezielte Entwicklung der typischen Begleitflora der Dörfer

---

<sup>4</sup> Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314)

- Berücksichtigung der kulturlandschaftlichen Prägung und der wertvollen Biotope bei der Entwicklung von Naherholungsgebieten und Parkanlagen
- Integration von landwirtschaftlichen Nutzungen in Naherholungslandschaften, Förderung von ökologischem Landbau und einer kleinteiligen Bewirtschaftung
- Verwendung von zertifiziertem, gebietseigenem Pflanz- und Saatgut in freier Landschaft

Der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende „Nördlicher Rieselfeld-Abfanggraben“, ist ein wesentliches Element der Biotopvernetzung, den es im Hinblick auf die biologische Vielfalt und die bedeutsamen Vernetzungen für Arten zu pflegen und zu entwickeln gilt.

#### Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmblatt Erholung und Freiraumnutzung wird der Untersuchungsraum als „Grünfläche/Parkanlage“ dargestellt. Folgende Ziele werden beschrieben:

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt
- Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen

Zudem zählt der Geltungsbereich zum Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung/Regionalpark mit den Zielen der großräumigen Sicherung und Entwicklung der vielfältigen und charakteristischen märkischen Landschaft und der Verknüpfung von Teilräumen untereinander und mit dem Umfeld (Wegeleitsystem). Auch die Sicherung und Entwicklung ruhiger Gebiete und die Stärkung der Erholungsfunktionen stehen hier mit den anderen Zielen im Vordergrund.

#### Landschaftsbild

Die Ausweisung als „kulturlandschaftlich geprägter Raum“ und die programmatischen Zielsetzungen werden im Wesentlichen vom Programmplan Biotop- und Artenschutz übernommen

und um landschaftsbildrelevante Aussagen ergänzt. Der Programmplan Landschaftsbild stellt den Geltungsbereich als eine Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche dar bzw. Vegetationsbestand (Übergeordnetes Strukturelement). Wesentliche Aussagen sind:

- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Abwechslungsreiche Flächenbewirtschaftung, Grünlandnutzung in Niederungsbereichen

#### Naturhaushalt und Umweltschutz

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um sonstige Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit. Dementsprechend sind die Forderungen:

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung
- Vermeidung von Bodenverdichtung
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden

Zudem ist die Fläche als „Kleingarten/Landwirtschaft/Gartenbau“ gekennzeichnet mit den Zielsetzungen:

- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Pflanzenschutz- und Düngemittelanwendung naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit
- Förderung des Nährstoffkreislaufes
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung)
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

#### Zielartenverbreitung

Für die Zielartenverbreitung stellt der Geltungsbereich keine Potentiale dar. Direkt westlich an den Untersuchungsraum angrenzend befindet sich eine potentielle Kernfläche für den Feldhasen (*Lepus europaeus*). Ebenfalls westlich des Geltungsbereiches besteht jeweils eine sich überlagernde

Kernfläche für die Verbreitung von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) und der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*). Eine potenzielle Verbindungsfläche der Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) liegt nordwestlich des Geltungsbereiches.

### **I.3.2 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)**

Die GAK stellt als gesamtstädtisches Rahmenkonzept Ausgleichssuchräume (Innenstadt, Freiraumachsen, Naherholungsgebiete sowie innerer und äußerer Parkring) dar, die besonders für eine Aufwertung geeignet sind bzw. dringenden Handlungsbedarf erfordern. Weiter ermittelt sie Ausgleichspotenziale in Form prioritär zu nutzender bzw. umzusetzender Flächen und Maßnahmen in den Ausgleichssuchräumen.

Als Kernelemente des Berliner Freiraumsystems verfügen der innere und äußere Parkring über Flächenpotenziale für die Umsetzung von Maßnahmen und sind entsprechend weiterzuentwickeln und zu vervollständigen. Hierfür werden in der GAK als Maßnahmen u. a. die Ergänzung neuer und die Entwicklung und Qualifizierung bestehender Grünanlagen sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität genannt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von gesamtstädtischen Ausgleichskonzeptionsflächen.

### **I.3.3 Lärmaktionsplan Berlin 2024 - 2029**

Der Senat von Berlin hat am 02. September 2025 den aufgrund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG („Lärmaktionspläne“ - Umsetzung der EG-Umgebungs-lärmrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2024-2029 (Fortschreibung, Veröffentlichung im Amtsblatt vom 12. September 2025, Ausgabe 38) beschlossen.

Der Lärmaktionsplan hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die Stadt leiser zu gestalten; damit die Berlinerinnen und Berliner weniger lärmbeeinträchtigt sind. Er baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013 - 2018 und 2019 - 2023 fort. Er stützt sich auf Synergien mit dem Berliner Mobilitätsgesetz sowie auf die aktuelle Rechtsprechung, die den Schutz der Gesundheit

gestärkt hat. Er ist mit der Berliner Umweltgerechtigkeitskonzeption, dem Stadtentwicklungsplan Mobilität, dem Nahverkehrsplan und dem Berliner Leitfadene Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung eng verwoben.

Bereits in den beiden zurückliegenden Lärmaktionsplänen wurden daher Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen in zwei Stufen definiert, die auch weiterhin Gültigkeit haben:

- Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts,
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen als Zielwerte für die Lärminderungsplanung. Da neueren Erkenntnissen zufolge bereits bei niedrigeren Dauerbelastungen Gesundheitsgefährdungen auftreten können, sind langfristig geringere Zielwerte anzustreben. Neben der aktiven Lärminderung in hochbelasteten Bereichen beschäftigt sich der Lärmaktionsplan Berlin 2024 - 2029 auch mit dem Schutz ruhiger Gebiete und mit der Frage, wie eine wachsende und sich verdichtende Metropole weiterhin Erholungsqualitäten für den Alltag der Bevölkerung sicherstellen kann.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **1.3.4 Luftreinhalteplan für Berlin - 3. Fortschreibung**

Der Senat von Berlin hat am 02. September 2025 die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin beschlossen (Veröffentlichung im Amtsblatt vom 12. September 2025, Jahrgang Nr. 28).

Mit dem neuen Luftreinhalteplan reagiert Berlin auf eine günstige Entwicklung: Seit 2020 können in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden. Hierzu haben die zahlreichen Maßnahmen der Luftreinhaltepläne für Berlin beigetragen. Zu diesen Maßnahmen gehören auch Verkehrsbeschränkungen nach § 40 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), insbesondere die Umweltzone und Tempo 30. Die nunmehr erreichte Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte führte zu folgenden Ergebnissen im Luftreinhalteplan:

- Die Umweltzone ist weiterhin erforderlich.
- Tempo 30 ist noch an sieben Hauptverkehrsstraßen aus Gründen der Luftreinhaltung erforderlich.
- An 34 Strecken entfällt für Tempo 30 der Anordnungsgrund „Luftreinhaltung“.
- Voraussetzung für die Aufhebung der streckenbezogenen verkehrsbeschränkenden Maßnahmen ist die Weiterführung der stadtweit wirkenden Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan für Berlin - 2. Fortschreibung mit dem Ziel das erreichte Emissionsniveau zu stabilisieren und einen Wiederanstieg der Luftbelastung mit der Gefahr erneuter Grenzwertüberschreitungen zu vermeiden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **1.3.5 Klimaschutzprogramm (BEK) und Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0**

