



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4–5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

Rathaus Birkenwerder
Amt Bauen - Stadtplanung
Herr Schliepke
Hauptstraße 34
16547 Birkenwerder

- nur per Mail -

**Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum**
Abteilung Archäologie

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4–5
D-15806 Zossen

Dezernat Archäologische Denkmalpflege
Fachreferentin: Dr. Martina-Johanna Brather
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06
Durchwahl: 03 37 02 / 211 15 20
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02
martina-johanna.brather@bldam.brandenburg.de

Wünsdorf, den 5. Juni 2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

BRA 2025: BP/20/ 1 Birkenwerder, OHV, B-Plan Nr. 33a "Birkenwerder West" Vorentwurf sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplans (01/2023) „Birkenwerder West“ im Parallelverfahren – Ihr Schreiben vom 4.6.2025
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler

Sehr geehrter Herr Schliepke,

in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale nehmen wir als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) wie folgt zu o.g. Planungen Stellung:

In der Begründung zu den o.g. Planungen sind die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Gegenwärtig gibt es keine neuen Erkenntnisse, die die o.g. Planungen in ihrer aktuellen Fassung berühren würden. Die Planungen sind daher aus unserer Sicht genehmigungsfähig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Martina-Johanna Brather

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hinweis:

Da bei dem Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. weitere Stellungnahmen.

Die genannte **E-Mail-Adresse** dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

| | |
|--|---|
| Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange | Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 |
| Belang | Immissionsschutz |
| Vorhaben | Bebauungsplan Nr. 33a "Birkenwerder West", Gemeinde Birkenwerder, LK OHV |
| Ansprechpartner*in: Referat: Telefon: E-Mail: Aktenzeichen (intern): | Martina Pape T21 03391 838 549 TOEB@LfU.Brandenburg.de Stn. N071/25 T21 |

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

| | |
|---|--------------------------|
| Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung | <input type="checkbox"/> |
|---|--------------------------|

| |
|---|
| 1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) |
| a) Einwendung |
| b) Rechtsgrundlage |
| c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) |

| |
|---|
| 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts |
| a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: |
| b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: |

| | |
|--|--|
| 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen | |
| a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen | |
| | |
| b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: | |
| | |

| | |
|---|---|
| 4. Weitergehende Hinweise | |
| <input type="checkbox"/> | Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens |
| | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage |
| <p>1. Planungsziel</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung der bestehenden baulichen Strukturen geschaffen sowie zur Begrenzung der Versiegelung aufgrund der Lage der überplanten Flächen in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Birkenwerder des Wasserwerkes Stolpe die Vereinbarkeit mit den Belangen des Trinkwasserschutzes gewährleistet werden. Es sollen u. a. ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO¹ (s. Begründung S. 15) sowie die Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB² i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt werden. Die erforderliche 1. Änderung des Flächennutzungsplans (01/2023) der Gemeinde Birkenwerder für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt parallel.</p> <p>Plangebiet/Planumfeld</p> <p>Das bereits bebaute Plangebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes von Birkenwerder, östlich des Nebenarms Alte Oranienburger Havel. Es umfasst etwa 17,9 ha und wird durch eine lockere Einfamilienhaus- und Wochenendhausbebauung mit umgebenden, teilweise weitläufigen Gärten geprägt. Im Norden grenzen der Nebenarm Alte Oranienburger Havel und der Stichkanal an das Plangebiet, westlich wird das Plangebiet durch die Havelstraße, die im Süden Bestandteil des Plangebietes ist, im Nordosten und Osten durch die Straße am Mühlenfeld und im Südosten durch den Borgsdorfer Weg begrenzt. Im Osten schließen sich Allgemeine Wohngebiete an. Im Norden, Westen und Süden ist das Plangebiet von den Niederungsbereichen der Havel und der Brieße umgeben.</p> | |

¹ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

2. Stellungnahme

2.1 Rechtsgrundlagen

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG³ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2023.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u. a. mit Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in den §§ 3, 22 und § 66 Abs. 2 BImSchG, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)⁴, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)⁵ und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)⁶ geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁷ ermittelt und bewertet. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm)⁸ gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

2.2 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die vom Verkehr ausgehenden Geräuschemissionen der:

- BAB A 10 nördlich des Plangebiets (minimale Entfernung zum Plangebiet ca. 750 m),
- BAB A 111 südwestlich des Plangebiets (minimale Entfernung ca. 2.100 m),
- Bundesstraße B 96 (minimale Entfernung ca. 1.000 m),
- im Plangebiet verlaufenden bzw. im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Straßen (z. B. Havelstraße, Industriestraße) sowie
- Bahnstrecke 6087 südlich des Plangebiets (minimale Entfernung ca. 1.800 m),
- Bahnstrecken 6030 und 6088 östlich des Plangebiets (minimale Entfernung ca. 1.700 m),
- Bahnstrecke 6089 südöstlich des Plangebiets (minimale Entfernung ca. 2.000 m).

³ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung 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

⁴ Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

⁵ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

⁶ Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBI. S. 1050)

⁷ Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (Abl. S. 691), zuletzt geändert durch Erlass vom 17. September 2021 (Abl. S. 779)

⁸ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 (BAnz. Nr. 160 vom 01.09.1970)

Relevante Quellen anlagenbezogenen Lärms (Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm) sind weder innerhalb des Plangebiets noch im näheren Umfeld vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb von Abständen einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, die nach § 50 BImSchG eine weitergehende Berücksichtigung von Auswirkungen schwerer Unfälle, die in Anlagen mit Betriebsbereich hervorgerufen werden können, erfordert.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung⁹ durchgeführt. Das Gutachten ist fachlich korrekt und nachvollziehbar. Den Ermittlungen kann gefolgt werden.

Die Beurteilung des Belanges Schallschutz erfolgt in der städtebaulichen Planung vor allem auf der Grundlage der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau¹⁰. Für Allgemeine Wohngebiete gelten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass der Orientierungswert für den Beurteilungspegel eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß DIN 18005, Beiblatt1, am Tag eingehalten, jedoch in der Nacht um bis zu 4 dB(A) überschritten wird. Das betrifft die vor den der Havelstraße zugewandten Fassaden sowie die den der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zugewandten Fassaden im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets.

Da Schallschutz grundsätzlich für die Abwägung ein relevanter Belang ist, erhöhen sich bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1, die an die städtebauliche Begründung der Planung und die Abwägung der Belange zu stellenden Anforderungen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich bei Pegeln ab 40 bis 45 dB(A) die Schlafstadien ändern können. Die Erholbarkeit des Schlafes wird häufig bereits ab 30 dB(A) als gestört empfunden. Das entspricht bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster einem Außenlärmpegel von rund 45 dB(A). Im vorliegenden Fall wurden für den Nachtzeitraum Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) ermittelt, welche für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen Anforderungen an den baulichen Schallschutz begründen würden.

Zur Beurteilung, ob im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen, hier erhebliche Belästigung durch Verkehrslärm, vorliegen, können hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese werden im vorliegenden Fall im Nachtzeitraum erreicht (49 dB(A)), aber nicht überschritten. Sie liegen damit auch unter dem in der Arbeitshilfe Bebauungsplanung¹¹ empfohlenen Nacht-Beurteilungspegel von 50 dB(A), der zu einer Festsetzung zum Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen führen würde.

Aufgrund der vorhandenen, fast vollständigen Bebauung des Plangebietes und der nach Einschätzung

⁹ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ der Gemeinde Birkenwerder, Bericht BIR 24.261.01 P vom 24.01.2025, ALB Akustiklabor Berlin, Albrecht, Deter, Passow, Holbeinstraße 17, 12203 Berlin

¹⁰ DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, ICS 91.120.20, Juli 2023

¹¹ Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Hrsg. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14467 Potsdam, Stand Dezember 2022

des Gutachters geringen Überschreitung der Orientierungswerte für den Beurteilungspegel, sind aus gutachterlicher Sicht keine Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Es sollte jedoch für den Fall möglicher Gebäudesanierungen, Um- und Ausbauten oder für Neubau geprüft werden, ob zum Schutz vor Straßenverkehrslärm dennoch Festsetzungen im Sinne der Arbeitshilfe Bebauungsplanung in Bezug auf das bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) oder/und die Grundrissgestaltung unter Berücksichtigung der ausreichenden Belüftung, insbesondere der Schlafräume im Nachtzeitraum getroffen werden.

Die Festsetzungen werden empfohlen, weil, wie oben dargestellt, die Erholbarkeit des Schlafes bereits ab 30 dB(A) als gestört empfunden wird. Ich weise darauf hin, dass durch gekippte Fenster lediglich eine Schalldämmung von 10-15 dB(A) erreicht wird, so dass in den Bereichen, wo der Orientierungswert für den Beurteilungspegel von 45 dB(A)¹² überschritten wird, der Schutz der Innenwohnbereiche im Nachtzeitraum nicht gewährleistet ist, da der Wert von 30 dB(A) ebenfalls überschritten wird.

2.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt aktuell als Vorstufe vor, er wird im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben und ergänzt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden integriert. Zu den bisher vorliegenden Ausführungen zu den für den Immissionsschutz relevanten Schutzgütern Klima und Luft sowie Mensch bestehen keine Hinweise.

3. Fazit

Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Dem Schutzanspruch des geplanten Allgemeinen Wohngebietes kann tags entsprochen werden. Jedoch wird nachts der Orientierungswert für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, um bis zu 4 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung erreicht den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum, überschreitet ihn aber nicht. Nach der gutachterlichen Einschätzung sind aufgrund der Geringfügigkeit und der vorhandenen Bebauung keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich. Dem kann aus energetischer Sicht und aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben (GEG¹³) gefolgt werden. Dennoch sollte geprüft werden, ob für den Fall möglicher Gebäudesanierungen, Um- und Ausbauten oder für Neubau sowie für die Bereiche, wo der Beurteilungspegel 45 dB(A) nachts überschreitet, Lärmschutzfestsetzungen sinnvoll und notwendig sind, um insbesondere den Schutz der Innenwohnbereiche im Nachtzeitraum zu gewährleisten.