Das am 25. Januar 2018 durch das Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) ist das zentrale Instrument der Berliner Energie- und Klimaschutzpolitik. Am 20.12.2022 hat der Senat von Berlin die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen und an das Abgeordnetenhaus überwiesen. Das Programm zeigt übergeordnete Strategien und Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels für den Umsetzungszeitraum und den Entwicklungshorizont 2030 auf. Mit 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung, in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Private Haushalte und Konsum, soll eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen auf das Niveau von 1990 erfolgen. In der Bauleitplanung sind klimaschutzrelevante Regelungsmöglichkeiten soweit möglich auszuschöpfen (Maßnahme G-5): So sind Maßnahmen im Rahmen der Neuaufstellung von Bauleitplänen zu prüfen, um eine nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte zu ermöglichen. Dies trägt insgesamt zu einem sparsamen Flächenhaushalt bei und benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur. Eine mögliche Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, Speicherung, Vorrangflächen für erneuerbare Energien usw. sind zu berücksichtigen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht insgesamt im Handlungsfeld Bioklima. Zur Verringerung der Aufheizung der Gebäude sind Fassadenbegrünungen dort vorzusehen, wo die Fassadengestaltung dies erlaubt oder es sind helle Materialien vorzusehen (Albedo). Die Entsiegelung von Flächen für die Versickerung sowie die Schaffung dezentraler Regenwasserbewirtschaftungssysteme sind obligatorisch, die Implementierung von „urban-wetlands“ ist anzustreben.

Für die beiden Leitthemen Hitzeanpassung und wassersensible Stadtentwicklung werden im StEP Klima 2.0 Optimierungen von Anpassungsmaßnahmen in unterschiedlichen Stadtstruktur- und Flächentypen aufgezeigt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **II.1 Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung**

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter dargestellt und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der Geodatenkatalog des Landes Berlin (Geoportal) bzw. das Geoportal Berlin sowie das Geoportal Brandenburgs. Durch beide werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt.

## **II.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

### **II.1.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **II.1.1.1.1 Schutzgut Tiere**

Für den Geltungsbereich wurde eine faunistische Potenzialanalyse der Myotis-Berlin GmbH im Jahr 2025 durchgeführt. Um mögliche Vorkommen und die abschätzbaren möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf europarechtlich und nationalrechtlich geschützte Arten beurteilen zu können, wurde die Erarbeitung einer Potenzialanalyse veranlasst. Hierbei wurde der Geltungsbereich mit einem ca. 100 m breiten Puffer auf potentielle Belange des Artenschutzes und auf die potentielle Eignung des Geländes und seine Lebensraum-Zusammenhang für FFH-Arten geprüft.

Am 1. Oktober 2025 fand eine Ortsbegehung mit Innenbegutachtung der Reithalle statt. Das Ergebnis der Potenzialeinschätzung wird im Folgenden dargestellt.

#### **Avifauna**

Insbesondere für die Brutvogelarten Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler bieten sich potenzielle Brutplätze für gebäudebrütende Arten. Die Reithalle bietet Einflug- sowie Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z. B. Hausrotschwanz). Neben den Gebäudebrütern bieten sich für Arten wie Nebelkrähe, Amsel oder Gartenrotschwanz Lebensräume, die im Untersuchungsgebiet auftreten. Konflikte in Bezug auf § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG sind daher nicht auszuschließen. Eine Kartierung des Brutvogelbestandes ist erforderlich.

#### **Fledermausfauna**

Innerhalb des Plangebietes konnten keine Bäume mit entsprechenden Strukturen für Quartierspotentiale identifiziert werden. Als mögliches Sommerquartier für Fledermäuse (insbesondere Zwergfledermaus und Breitflügel-Fledermaus) eignet sich die zum Abriss vorgesehene Reithalle. Während der Begehung konnte innerhalb der Reithalle kein Besatz mit Fledermäusen festgestellt werden.

Der Geltungsbereich eignet sich unter anderem auch als Jagdgebiet und Transferoute für Fledermäuse. Demzufolge kann es zu Konflikten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kommen. Fachgutachterlich empfohlen werden Einflug- und Ausflugkontrollen, ggf. ergänzt durch eine Detektorerfassung.

### **Reptilien**

Das Gebiet bietet grundsätzlich mit grabfähigem Boden und zahlreichen Versteckmöglichkeiten einen hochwertigen Lebensraum für diese Tiergruppe. Ein Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) ist wahrscheinlich. Die Arten Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Ringelnatter (*Natrix natrix*) können hingegen aufgrund fehlender Habitatvoraussetzungen ausgeschlossen werden.

### **Amphibien**

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine Gewässer vorhanden. Zudem führt der nördlich vorhandene Graben kein Wasser. Weitere Gewässer sind nicht in unmittelbarer Umgebung vorhanden, was ein Auftreten dieser Tiergruppe ausschließt.

### **Tagfalter / Nachtfalter**

Die Anwesenheit von Tag- bzw. Nachtfaltern kann ausgeschlossen werden, da für diese Tiergruppe keine passende Habitatausstattung mit entsprechenden Futterpflanzen vorhanden ist.

### **Libellen**

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung ist ein Vorkommen der Artengruppe Libellen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

### **Xylobionte Käferarten**

Die Potentialeinschätzung ergab, dass es innerhalb des Untersuchungsraumes ein geringes Potential für das Auftreten von xylobionten Käferarten gibt. Es konnten vereinzelt Gehölzstrukturen festgestellt werden, welche von den Arten Eremit, Hirschkäfer sowie Großer Heldbock als Lebensraum genutzt werden könnten. Aus fachgutachterlicher Sicht sollte eine Strukturkartierung im laubfreien Zustand durchgeführt werden.

#### **II.1.1.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Tätigkeit, aber unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Standortbedingungen einstellen würde. Dies ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasser- verhältnissen abhängig. Ein Vergleich der potenziellen natürlichen Vegetation mit der realen Vegetation ermöglicht es, Rückschlüsse auf die Naturnähe des Vegetationsbestandes zu ziehen und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Für die aktuelle Zustandsbeschreibung erfolgten eine Vor-Ort-Begehung (Mitte September 2025) und eine Einstufung des Bestandes gemäß der aktuellen Kartierungsanleitung Berlins<sup>5</sup> und der aktuellen Kartierungsanleitung Brandenburgs<sup>6</sup> sowie eine zeichnerische Darstellung im Bestandsplan (siehe Anhang Nr. 1). Als Grundlage für die Abgrenzung und Einstufung der Biotope wurde ebenfalls die Biotoptypenkarte des Geoportals von Berlin von 2024 berücksichtigt.<sup>7</sup>

Dargestellt ist der Bestand für den Geltungsbereich und einen Umgriff von 50 m, um z. B. Biotopzusammenhänge darstellen zu können. Der Plan mit dem Biotopbestand befindet sich in Kapitel „Biotoptypenkartierung“ (S. 137).

Der Großteil des Plangebietes, das großflächig und zusammenhängend eingezäunt ist, wird nach Darstellungen des aktuellen Geoportals Berlin als eine Grünlandbrache frischer Standorte mit spontanem Gehölzbewuchs (10 - 30 % Deckung der Gehölze) dargestellt (Vergleiche Abbildung 27). Demnach kann diese Fläche unter bestimmten Ausprägungen oder im Komplex mit anderen geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln geschützt sein.

---

<sup>5</sup> Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Berlin, September 2023

<sup>6</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2025): Anlage 2: Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg, Stand 22.05.2025, <https://lfu.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Biotopliste-Brandenburg-2025.pdf>

<sup>7</sup> Geoportal Berlin: Biotoptypen 2024 (Biotoptypen 2024 (Umweltatlas)), Abfrage 20.10.2025



Abbildung 27: Geoportal Berlin: Gesetzlich geschützte Biotope (Flächen) (Biotoptypen 2024) (Umweltatlas), Abfrage 31.03.2026, Bearbeitung: Büro Wallmann

Im Rahmen der Kartierung Mitte September 2025 wurde die Fläche nach aktuellem Stand teilweise mit dem Biotoptyp „Frischweidefläche“ (Biotop-Code 05111) eingestuft. Begründet wird dies durch die aktuelle und langfristig bestehende Beweidung durch Schafe und Ziegen. Eine Dominanz von Frischwiesenarten als Kriterium für einen Schutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln wurde nicht festgestellt.

Auf dieser Weidefläche sind weitere Flächen mit ruderalen Landreitgrasfluren (Biotop-Code 03210) nördlich sowie südlich vorhanden. Eine ruderale Brennesselflur (Biotop-Code 03244) befindet sich ebenfalls nördlich auf der Frischweide. Landreitgras- und Brennesselfluren konnten sich wahrscheinlich auf diesen Flächen als Weideunkräuter mehrjährig entwickeln.

Auf der Weidefläche sind außerdem zwei Laubgebüschflächen frischer Standorte mit überwiegend nicht einheimischen Arten (Biotop-Code 071022) vorhanden. Diese Gehölz-Flächen sind ausschließlich mit spätblühender Traubenkirsche (*Prunus serotina*) bewachsen.

Nach Geoportal Berlin sind sowohl Landreitgrasfluren und die mit nichtheimischen Gehölzflächen (Traubenkirsche) mit der Wiesenfläche zu einer zusammenhängenden Biotopfläche zusammengefasst und ebenfalls gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln als geschützt dargestellt. Diese Teilflächen unterfallen in keiner Ausprägung einem Biotopschutz.

Die Frischweidenflächen setzen sich auch im südöstlichen Plangebiet östlich des Weges weiter fort. Nach Darstellungen des Geoportals Berlin, wird diese Frischweidefläche verarmter Ausprägung ebenfalls als Verdachtsfläche für geschützte Biotope eingestuft (Vergleiche Abbildung 27 (S. 109)). Demnach kann diese Fläche auch unter bestimmten Ausprägungen oder im Komplex mit anderen geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln geschützt sein. Da diese Fläche zum Kartierzeitpunkt mit Pferden beweidet und deshalb stark verbissen war, wurde eine Dominanz von Frischwiesenarten als Kriterium für eine extensivere Nutzung nicht festgestellt.

Im nördlichen Geltungsbereich ist eine weitere kleinere eingezäunte Frischweide vorhanden, welche mit Schafen beweidet wird. Zwei weitere eingezäunte Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe der kleinen Frischweide. Es handelt sich einerseits um eine eingezäunte Landreitgrasflur, auf welcher sich mittig eine ruderale Wiesenfläche (Biotop-Code 05113) unter anderem mit den kartierten Arten Gemeine Wegwarte (*Cichorium intybus*) und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) befindet und andererseits um eine eingezäunte Fläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit ausdauerndem Trittrasen (Biotop-Code 05171). Zum Zeitpunkt der Kartierung waren auf dieser Fläche Ziegen untergebracht.

Eine brachgefallene landwirtschaftliche Betriebsfläche in Form einer alten Reithalle mit Stallungen (Biotop-Code 12400) befindet sich innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen ebenfalls im nördlichen Untersuchungsgebiet. Da das Dach bereits lückig und regendurchlässig ist, hat sich innerhalb der Reithalle durch Sukzession auf dem sandigen Boden Wildwuchs in Form von Laubgebüsch unter anderem mit Eschenahorn (*Acer negundo*) und Hopfen (*Humulus lupulus*) entwickelt. Sowohl westlich der Reithalle, als auch weiter westlich und südlich der Weideflächen sind ebenfalls Laubgebüschgesellschaften vorhanden. Etwas weiter südlich, angrenzend an die große Frischweide steht eine weitere Gebäudebrache (ehemals Lagerhalle).

Östlich der ungenutzten Reithalle befinden sich ein neophytischer Solidago-Bestand (Biotop-Code 03244) sowie weitere Schuppen.

Eine Hecke (Biotop-Code 0713512) mit der Art Prachtspiere (*Spiraea vanhouttei*) liegt ebenfalls westlich der Reithalle und grenzt die kleine Weidefläche von der eingezäunten Landreitgrasflur ab. Eine weitere Hecke mit Lebensbäumen (*Thuja*) ist weiter nördlich auf der linken Seite der zukünftig geplanten Zufahrt vorhanden. Zudem befindet sich dort eine Gewerbefläche (Biotop-Code 12310), welche in den Geltungsbereich hineinragt.

Der Geltungsbereich ist von teilbefestigten und unbefestigten Wegen durchzogen. Die Wege werden von ruderalen Wiesenflächen (Biotop-Code 05113) begleitet. Östlich direkt an der Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein teilversiegelter Parkplatz (Biotop-Code 12642), welcher sich außerhalb des Geltungsbereichs weiter fortsetzt. Eine eingezäunte ruderale Staudenflur (Biotop-Code 03249) liegt südlich des Parkplatzes. Weitere Laubgebüschflächen sind ebenfalls an den Geltungsbereichsgrenzen sowie begleitend zu einigen Wegen vorhanden.

Nördlich entlang der geplanten Erschließungsstraße wächst beidseitig ein Robinien-Pionierwald (Biotop-Code 08340), welcher sich auf der Fläche des „Nördlichen Rieselfeldabfanggrabens“ befindet.

Im gesamten Geltungsbereich sind zudem Solitär bäume (Biotop-Code 07150) sowie Baumgruppen (Biotop-Code 07153) unter anderem der Arten Birke (*Betula spec.*), Eiche (*Quercus spec.*), Robinie (*Robinia spec.*), späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Ulme (*Ulmus spec.*) sowie Weide (*Salix matsudana*) vorhanden. Ein Teil der nördlich vorhandenen Bäume gehört zum Anlagenbestand des Baumbestandes Berlin.<sup>8</sup>

Der Umgriff des Plangebietes ist unterschiedlich ausgeprägt. Richtung Norden grenzt der „Nördliche Rieselfeldabfanggraben“ an. Die Erschließung des Plangebiets quert den Abfanggraben. Der Graben ist im Bereich dieser Querung verrohrt. Er führt seit Jahren in diesem Bereich kein Wasser mehr und ist flächendeckend mit einem Robinienpionierwald bewachsen. Nördlich des Grabens anschließend an weitere ruderale Wiesenflächen sind Einzel- und Reihenhausbebauungen

---

<sup>8</sup> Geoportal Berlin: Bestandsbäume Berlin – Anlagenbäume, Abfrage 10.10.2025

mit Gärten (Biotop-Code 12261) vorhanden. Weitere dieser Wohnbauten sind ebenfalls nordöstlich und westlich des Geltungsbereiches zu finden.