4. Mitteilung

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB per E-Mail an: TOEB@LfU.Brandenburg.de mitzuteilen. Das LfU ist in das weitere Planverfahren einzubeziehen.

¹² s. hierzu DIN 18005, Beiblatt 1, Anmerkung 2: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

¹³ Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

Dieses Dokument wurde am 03.07.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

| | |
|--|--|
| Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange | Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 |
| Belang | Wasserwirtschaft |
| Vorhaben | BP Nr. 33a "Birkenwerder West" der Gemeinde Birkenwerder, LK OHV |
| Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail: | Kirsten Genselin W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) 033201 442-441 Kirsten.Genselin@LfU.Brandenburg.de |

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

| | |
|---|--------------------------|
| Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung | <input type="checkbox"/> |
|---|--------------------------|

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens



Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt **keine Hinweise** gegeben.

Hinweis zum Beteiligungsverfahren

Teile des Plangebietes grenzen an den Nebenarm „Alte Oranienburger Havel“, ein Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Sofern nicht schon erfolgt, sollte die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes beteiligt werden.

Hinweis zu wasserrechtlichen Anforderungen

Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Kirsten Genselin

Dieses Dokument wurde am 20.06.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Rathaus Birkenwerder
Amt Bauen - Stadtplanung
Herr Schlieffe
Hauptstraße 34
16547 Birkenwerder

Bearb.: Frau Heike Hawaleschka
Gesch-Z.:LFU-TOEB-
3700/624+18#507441/2025
Hausruf: +49 355 4991-1365
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 03.07.2025

**Bebauungsplan Nr. 33a "Birkenwerder West" Gemeinde Birkenwerder, LK
OHV**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 04.06.2025
- Begründung mit Umweltbericht, 20.05.2025
- Planzeichnung, 20.05.2025
- Schalltechnische Untersuchung, 24.01.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Hawaleschka

Dieses Dokument wurde am 03.07.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



LAND BRANDENBURG



Zentraldienst
Polizei Brandenburg

Zentraldienst der Polizei Brandenburg | Am Baruther Tor 20 | 15806 Zossen

Stadt Land Brehm
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Am Baruther Tor 20 Haus 5
15806 Zossen

Bearb.: Frau Lottes
Gesch.-Z.:KMBD
Telefon: 033702-214 0
Fax: 033702-214 200
Internet: www.polizei.brandenburg.de
kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de

Zossen, 05.06.2025

Ortsname: **Birkenwerder**

Straße:

Flur: Flurstück:

Vorhaben: **Gemeinde Birkenwerder Bebauungsplan Nr. 33a „Birkenwerder West“ Vorentwurf**

sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplans (01/2023) „Birkenwerder West“ im

Parallelverfahren

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Zeichen:

Reg. / RPL-Nr.: **202522630000**

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ihr Schreiben vom: **04.06.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:


Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

Telefonische Erreichbarkeit Bürgerservice: Dienstags und Donnerstags: 09:00-12:00 und 13:00-15:00 Uhr

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link :
<https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuer-kampfmittelfr/1295899>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lottes "zl 
05.06.2025 14:36

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt
FB Bauordnung und Kataster

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Gemeinde Birkenwerder
- Bauamt -
Hauptstraße 34
16547 Birkenwerder

Direkt für Sie da:
Raum-Nr.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Adresse:

Frau Bartosik
3.19
03301 601-3647
03301 601-80517
Bauordnung.Planung@oberhavel.de
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:
521010-04067/2025/bt
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

08.09.2025

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Vorentwurf des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 33a „Birkenwerder West“ sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Birkenwerder

ca. 17,9 ha; BPL (allgemeines Wohngebiet „WA“); 1. Änd. FNP (Wohnbaufläche, hinweisliche Darstellung Biotop)

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 33a „Birkenwerder West“, Gemeinde Birkenwerder mit Begründung und Umweltbericht sowie Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 (Stand 19.05.2025) sowie 1. Änderung des FNP (Stand 25.02.2025).

Der Landkreis nimmt zum vorliegenden Vorentwurf des BPL sowie dem Vorentwurf der 1. Änderung des FNP, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad des Umweltberichtes, wie folgt Stellung. Ich bitte Sie, die Anmerkungen und Hinweise in den Abwägungsprozess einzubeziehen.



Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Hinweise zum Bebauungsplan

- a) Laut Begründungstext Pkt. 4.1 „Bestandsanalyse Nutzung und Bebauungsdichte“ (S. 73) liegen die Grundstücksgrößen bei 146 Grundstücken der insgesamt 197 Grundstücke innerhalb des Plangebietes unter 900 m². Von den 51 Grundstücken (siehe Abb. 33 „Grundstücke nach Größenklassen; S. 74), welche eine Grundstücksgröße von über 900 m² aufweisen, liegen 17 Grundstücke nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des BPL (südlich Havelstraße Nr. 63G bis Nr. 77, Nr. 78, Nr. 81 und Nr. 83). Laut Abbildung 33 wurden auch die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücksflächen offenbar hier bei der Ermittlung der Grundstücksgrößen berücksichtigt (Abb. 33).