Im östlichen Umgriff sind mehrere ungedeckte Reitplätze (Biotop-Code 10173) und Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft (Biotop-Code 12410) in Form von Ställen, Schuppen und Unterständen vorhanden.

Der Geltungsbereich wird sowohl von teilversiegelten (Biotop-Code 12653) als auch von unbefestigten Wegen (Biotop-Code 12651) durchquert. Richtung Süden münden die Wege in den ehemaligen Berliner Mauerweg.

Der Weg setzt sich außerhalb des Geltungsbereiches Richtung Süden auf brandenburgischer Seite fort (Mauerweg) und führt in Eichenforste (Biotop-Code 08318) und Pappelforste (Biotop-Code 08358) in Richtung der offenen Feldfluren der Nachbargemeinde Dallgow-Döberitz.

Die folgende Tabelle listet die im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Nahbereich vorkommenden Biotoptypen auf:

*Tabelle 1      Festgestellte Biotoptypen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld*

Biotop-Code	Kürzel	Beschreibung	Schutz
03210	RSC	Landreitgrasfluren	-
03243	RSBK	Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderale Staudenfluren	-
03244	RSBS	Neophytische Solidago-Bestände auf ruderalen Standorten	-
03249	RSBX	Sonstige ruderale Staudenfluren	-
05111	GMW	Frischweiden (Fettweiden)	-
05112	GMWA	Frischweiden (Fettweiden), verarmte Ausprägung	
05171	GLD	Ausdauernder Triftrasen	-
071022	BLMN	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	-
0713512	BHSDAF	Sonstige Hecken, geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre)	-
07150	BE	Solitärbäume	-

Biotop-Code	Kürzel	Beschreibung	Schutz
07153	BEG	Einschichtige oder kleine Baumgruppen	-
08318	WLQS	Eichenforst (Stieleiche, Traubeneiche), sonstige Laubholz-Nebenbaumarten (inklusive Roteiche)	-
08358	WLPS	Pappelforst, sonstige Laubholz-Nebenarten (inklusive Roteiche)	-
08930	WLR	Robinien-Pionierwald	-
10173	PER	Reitplatz (offener Boden)	-
12261	OSRZ	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	-
12310	OG	Gewerbefläche in Betrieb	-
12400	OL	Landwirtschaft und Tierhaltung, brachgefallen	-
12612	OVS	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	-
12642	OVPT	Parkplatz, teilversiegelt	-
12651	OVWO	Unbefestigter Weg	-
12653	OVWT	Teilversiegelter Weg (inklusive Pflaster)	-

### II.1.1.1.3 Biologische Vielfalt

Das Schutzgut biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten. Die im Geltungsbereich festgestellten Biotope und Arten kommen verbreitet vor.

Im Landschaftsprogramm (Programmplan Biotop- und Artenschutz) sind der gesamte Geltungsbereich sowie die angrenzenden Siedlungsflächen als „Kulturlandschaftlich geprägter Raum“ dargestellt.

Der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende „Nördlicher Rieselfeldabfanggraben“ ist ein wesentliches Element der Biotopvernetzung, den es im Hinblick auf die biologische Vielfalt und die bedeutsamen Vernetzungen für Arten zu pflegen und zu entwickeln gilt.

### **II.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten**

#### **Fläche**

Der Geltungsbereich umfasst rd. 4,3 ha. Er ist überwiegend als Frischweide zur Beweidung mit Schafen und Ziegen ausgeprägt. Im Norden ist eine brachgefallene Reitfläche vorhanden. Einige Wegeverbindungen sind insbesondere für den Ausritt und das Erreichen der östlich (außerhalb des Geltungsbereiches) liegenden Reitschule erkennbar.

#### **Bodengesellschaft / Bodenart**

Für den Standort sind die Bodengesellschaften aus Rostbraunerde, Regosol und kolluvialer Braunerde/Gley charakteristisch.

Die Bodengesellschaft beschreibt einen Boden auf einem Ausgangsmaterial aus Geschiebesand. Es sind vorherrschend podsolige Braunerden über tiefem Schmelzwassersand und gering verbreitet podsoliger Regosol über Schmelzwassersand vorhanden.

Bei der Bodenart am Standort handelt es sich um Mittelsand. Nährstoffspeichervermögen und somit auch das Schadstoffbindungsvermögen sind gering. Der Boden ist als nährstoffarm zu bezeichnen.

Die Vorgaben des BBodSchG erfordern den Schutz von Böden im Hinblick auf ihre Bodenfunktionen. Diese Funktionen werden in § 2 BBodSchG definiert. Die Ausprägungen dieser Funktionen für den gesamten Geltungsbereich werden im Geoportal Berlin (Bodenfunktionen und Planungshinweise 2020) wie folgt dargestellt:

Tabelle 2 *Bodenfunktionen im Geltungsbereich (Quelle: Geoportal Berlin - Bodenfunktionen und Planungshinweise 2020)*

Bodenfunktionen	Bewertung
Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften	gering
Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	gering
Puffer- und Filterfunktion	mittel
Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt	mittel
Archivfunktion für die Naturgeschichte	mittel
gesamte Leistungsfähigkeit des Bodens	gering

Gemäß den Kartendarstellungen und hinterlegten Datenbanken des Berliner Umweltatlas – Planungshinweise zum Bodenschutz 2020 – hat das Plangebiet eine mittlere Schutzwürdigkeit, mit dem generellen Ziel Eingriffe zu vermeiden oder auszugleichen und Planungen zu optimieren. Den Flächen im Plangebiet wird eine mittlere schützenswerte Bodenfunktion zugeordnet. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes, wie z. B. die Verbesserung oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen. Mögliche Gefährdungen durch Schadstoffbelastungen sind zu beachten.

Die Mächtigkeit der wasserdurchlässigen Schicht liegt im Süden des Geltungsbereiches bei > 1 - 2 m, Richtung Norden bei > 2 - 5 m. Die Versickerung aus Niederschlägen wird laut Geoportal Berlin auf der Fläche mit 178 mm als mittel angegeben.

Das Gelände fällt von Süden Richtung Norden stark ab. Die Geländehöhe liegt im südlichen Geltungsbereich bei rd. 47 m ü. NHN und Richtung Norden bei 36 m ü. NHN.

Für das Plangebiet wurde eine Vorerkundung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Die Rammsondierungen wurden bis zu einer Endteufe von 10 m unter GOK niedergebracht.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Hangkante zur Nauener Platte, die sich als Grundmoränenlandschaft über dem Berliner Urstromtal erhebt. Daraus ergibt sich für das Plangebiet, dass auf kleinem Raum unterschiedliche Verhältnisse aus Geschiebe, Schmelzwasser- und Talsandablagerungen ergibt. Die Geländetopographie spiegelt diese Verhältnisse mit den in Richtung Norden abfallenden Höhen.

Die südlichen Grundstücksflächen sind vom Geschiebe der Nauener Platte unterlagert. Im südlichen Gebiet lagert das Geschiebe in einzelne Bohrungen direkt unter dem Oberboden oder etwas tiefer. Geschiebe ist dicht gelagert. Im überwiegenden der Fläche wurden mitteldicht oder dicht gelagerte Feinsande festgestellt. Die Wasserdurchlässigkeit ist bei diesen Böden eingeschränkt.