Die südlich situierten und außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücksflächen dieser Grundstücke liegen laut Begründungstext (S. 26) innerhalb des Grünordnungsplanes „Ortsinneres Briesetal“ und sind dort als Grünfläche der Siedlungen mit Bezeichnung „Garten“ dargestellt.

Abb. 22: Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz umrandet) sowie der angrenzende Geltungsbereich des Grünordnungsplanes „Ortsinneres Briesetal“ südlicher Teil⁹



Die Einbeziehung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksflächen wird für „sachgerecht“ gehalten, „da diese Fläche zwar nicht bebaut, aber als Hausgärten mit genutzt werden können“ (S. 73, 3. Absatz). Dieser Argumentation wird nicht gefolgt. Außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstücksflächen können nicht grundlegend für das Ableiten eines städtebaulichen Erfordernisses für das

Festsetzen einer Mindestgrundstücksgröße innerhalb des Plangebietes eintreten, um „Grundstücksteilungen zu verhindern“.

Weitere Grundstücksteilungen im Plangebiet sollen verhindert werden. Hierzu wird die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² in den Bebauungsplan aufgenommen. Fast alle Grundstücke im Plangebiet liegen unterhalb dieser Größe. Diese Grundstücke unterliegen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes als Baugrundstücke dem Bestandsschutz.

Begründungstext S. 36

Mit Berücksichtigung dieser Ausgangslage und der auf S. 83 getroffenen Aussage, dass im Plangebiet lediglich „nur noch 5 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße größer 2000 m² vorhanden sind“, ist das städtebauliche Erfordernis für das Festsetzen einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² (§ 1 Abs. 3, Satz 1 BauGB) sowie die damit einhergehende planerische Intention hierfür nicht abschließend herausgearbeitet. Der Sachverhalt bedarf einer grundlegenden Prüfung sowie planerisch inhaltlich untersetzender Argumente.

Absatz 2 der TF Nr. I.3. trifft keine Regelung.

- b) Auch bei der Analyse der Bebauungsdichte (Abb. 34; S. 76) wurden die außerhalb des Geltungsbereiches des BPL gelegenen Teilflächen der Grundstücke südlich der Havelstraße sowie ihre entsprechend vorhandene Bebauung mit einbezogen. Inwieweit diese Gesamtbetrachtung Auswirkungen auf die konkret festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes hatte und insofern gegebenenfalls zu anderen städtebaulich abzuleitenden Entwicklungsansätzen/Planintentionen geführt haben kann, ist nicht ersichtlich. Die erfolgte Herangehensweise lässt eine plausible Herleitung des festgesetzten Nutzungsmaßes nur bedingt zu. Festgestellt wurde auch in diesem Kontext bereits auf S. 36 des Begründungstextes (3. Absatz), dass „auf den vorhandenen Grundstücken die gemäß Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche baulicher Anlagen oft überschritten wurde“. Warum dennoch grundlegend an den festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen mit Bezug zum baulichen Bestand aus dem Jahr 2007 festgehalten wird, wurde nicht ausreichend städtebaulich begründet.
- c) Die TF Nr. I.1.2.2 „Zahl der Vollgeschosse“ trifft im Absatz 2 eine Ausnahmeregelung für Gebäude mit im Bestand vorhandener, die festgesetzte zulässige Vollgeschosshöhe von II Vollgeschossen überschreitender, Anzahl Vollgeschosse. Die angeführte Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO bietet hierfür keine Ermächtigungsgrundlage. Die Planintention entspricht § 1 Abs. 10 BauNVO. Die Formulierung und Rechtsgrundlage sind zu prüfen.
- d) In der TF Nr. I.5 (Planzeichnung/Festsetzungen) wurde versehentlich die zulässige Breite der Fahrstreifen mit 500 m angegeben. Die Angabe ist zu korrigieren. Das städtebauliche Erfordernis für den festgesetzten wasserdurchlässigen Aufbau von mindestens 50 % Versickerungsfähigkeit wird im Begründungstext hinsichtlich der konkret gewählten Prozentzahl nicht begründet. Hier sind Aussagen zur Wahl der getroffenen prozentualen Höhe zu ergänzen.
- e) Begründend für die Übernahme der ehemals im BPL Nr. 33 getroffenen gestalterischen Festsetzungen in die vorliegende Planfassung des BPL Nr. 33a wird angegeben:

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen - (Bauordnungsrechtliche Vorschriften auf Grundlage von § 87 Abs. 1 BbgBO) werden ebenfalls weitgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 33 übernommen. Sie werden darin wie folgt begründet: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden getroffen, sofern dies für den Erhalt und Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, das durch die Lage am Landschaftsschutzgebiet mit den offenen Niederungswiesen der Havel sowie den Gartensiedlungscharakter geprägt ist.

Für die Gebäude betrifft dies insbesondere die Dachform und -neigung. Typisch für das Plangebiet sind geneigte Dächer in allen Varianten. Flachdächer sind hingegen untypisch.

Die festgesetzten Dachfarben rot, braun oder grau sind bei nahezu 100% der Gebäude im Plangebiet vorhanden. (Ein Gebäude hat eine grüne Dacheindeckung).

Begründungstext S. 87

Inwieweit das Argument der „Lage (des Plangebietes) am Landschaftsschutzgebiet mit den offenen Niederungswiesen der Havel“ für das Festsetzen der getroffenen gestalterischen Festsetzung als örtliche Bauvorschrift gem. § 87 Abs. 1 BbgBO aus dem Jahr 2007 als alleiniges Argument noch trägt, wird im Begründungstext nicht klargestellt. Konkrete baugestalterische und städtebauliche Absichten, welche einen gestalterischen Schutzzweck im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. BbgBO initiieren, werden nicht benannt. Vorliegend werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Ausführung des 2. Vollgeschosses im Dachraum sowie die Vorschrift zur maximal zulässigen Höhe von DREMPeln aus dem ehemaligen BPL Nr. 33 nicht übernommen. Warum, dies berücksichtigend, jedoch an den getroffenen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachform in der vorliegenden Tiefe bzw. im vorliegenden Umfang weiterhin festgehalten wird, ist nicht abschließend nachvollziehbar begründet.

Gänzlich unberücksichtigt bleiben in diesem Kontext etwaige Erfordernisse hinsichtlich der Ausführung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern für die Grundstückseigentümer.

1.1.2 Hinweise zum Flächennutzungsplan

- a) Die Bezeichnungen der einzelnen Abbildungen auf dem Änderungsblatt zur 1. Änderung des FNP sind hinreichend konkret (Inhalt der Darstellung, Planungsstand, Datum) zu untersetzen. Für die Darstellung des Änderungsbereiches (Abbildung oben) ist in der Bezeichnung die Rechtskraft des FNP zu ergänzen.
- b) In der Zeichenerklärung ist für die obere Abbildung (Auszug aus der rechtskräftigen Planfassung des FNP) das nachfolgende Planzeichen zu ergänzen.

 Flächen, die gemäß § 5 Abs. 1, Satz 2 BauGB von den Darstellungen des FNP ausgenommen sind

- c) Unter Pkt. 2.3 „Flächennutzungsplan“ (Begründungstext S. 24/25) wird ausgeführt, dass „der rechtswirksame FNP (Stand 2003) das Plangebiet bisher ohne Festsetzung darstellt („Weißfläche“)“. In der nachfolgenden Gegenüberstellung (Abbildungen 20 und 21; S. 25) ist innerhalb des abgebildeten Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP im nördlichen Bereich ein geschütztes Offenlandbiotop hinweislich dargestellt. Der Sachverhalt ist im weiteren Verfahren zur 1. Änderung des FNP entsprechend aufzuarbeiten.



Auszug 1. Änd. FNP Abb. oben

4. Hinweisliche Darstellungen



Biotop (§ 32 BbgNatSchG)



Geschütztes Waldbiotop
Geschütztes Offenlandbiotop
Geschütztes Wiesenbiotop

Auszug Planzeichenerklärung zur 1. Änd. FNP

2. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt und Kreislaufwirtschaft

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Das Bebauungsplangebiet „Birkenwerder West“ befindet sich außerhalb von nach den §§ 23-28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Schutzgebieten sowie außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH- und SPA-Gebieten). Das Plangebiet wird jedoch, außer im Osten, vom Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“ teilweise unmittelbar entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet sowie teilweise vorhandene Wochenendhausnutzung. Der Bebauungsplan dient vorrangig der Bestandssicherung.

Laut Bebauungsplan sollen bis zu 3,14 ha Fläche versiegelt werden können. Das Gebiet ist bereits bebaut, im Bestand sind durch Hauptanlagen etwa 1,8 ha und durch Nebenanlagen ungefähr 2,22 ha versiegelt, die Gesamtversiegelung beträgt rund 4,02 ha.

Insgesamt lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans weniger Versiegelung zu, als derzeit vorhanden ist. Somit soll sich die Versiegelung infolge der Planaufstellung auf längere Sicht reduzieren. Zudem sind Baumpflanzungen geplant. Deren zu pflanzende Stückanzahl erfolgt in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Es bleibt jedoch offen, in welchem zeitlichen Rahmen und wie konkret diese Maßnahmen realisiert werden sollen.

Die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes angegebene Kompensation ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu gering angesetzt. Es wird für unter 500 m² Grundstücksfläche das Anpflanzen von mindestens 1 Baum und je begonnene 500 m² bis 900 m² Grundstücksfläche das Anpflanzen von zwei Bäumen, darüber hinaus das Anpflanzen von drei Bäumen angegeben. Ob die Kompensation für geplante Versiegelungen in dieser Angabe inbegriffen ist, ist nicht eindeutig erkennbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass für etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 ff. BNatSchG die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Auf Grundlage einer Eingriffsausgleichsbilanzierung sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln. Es gibt im Konkreten in den vorliegenden Unterlagen keine adäquate Kompensationsfestsetzung für bspw. geplante Flächenversiegelungen und Gehölzentnahmen (Gehölze außerhalb des Waldes). Für den Umfang der Ersatz-, Kompensations- und Minderungsmaßnahmen ist sich an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE, Stand 2009) zu orientieren.