### **Altlasten**

Im aktuellen Flächennutzungsplan Berlin (Stand Neubekanntmachung 2025) sind in ca. 250 m östlicher Entfernung schadstoffbelastete Böden angegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt: Gemäß Altlastenkataster (Katasternummer 1061) ist das gesamte Plangebiet vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit.

### **II.1.1.3 Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nördlich des Plangebietes verläuft der „Nördliche Rieselfeldabfanggraben“ (NRA-Graben) parallel außerhalb der Geltungsbereichsgrenze. Die ursprüngliche Funktion des Grabens bestand darin, das durch den Rieselfeldbetrieb erhöhte Grundwasser in die Havel abzuleiten und somit die nördlich gelegenen Grundstücke vor Überflutung und Vernässung zu schützen.

Der NRA-Graben besitzt eine Gesamtlänge von rund 2 km. Beim westlichen Bereich des Grabens (ca. 1,4 km), welcher nördlich des Geltungsbereiches liegt, wurde 2016 die Gewässereigenschaft aufgehoben. Der östliche Teilabschnitt des Grabens (ca. 0,6 km) ist verrohrt, wird in der Gewässerkarte des Landes Berlin noch als Fließgewässer 2. Ordnung mit der Gewässer-Nr. 5831742 geführt und mündet im Bereich der Scharfen Lanke in die Havel.

## **Grundwasser**

Laut Geoportal Berlin beträgt der Flurabstand des Grundwassers (Stand 2020) im südlichen Geltungsbereich 20 - 30 m und sinkt aufgrund des Geländeabfalls Richtung Norden auf 10 - 15 m. Laut Umweltatlas liegt das Plangebiet im Bereich der „Hauptgrundwasserleitung, gespannt“. Hierbei handelt es sich um einen durchgehenden Hauptgrundwasserleiter, welcher unter gespannten (artesischen) Verhältnissen steht.

Für das Plangebiet wurde eine Vorerkundung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Hierbei wurden Grundwasserstände zwischen ca. 5 m und 7 m festgestellt.

Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen liegt auf der gesamten Fläche bei 345,8 mm/a. Die Grundwasserneubildungsrate (2017) liegt bei 181,2 mm/a im Plangebiet und ist somit als mittel einzustufen.

Laut dem Geoportal (Art der Kanalisation 2022 - Entsorgung von Regen und Abwasser) ist das Gebiet als „bebaute Siedlungsfläche ohne Kanalisation“ gekennzeichnet. Damit ist das Gebiet weder an ein Trenn- noch an ein Mischwassersystem angeschlossen. Außerdem besteht kein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation. Daraus ergibt sich, dass die Niederschlagswasserableitung dezentral, hauptsächlich durch Versickerung oder Verdunstung auf den unbefestigten Teilflächen, erfolgt.

Innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

### **II.1.1.4 Schutzgut Luft**

Die am 01.01.2008 eingerichtete Umweltzone, in der die Emissionen durch Autoabgase reduziert werden sollen und damit die Luftqualität verbessert werden soll, befindet sich innerhalb des S-Bahnringes. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Umweltzone.

Die Luftreinhalteplanung (3. Fortschreibung vom Berliner Senat am 2. September 2025 beschlossenen beinhaltet) für Berlin u. a. Situationsanalysen für die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen. Beurteilt wird u. a. auch die Gefahr der Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Zum Schutz der

menschlichen Gesundheit beträgt der über das Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaubbelastung 40 µg/m<sup>3</sup> bzw. 25 µg/m<sup>3</sup> für PM<sub>2,5</sub> (§ 4 39. BImSchV).

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt<sup>9</sup> gibt für den Geltungsbereich für das Jahr 2024 folgende Werte für die durchschnittliche Luftqualität an:

- Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub>: 10 µg/m<sup>3</sup>
- Feinstaub PM10: 16 µg/m<sup>3</sup>
- Feinstaub PM2,5: 11 µg/m<sup>3</sup>

Damit liegen die durchschnittlichen Werte deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte.

### II.1.1.5 Schutzgut Klima

Das Stadtgebiet Berlins liegt im Einflussbereich kontinentalen Klimas mit heißen, trockenen Sommermonaten und kalten Wintertemperaturen. Gemäß Geoportal „Stadtklimatische Zonen (Umweltatlas)“ befindet sich der Geltungsbereich in einer stadtklimatischen Zone mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Für den Zeitraum 1981–2010 weist der Umweltatlas im Stadtgebiet Jahresmitteltemperaturen von etwa 9,3–10,4 °C aus. Dicht bebaute innerstädtische Bereiche liegen am oberen Rand der Spanne, die Randlagen liegen etwas darunter (Umweltatlas Berlin, Karte 04.02 – Langjähriges Mittel der Lufttemperatur 1981–2010).

Das Plangebiet weist auf kontinentale Verhältnisse hin (Umweltatlas Berlin, Karte 04.08 – Niederschlagsverteilung 1991–2020). Laut den Planungshinweisen Stadtklima (2022) der Stadt Berlin ist das Plangebiet als eine „Freifläche mit sehr hoher bis mittlerer stadtklimatischer Bedeutung“ gekennzeichnet.

Großklimatisch zählt das Plangebiet zum ostdeutschen Binnenlandklima. Die gemäßigste Klimazone im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima unterliegt starken Schwankungen bei den Jahresdurchschnittstemperaturen und -niederschlagsmengen.

---

<sup>9</sup> Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Die digitale Berliner Luftkarte (2024), <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/luft/luftqualitaet/digitale-berliner-luftkarte/>, Abfrage 11.09.2025

Da sich das Plangebiet im Außenbezirk nahe der Stadtgrenze befindet, liegt das langjährige Mittel der Lufttemperatur bei  $< 10,0\text{ }^{\circ}\text{C}$  und damit etwa ein Grad unter der Temperatur der Innenbezirke. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 560 - 575mm.

Aus der Lage am Stadtrand, der geringen Bebauungsdichte und dem hohen Durchgrünungsgrad resultiert ebenfalls, dass das Plangebiet sehr geringe Veränderungen gegenüber freilandklimatischen Verhältnissen aufweist. Die nächtliche Abkühlung ist hoch und die Gefahr durch Schwüle ist sehr gering.

Nach Geoportal (Klimaanalysekarten 2022 - Umweltatlas) geht von der Geltungsbereichsfläche eine Kaltluftvolumenstromdichte in Höhe von  $3 - <7\text{ m}^3/\text{m}^*\text{s}$ ) aus.

#### **II.1.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Bild der Landschaft wird von unterschiedlichen Strukturelementen bestimmt, wobei insbesondere natürliche und naturnahe Elemente einen besonderen Wert für die menschliche Wahrnehmung haben. Je mehr Naturelemente ein Landschaftsraum aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Das Plangebiet ist am Siedlungsrand verortet und wird als typische Freifläche im Sinne des LaPro - Programmplan Landschaftsbild eingestuft. Nach LaPro handelt es sich bei der Fläche um den Gestalttyp „Acker im Bereich von Hangkanten, Dünenrücken, End- und Stauchmoränen“. Die planerische Leitlinie zielt darauf ab, die topografisch prägenden Offenlandbereiche als landschaftsbildrelevante Elemente zu sichern und in ihrer Erlebbarkeit zu stärken. Hintergrund dafür ist, die Sicht- und Reliefwirksamkeit dieser glazialen Formen zu fördern.

Zusätzlich ist die Fläche als prägende Grün- und Freifläche, mit der Zuordnung als „Offene Landwirtschaft/Ackerbrache“ sowie „landschafts- bzw. siedlungsraumtypische Grün- und Freiflächen/Vegetationsbestände“ gekennzeichnet. Hier nennt das LaPro folgende Ziele und Maßnahmen: Erhalt und Wiederherstellung typischer Landschaftselemente (Feldraine, Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, unbefestigte Feldwege, Alleen), Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen, Erhalt von Dorf-Feldflur-Zusammenhängen sowie Integration kleinteiliger Landwirtschaft (auch in erholungswirksamen Freiräumen).

Das Landschaftsbild ist durch Offenland mit Weidenutzung geprägt, welches sukzessive bei ausbleibender Beweidung verbuscht. Als lineare und punktuelle Strukturelemente treten Gehölzreihen aus nichteinheimischen spätblühenden Traubenkirschen, Weidezäunen sowie dichte, hochwüchsige Vegetation in Erscheinung. Das Gelände ist von Süden nach Norden hin abschüssig mit einem Höhenunterschied von ca. 12 m. Durch dieses Gefälle sind weitläufigere Sichtbeziehungen innerhalb des Geländes möglich. Mit den umliegenden Baumreihen sowie dem bewachsenen Nördlichen Rieselfeldabfanggraben sind direkte Sichtbeziehungen in die weitere Umgebung wenig gegeben. Die Gehölze bilden eine dichte abschirmende Kulisse.

Als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes lassen sich eine verfallene Reithalle sowie marode Zäune und Mauern nennen.

#### **II.1.1.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Weder ein FFH-Gebiet noch ein EU-Vogelschutzgebiet wird durch das Vorhaben direkt berührt.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Fort Hahneberg“ (FFH-14), liegt ungefähr 1.300 m nordwestlich des Plangebietes. Es ist mit der historischen Wehranlage als Sommer- und Winterquartier für Fledermäuse (mindestens 11 Fledermausarten) bedeutsam. Die Flächen des Forts Hahneberg sind zusätzlich als Naturschutzgebiet (NSG) „Fort Hahneberg“ (NSG-38) ausgewiesen.

Ungefähr 200 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das LSG „Hahneberg und Umgebung“ (LSG-51).

Unmittelbar an den südlichen Rand des Plangebiets schließt das in Brandenburg befindliche Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ (LSG 3544-601) an das Plangebiet an.

In südöstlicher Richtung in einer Entfernung von rund 900 m liegt das LSG „Rieselfelder Karolinenhöhe“ (LSG-39). In einer Entfernung von 600 m in nordwestlicher Richtung gibt es drei Naturdenkmale. Es handelt sich dabei um drei Bäume der Arten Gewöhnlich Eibe (*Taxus baccata*)

und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit den Naturdenkmal-Nummern 5 - 16 / B - 1, 5 - 16 / B - 2, 5 - 16 / B - 3.

Folgende Abbildungen stellen die Lage der genannten Schutzgebiete und Naturdenkmale dar.

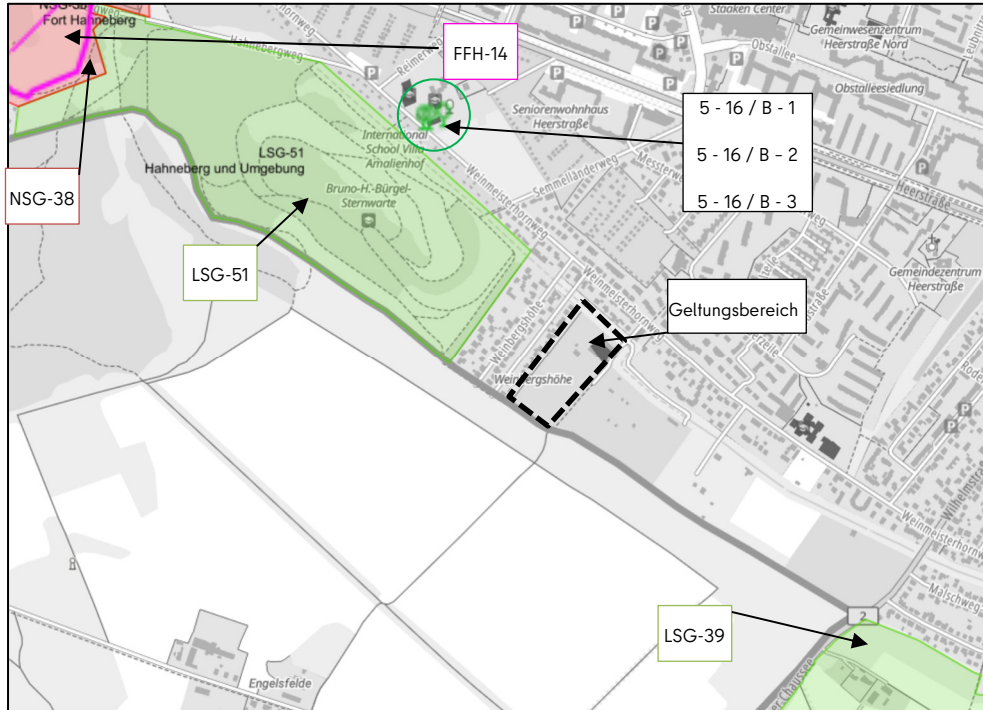


Abbildung 28: Lage der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Stadtgebietes von Berlin (Quelle: Geoportal Berlin, Abfrage 11/2025, eigene Darstellung Büro Wallmann)

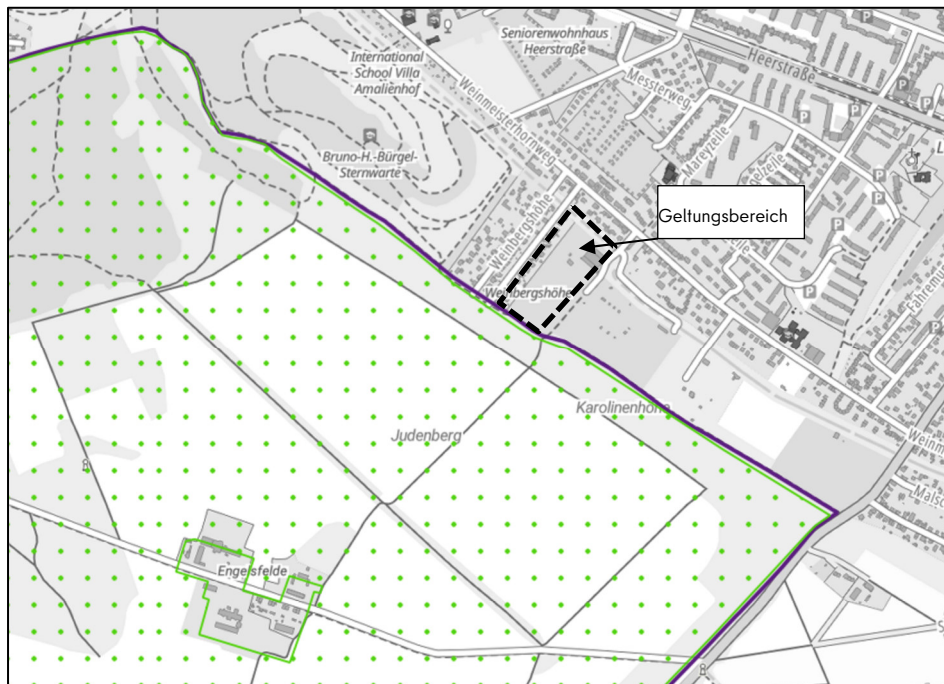


Abbildung 29: Landschaftsschutzgebiet „LSG Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ (LSG 3544-601)“, Quelle: Auszug Geoportal Land Brandenburg, Abfrage 11/2025, eigene Darstellung Büro Wallmann

## **II.1.1.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung**

### Wohnen

Derzeit befindet sich im Plangebiet keine Wohnbebauung. Westlich angrenzend schließt ein bestehendes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern an. Auch nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnnutzung, welche im Gebiet zwischen der B 5 (Heerstraße) und dem Plangebiet liegt.