Insbesondere (vgl. Begründungstext Seite 83) ist davon auszugehen, dass mindestens zwei neue Baugrundstücke erschlossen werden können. Geht man davon aus, dass eine Versiegelung in üblicher Größe eines EFH umgesetzt wird, ist die vorgesehene Kompensation für den Eingriff in den Naturhaushalt (vgl. HVE) nicht ausreichend.

Biotopschutz

Der Altarm der Havel inklusive der zugehörigen Uferbereiche ist als geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz anzusprechen. Die Übergangsbereiche zwischen Land- und Wasserbiotopen sind von besonderer ökologischer Bedeutung. Es ist ein Abstand (Gewässerrandstreifen) von mindestens 3 m freizuhalten bzw. ein geeigneter Abstand festzulegen (vgl. § 38 Wasserhaushaltsgesetz).

Es liegen der unteren Naturschutzbehörde derzeit keine Informationen bzgl. des Vorkommens weiterer gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG im Vorhabengebiet vor. Die Wahrscheinlichkeit für ein Vorkommen dieser wird nach Sichtung

vorliegender Luftbilder sowie der Tatsache, dass es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt, als gering eingeschätzt.

Gehölzschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass für alle Gehölze, ab einem Stammumfang von 60 cm sowie für alle flächigen Gehölzbestände, die nicht einer Waldfläche zugeordnet sind und nicht dauerhaft erhalten werden können, geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen sind. Es gilt zu beachten, dass etwaige Gehölzentnahmen (Bäume, Sträucher, Hecken) aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vegetations- und Brutperiode, d. h. vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des nächsten Jahres, und erst mit Vorlage einer Fällgenehmigung entfernt werden dürfen. Die Gemeinde Birkenwerder verfügt über eine Baumschutzsatzung nach § 8 Abs. 2 BbgNatSchAG. Die Zuständigkeit für Fällungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes liegen daher bei der Gemeinde Birkenwerder.

Es sind nur gebietseigene Gehölzarten gemäß Erlass des Ministeriums zu verwenden. Pflanzungen gebietsfremder Arten, insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und einer möglichen Verbreitung ist zu vermeiden. Es ist auf die Standorteignung und die spezifischen Anforderungen der Arten im Einsatzgebiet zu achten, damit ein Erhalt möglichst dauerhaft und ressourcenschonend gelingt. Auch wenn die Art *Pinus sylvestris* (Gemeine Kiefer) eine gebietsheimische Art darstellt, wird darauf hingewiesen, dass als Ersatz- und Kompensationspflanzungen aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit Laubbäume zu wählen sind.

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei geplanten Baumfällungen ebenfalls betrachtet und berücksichtigt werden (z. B. Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Höhlungen).

Nach § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Alleen sind nach aktuellem Wissensstand nicht von dem Vorhaben betroffen.

Artenschutz

Grundsätzlich gilt es, den allgemeinen und besonderen Artenschutz nach § 39 und § 44 BNatSchG im Rahmen der Planung, spätestens jedoch auf Baugenehmigungsebene, zu berücksichtigen. Gemäß § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Darüber hinaus gilt dies nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 ebenso für wildlebende Tiere besonders geschützter Arten. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund fehlender Einschätzungsmöglichkeiten des Geländes ein Vorhandensein von gesetzlich geschützten Arten wie bspw. Herpeten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sofern Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden oder Abrissmaßnahmen vorgesehen sind, der Artenschutz ebenfalls berücksichtigt werden muss. Insbesondere Dachstrukturen von (älteren) Bestandsgebäuden sind i.d.R. dazu geeignet, Raum für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gesetzlich geschützter Arten zu bieten. Im weiteren Verfahren sind artenschutzrechtliche Belange entsprechend zu untersuchen. Kommt es zur Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, so ist die untere Naturschutzbehörde zur Verfahrensabstimmung einzubeziehen. Sind artenschutzrechtliche Genehmigungen oder Befreiungen erforderlich, sind diese bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Weitergehende Vorschriften des Naturschutzrechtes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.

Unter Pkt. 3.8. „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen“ der Begründung zum Bebauungsplan (S.64) wird angeführt, dass der Artenschutz im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet werden könne und dass Maßnahmen zum Artenschutz als Nebenbestimmungen in die

Baugenehmigung aufgenommen werden könnten. Bei Bauvorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich bzw. innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne erfolgt jedoch i. d. R. keine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde, so dass keine entsprechenden Nebenbestimmungen beauftragt werden können. Die Verantwortung für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen obliegt den Bauherren. Dies betrifft auch Abriss, Sanierung usw., die ggf. nicht baugenehmigungspflichtig sind. Eine entsprechende Informationsweitergabe an die Grundstückseigentümer durch die Gemeinde wird begrüßt.