### Erholungsnutzung

Beim Geltungsbereich handelt es sich im Bestand im Wesentlichen um eine große umzäunte Weidefläche für die Beweidung durch Schafe und Ziegen sowie Flächen und Anlagen der östlich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Reitschule. Da die Flächen teilweise eingezäunt sind, sind sie überwiegend nicht öffentlich zugänglich und haben keine Erholungsfunktion.

Der Geltungsbereich wird aber auch durch den am südlichen Rand des Gebiets liegenden ehemaligen Mauerweg durchquert. Dieser Weg liegt auf dem privaten Grundstück und dient der öffentlichen Erholungsnutzung. Der Berliner Mauerweg kennzeichnet den Verlauf der ehemaligen DDR-Grenzanlagen zu West-Berlin. Der Mauerweg ist historisch bedeutsam, insbesondere durch seine interessanten Abschnitte, in denen sich noch Mauerreste sowie Mauerspuren auffinden lassen.

Auf den übrigen Flächen des Plangebietes gibt es Wirtschaftswege, die eine geringe Erholungsfunktion besitzen. Die Flächen abseits der Wege sind umzäunt und gehören zum privaten Gelände. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die durchquerenden Wege grundsätzlich für Erholungszwecke genutzt werden können (z. B. für Radfahren, Spazieren gehen, Hundauslauf, Ausritt Pferde). Ansonsten wird die Fläche durch Weidezäune und eine dichte, teilweise hochwüchsige Vegetation charakterisiert, welche die Begehbarkeit erschwert. Sitzgelegenheiten oder Beschilderungen sind nicht vorhanden.

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsprogramms (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung) ist die Fläche als Feldflur/Wiese mit dem Ziel ausgewiesen, die Erholungseignung zu verbessern, störende und untypische Nutzungen zu verlagern sowie die landschafts-räumlichen Zusammenhänge und typischen Nutzungen und Strukturelemente zu sichern und zu entwickeln.

Darüber hinaus liegt das Gebiet im Bereich eines Naherholungsgebiets von gesamtstädtischer Bedeutung bzw. innerhalb des Regionalparks „Osthavelland-Spandau“, dessen Zielsetzungen eine großräumige Sicherung und Entwicklung der vielfältigen und charakteristischen märkischen Landschaft, die Verknüpfung der Teilräume untereinander und mit dem Umfeld (Wegeleitsystem) sowie die Sicherung und Entwicklung ruhiger Gebiete und die Stärkung der Erholungsfunktion umfassen.

### Gesundheit: Verkehr/Lärm

Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (B5 - Heerstraße) liegt über 500 m vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet ist keinem relevanten Dauerschallpegel aus dem überörtlichen Straßenverkehr ausgesetzt. Aufgrund der höheren Entfernung ist mit keiner straßenverkehrsbedingten Lärmeinwirkung zu rechnen (s. folgende Abbildung). Außerdem wirken keine Lärmimmissionen durch Bahntrassen, größere Gewerbe und den Luftverkehr auf das Plangebiet ein.

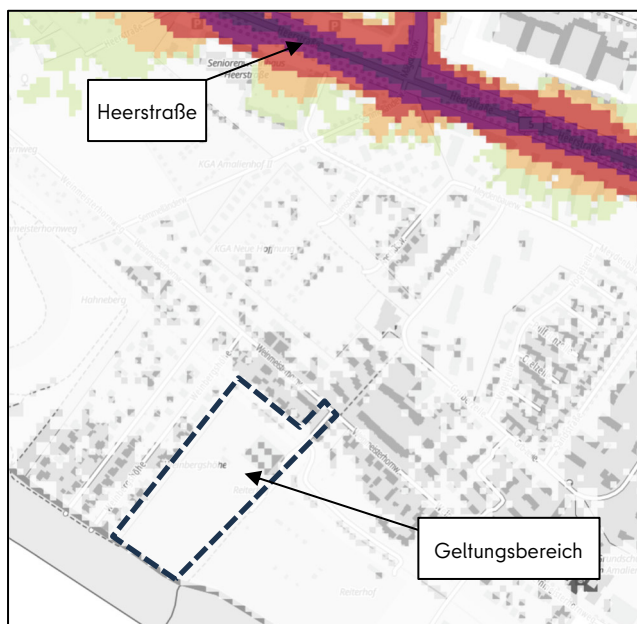


Abbildung 30: Straßenverkehr L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) der Heerstraße mit ungefähre Darstellung des Geltungsbereiches, Quelle: Geoportal Berlin, eigene Darstellung Wallmann

### II.1.1.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Für die Fläche des Geltungsbereichs liegen derzeit keine Angaben zu Kultur- und sonstigen Sachgütern vor. Laut Denkmalliste bzw. Denkmalkarte des Landes Berlin sind hier weder Bau-, Garten- noch Bodendenkmale vorhanden.

In näherer Umgebung (nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches) erstreckt sich das Denkmal-Ensemble „Gutshaus Amalienhof“ (Obj.-Dok.-Nr. 09085600) in etwa 400 m Entfernung. Ein weiteres Denkmal liegt 450 m östlich des Plangebietes. Das Denkmal ist ein Baudenkmal mit der Bezeichnung „Wohnhaus, Stall, Scheune, Bauernhof Weinmeisterhornweg 123“ (Obj.-Dok.-Nr. 09085833). Folgende Abbildung stellt die Lage der Denkmale zum Geltungsbereich dar.

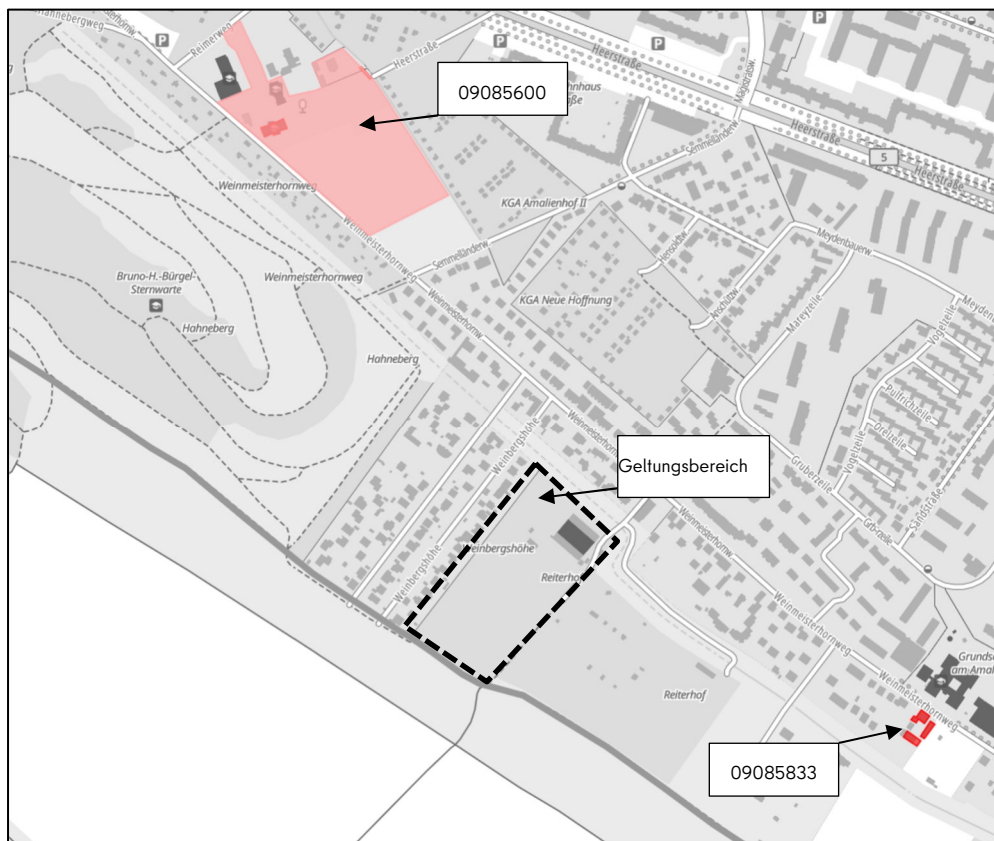


Abbildung 31: Auszug vorhandener Denkmale in näherer Umgebung des Geltungsbereiches, Quelle: Geoportal Berlin: Denkmalkarte, Bearbeitung: Büro Wallmann

### **II.1.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Plangebiet sind derzeit keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden. Das Gebiet ist nicht an ein Nah- und Fernwärmenetz angeschlossen und wird auch nicht anderweitig energetisch genutzt.

Da die Fläche momentan auch bis auf die Reithalle unbebaut ist, liegen weder Informationen zur bisherigen Energieversorgung noch zum Einsatz regenerativer Energieträger vor.

### **II.1.1.11 Abfälle**

Die Nähe zum NRA-Graben sowie zum verlandeten westlichen Abschnitt des Grabens deutet jedoch daraufhin, dass bei Starkregenereignissen ein oberflächlicher Wasserabfluss in Richtung der Grabenabschnitte möglich ist.

## **II.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.1.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.1.2.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.1.2.3 Schutzgut Wasser**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.2.4 Schutzgut Luft**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.2.5 Schutzgut Klima**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.2.6 Schutzgut Landschaft**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.2.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.2.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.2.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.2.11 Abfälle**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.1.2.12 Wechselwirkungen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **II.1.3.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **II.1.3.2 Fläche (Flächenverbrauch) und Boden/Altlasten**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **II.1.3.3 Wasser**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **II.1.3.4 Luft**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **II.1.3.5 Klima**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **II.1.3.6 Landschaft**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.3.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.3.8 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.3.12 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**II.1.3.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.2.2 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft**

#### **II.2.2.1 Eingriffsbeurteilung**

Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ob ein naturschutzrechtlicher Eingriff vorliegt, muss nach § 1a BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG beurteilt werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich am „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 2023) und erfolgte im „Ausführlichen Verfahren.“

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann. Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf auf einer bereits vorgenutzten Fläche zu decken.

Die Bestandssituation innerhalb des Plangebietes stellt sich als vollständig anthropogen überprägt dar.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.2.3 Besonderer Artenschutz**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.2.4 Biotopschutz**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.2.5 Baumschutz**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.2.6 Wald**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **II.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Planaufstellung wurden Planungsalternativen geprüft. Als wesentliche Alternative wäre der Verzicht auf eine bauliche Entwicklung und damit der Erhalt des Plangebiets als Grünfläche zu nennen. Diese Option hätte jedoch zur Folge, dass auf dem Grundstück keine Wohnungen entwickelt werden könnten und somit kein Beitrag zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes geleistet würde.

Eine wesentlich dichtere Wohnnutzung als durch das jetzige städtebauliche Konzept vorgesehen, wird an diesem Standort aufgrund der peripheren Lage im Übergang zum Landschaftsraum als nicht vertretbar angesehen. Eine solche Planungsalternative scheidet also aus.

Alternativen, wie eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts mit dem Ergebnis einer geringeren baulichen Verdichtung, wurden im Verlauf des Planungsverfahrens nicht weiterverfolgt. Ursächlich hierfür sind insbesondere die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt sowie das Erfordernis, den bestehenden und weiter steigenden Bedarf an Wohnraum in geeigneten Lagen bestmöglich zu decken.

Als weitere theoretische Planungsalternative wäre zu prüfen, das Plangebiet - entsprechend übergeordneten Zielsetzungen des Landschaftsprogramms (LaPro) sowie des Flächennutzungsplans (FNP) - als Kompensationsfläche aufzuwerten. Grundsätzlich besteht in Berlin und auch im Bezirk Spandau ein Bedarf an geeigneten Kompensationsflächen mit Entwicklungspotenzial, ggf. auch in Kombination mit Artenschutzmaßnahmen. Gleichwohl würde diese Alternative den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Planung entgegenstehen und den dringenden Bedarf an Wohnraum nicht adressieren. Außerdem wären bei einer Nutzung als Kompensationsfläche die Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen: Die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen könnte die bisher zulässige Nutzung (Landwirtschaft / Weidewirtschaft / Pferdekoppel) erschweren bzw. unmöglich machen. Dies könnte einen enteignungsgleichen Eingriff gleichkommen.

In der Gesamtabwägung wurde daher die vorliegende Planung als vorzugswürdig bewertet. Durch die Überplanung des Gebiets entsprechend dem städtebaulichen Konzept kann ein substanzieller Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Berlin geleistet werden, ohne dass darüberhinausgehende Flächeninanspruchnahmen erforderlich werden.

### **III        Zusätzliche Angaben**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **III.1        Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **III.2        Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **III.3        Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **III.4        Referenzliste der Quellen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285).

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

## D ANHANG

### I Textliche Festsetzungen und Hinweise

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1:**

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA9 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

#### **Textliche Festsetzung Nr. 2:**

*Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)*

#### **Textliche Festsetzung Nr. 3:**

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 1.800 m<sup>2</sup> überschritten werden.*

*Durch die Grundfläche sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

#### **Textliche Festsetzung Nr. 4:**

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 83 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung*

*gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in anderen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.*

*(§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)*

**Textliche Festsetzung Nr. 5:**

*Die private Verkehrsfläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 285/27 und 30/2 der Gemarkung Spandau, Flur 22 zu belasten.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

**Textliche Festsetzung Nr. 6:**

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die festgesetzte Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz zugunsten der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 zu nutzen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)*

**Hinweise:**

- 1. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*
- 2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

## II Städtebaulicher Entwurf



### III Biotoptypenkartierung