2.1.2 Hinweise der unteren Wasserbehörde

Der Standort des Bebauungsplangebietes „Birkenwerder West“ befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe. Auch künftig bleibt dieser Bereich in der Trinkwasserschutzzone, dann voraussichtlich in der Schutzzone III A. Für die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Stolpe ist die oberste Wasserbehörde, das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) die zuständige Behörde.

In der künftigen Trinkwasserschutzzone III A gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (Anlage 1.2) des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom August 2016 in der aktuellen Fassung.

Gemäß § 3 Nr. 66 der Musterschutzgebietsverordnung für ungeteilte Schutzzonen, ist die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verboten. Ausgenommen davon ist die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt.

Die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben zur Wohn-, gewerblichen und anderen Nutzungen muss innerhalb der Schutzzone II und auch der künftigen Schutzzone III A weiterhin bestehen bleiben.

Der geplanten Festsetzung des Bebauungsplans 33a mit seinen erweiterten Baugrenzen als „allgemeines“ statt „reines Wohngebiet“ und der damit verbundenen Änderung des FNP wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

- der unteren Wasserbehörde sind weiterhin alle Bauprojekte oder geplante Umnutzungen einer Wohnbebauung, zur Prüfung vorzulegen,
- die untere Wasserbehörde behält sich dafür einen Ablehnungs- bzw. Auflagenvorbehalt vor,
- die maximal zulässige Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet muss im BPL rechtsklar geregelt sein (siehe S. 17 der Begründung – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Erhaltung von Bepflanzungen),
- der begrenzte Umfang zur Errichtung und Umnutzung für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Nicht-Wohnnutzungen sind im BPL klar zu definieren,
- alle weiteren Schutzbestimmungen und Verbote aus der Musterschutzgebietsverordnung für die ungeteilte Schutzzone sind zu beachten. Nach der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes gelten die Schutzbestimmungen entsprechend der neu erlassenen Verordnung.

2.1.3 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 | 2019-09).

Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 01.03.2023 zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ durchzuführen.

Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.

Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen, des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Kenntnisse zu einer möglichen Strahlenbelastung sowie Belastung mit Kampfmitteln vor. Diese sind in dem von der unteren Bodenschutzbehörde zu führenden Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht erfasst. Die zuständige Strahlenschutzbehörde ist das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG). Zu einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln können Sie sich an den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg (KMBD) wenden.

2.1.4 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist bei der Wahrnehmung von Planungs-, Verkehrs- und Ansiedlungsangelegenheiten auf notwendige Flächen für Abfallsammelbehälter sowie auf eine sichere Zuwegung zum Abtransport der Siedlungsabfälle durch Abfallsammelfahrzeuge, insbesondere durch ausreichend breite Straßen und Wendemöglichkeiten, zu achten.

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

3. **Belange des Fachdienstes Liegenschaftskataster**

3.1 **Weiterführender Hinweis**

3.1.1 Hinweis

Mit der vorliegenden Planung werden Belange des Fachdienstes Liegenschaftskataster nicht berührt.

4. **Belange des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung**

4.1 **Weiterführende Hinweise**

4.1.1 Hinweise

Die Belange des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung sind von der Planung nicht betroffen.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

5. **Belange des Fachbereiches Sicherheit und Ordnung**

5.1 **Weiterführender Hinweis**

5.1.1 Hinweis

Die Belange des Fachbereiches Sicherheit und Ordnung sind nicht betroffen.

6. Belange des Fachbereiches Service und Innere Dienste**6.1 Weiterführender Hinweis**6.1.1 Hinweis

Belange des Fachbereiches Service und Innere Dienste werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

7. Belange des Fachbereiches Weiterbildung, Kultur und Sport**7.1 Weiterführender Hinweis**7.1.1 Hinweis

Die Belange des Fachbereiches Weiterbildung, Kultur und Sport sind nicht betroffen.

8. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**8.1 Weiterführender Hinweis**8.1.1 Hinweis

Von Seiten des vorbeugenden Brandschutzes sind keine Hinweise erforderlich.

C SCHLUSBEMERKUNGEN

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung



Hamelow

Zweckverband „Fließtal“ · Hauptstraße 90–94 · 16547 Birkenwerder

Rathaus Birkenwerder
Amt Bauen – Stadtplanung
Herr Schlieffe
Hauptstraße 34
16547 Birkenwerder

Telefon: 03303/29 77 1-0
Durchwahl: 03303/29 77 |1- 11 |
Fax: 03303/29 77 1-17
E-Mail: hausding@zv-fliesstal.de
Internet: www.zv-fliesstal.de
Bearbeiter: Frau Hausding |
Aktenzeichen: | |
Kundennummer: | |
Datum: 04.07.2025

Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf B-Plan Nr. 33 a „Birkenwerder West“ sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplans (01/2023 „Birkenwerder West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Anfrage zur Beteiligung zum Vorentwurf B-Plan Nr. 33 a „Birkenwerder West“ sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplans (01/2023 „Birkenwerder West“ nehmen wir dankend zur Kenntnis. Es soll hiermit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden mit Ziel die locker durchgrünte Bebauung auf Dauer zu sichern und um Versiegelungen zu begrenzen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,9 ha und ist bereits überwiegend bebaut, es gibt weiterhin 44 Wochenend- und zwei unbebaute Grundstücke. Weitere Grundstücksteilungen sollen verhindert werden und es wurde eine Mindestgröße von 1.000 m² festgesetzt, so dass eine Verdichtung der Einwohnerzahl hier ausgeschlossen werden kann.

Einer Erhöhung der Flächenversiegelungen soll ebenfalls entgegengewirkt werden, so dass bei Starkregenereignissen genügend versickerungsfähige Flächen verbleiben, um ein schadloses Abfließen/Versickern des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Außer im Borgsdorfer Weg sind alle anderen Straßen im B-Plan Gebiet an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen, so dass in diesen Gebieten die Abwasserentsorgung gesichert ist.

Fazit

Die Entsorgungssicherheit durch den Zweckverband „Fließtal“ kann nur dann gewährleistet werden, wenn der B-Plan gemäß Vorentwurf Inkraft tritt.

Wir weisen darauf hin, dass die Abwasserentsorgung bei Nichtinkrafttreten des B-Plan insbesondere durch dann mögliche Grundstücksteilungen nicht gesichert werden kann.

Forderungen zur Grauwassernutzung:

Um eine nachhaltige Wassernutzung und die Schonung von Trinkwasserressourcen zu fördern, fordern wir die konsequente Umsetzung von Maßnahmen zur Grauwassernutzung in Neubauten und bei geeigneten Sanierungen. Hierzu ist die Trennung der Abwasserströme zwingend erforderlich, sodass Grauwasser aus Duschen, Badewannen, Waschbecken und Waschmaschinen separat von Schwarzwasser aus Toiletten abgeleitet werden kann. Die Leitungsführung muss farblich gekennzeichnet sein, um Verwechslungen mit Trinkwasserleitungen zu vermeiden (z. B. nach DIN 2403).

Die Planung und Ausführung von Grauwassersystemen ist ausschließlich durch Fachkräfte vorzunehmen und hat den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen, wie sie in den Normen DIN

1989-1/-2, DIN EN 12056 und DIN EN 16941-2 festgelegt sind. Die Systeme müssen hygienische Anforderungen erfüllen, insbesondere bei der Aufbereitung von Grauwasser mittels Filtration, biologischer Reinigung und Desinfektion, sodass die Wasserqualität für die vorgesehene Nutzung sicher ist.

Der Betrieb und die Wartung der Anlagen sind regelmäßig durchzuführen und zu dokumentieren, um deren Funktionsfähigkeit und die hygienische Unbedenklichkeit des aufbereiteten Wassers sicherzustellen. Grauwasser ist bevorzugt für Anwendungen wie Toilettenspülungen, Gartenbewässerung und andere nicht-trinkwasserrelevante Zwecke zu nutzen.

Bei Neubauten ist die frühzeitige Integration von Grauwassersystemen bereits in der Planungsphase vorzusehen. In Bestandsgebäuden sollten bei größeren Umbauten und Sanierungen die Möglichkeiten einer Nachrüstung geprüft und, wo technisch und wirtschaftlich sinnvoll, umgesetzt werden. Ziel ist es, eine nachweisbare Einsparung von bis zu 50 % des Trinkwasserverbrauchs zu erreichen und gleichzeitig das Schmutzwasseraufkommen zu reduzieren

Niederschlagswasserentsorgung:

Der Zweckverband „Fließtal“ ist weiterhin in seinem Verbandsgebiet für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers, welches auf öffentlichen Flächen anfällt, zuständig. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden u.a. Niederschlagsentwässerungsanlagen vom Verband als öffentliche Einrichtung betrieben und im Einvernehmen mit der Gemeinde als Straßenbaulastträger erneuert, erweitert und saniert. Insbesondere ist bei Neubauvorhaben ist frühzeitig zu prüfen, ob aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung schadlos möglich ist.

Wir weisen darauf hin, dass bei Nichtinkrafttreten des B-Plan, insbesondere durch dann mögliche Grundstücksteilungen welche eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbauflächen zur Folge hätten nicht mehr gewährleistet werden kann, dass genügend unbefestigte Flächen zur schadlosen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung stehen und somit die Gefahr von Überflutungen im öffentlichen und privaten Bereich gegeben ist.

Zielstellung sollte sein, das „Konzept der Schwammstadt“ bei Verdichtung und Erhöhung der Wohnbauflächen in der Gemeinde Birkenwerder zu berücksichtigen und umzusetzen. Zukünftig sollte auch mehr Flächen mit Multifunktionaler Nutzung ausgewiesen werden!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dipl.-Ing. I. Hausding
Sachbearbeiter Kanal
„Zertifizierter Kanal-Sanierungs-Berater“

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.