

# Gemeinde Birkenwerder

Bebauungsplan Nr. 33a „Birkenwerder West“

Entwurf

Begründung mit Umweltbericht

**Auftraggeber:**

Gemeinde Birkenwerder

Ansprechpartner: Herr Kruse, Herr Schliecke

Hauptstraße 34

16547 Birkenwerder

**Planbearbeitung:**

Stadt  
Land  
**BREHM**

Stadt Land BREHM & Partner  
Stadtplaner und Ingenieure mbB

**Planungsbüro für Stadt  
und Landschaft**

Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen  
T 03375.52357-30  
F 03375.52357-69  
info@stadt-land-brehm.de  
www.stadt-land-brehm.de

**Bearbeitungsstand:**

03. März 2026



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>7</b>
1.1	Planungsanlass und Erfordernis.....	7
1.2	Lage und Umgebung des Plangebietes.....	8
1.3	Ziel der Planung, wesentliche Planinhalte.....	14
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	15
1.5	Umweltbericht .....	17
1.6	Verfahrensübersicht .....	17
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>19</b>
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	19
2.1.1	Regionalplanung .....	21
2.2	Landschaftsrahmenplan.....	22
2.3	Flächennutzungsplan .....	22
2.4	Grünordnungsplan „Ortsinneres Briesetal“.....	23
2.5	Gemeindliche Konzepte.....	25
2.6	Benachbarte Bebauungspläne.....	27
2.7	Schutzausweisungen.....	29
2.8	Sonstige planerische Rahmenbedingungen.....	34
<b>3</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>37</b>
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	37
3.2	Relevante Ziele des Umweltberichtes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	39
3.3	Datengrundlage und Methodik der Umweltprüfung.....	42
3.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	43
3.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	54
3.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .	59
3.7	Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung.....	59
3.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	62
3.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	67
3.10	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen .....	67
3.11	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....	68

3.12	Zusätzliche Angabe .....	70
3.13	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	70
3.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	70
<b>4</b>	<b>Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>72</b>
4.1	Bestandsanalyse Nutzung und Bebauungsdichte .....	72
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	77
4.3	Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	87
4.4	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	88
4.5	Nachrichtliche Übernahme .....	90
4.6	Hinweise.....	91
<b>5</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>92</b>
5.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur .....	92
5.2	Auswirkungen durch Lärm .....	92
5.3	Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	92
5.4	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen .....	92
5.5	Verfahrenskosten.....	93
5.6	Flächenbilanz .....	93
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>94</b>
<b>7</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>95</b>
<b>8</b>	<b>Anlage .....</b>	<b>97</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes (rot umrandet).....	8
Abb. 2:	Abgrenzung des Geltungsbereiches (schwarz umrandet) .....	9
Abb. 3:	Abgrenzung des Geltungsbereiches (weiß umrandet) .....	11
Abb. 4:	Wohnbebauung entlang der „Havelstraße“, Blickrichtung Osten .....	12
Abb. 5:	Gebäude an der „Havelstraße“, Blickrichtung Süden .....	12
Abb. 6:	Einfamilienhaus an der „Havelstraße“, Blickrichtung Osten (1-geschossiges EFH auf Ecke - Weidenweg).....	12
Abb. 7:	Einfamilienhäuser an der „Havelstraße“, Blickrichtung Osten .....	12
Abb. 8:	Einfamilienhaus an der „Havelstraße“, Blickrichtung Süden .....	12
Abb. 9:	Gartenlaube an der „Havelstraße“, Blickrichtung Norden .....	12
Abb. 10:	Einfamilienhaus am „Borgsdorfer Weg“, Blickrichtung Nordwesten .....	13
Abb. 11:	Einfamilienhaus am „Borgsdorfer Weg“, Blickrichtung Nordwesten .....	13

Abb. 12: Einfamilienhäuser am „Weidenweg“, Blickrichtung Südosten .....	13
Abb. 13: Wiesenstück am „Erlenkamp“ im Hintergrund 3-geschossige Wohngebäude, Blickrichtung Süden .....	13
Abb. 14: Wohngebäude am „Fischerwall“, Blickrichtung Süden .....	13
Abb. 15: In Bbau befindliche Wohngebäude am „Fischerwall/ Wendenplan“, Blickrichtung Süden .....	13
Abb. 16: Bootsverein im Westen an der „Havelstraße“ .....	14
Abb. 17: Bebauungsdichte Nebenanlagen „Am Mühlenfeld“, Blickrichtung Westen	14
Abb. 18: Auszug LEP HR (Lage des B-Planes schwarz umrandet) .....	20
Abb. 19: Auszug aus der Festlegungskarte Regionalplan Prignitz-Oberhavel Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" .....	21
Abb. 20: Auszug FNP der Gemeinde Birkenwerder mit Abgrenzung Änderungsbereich .....	23
Abb. 21: Auszug FNP der Gemeinde Birkenwerde nach der 1. Änderung .....	23
Abb. 22: Grünordnungsplan „Ortsinneres Briesetal“ südlicher Teil .....	24
Abb. 23: Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes .....	28
Abb. 24: Bebauungsplan Nr. 37-1 „Wohngebiet Havelstraße – Am Paradiesgarten“	28
Abb. 25: Bebauungsplan Nr. 37-2 „Wohngebiet Havelstraße – Industriestraße .....	29
Abb. 26: Auszug Landschaftsschutzgebiete .....	30
Abb. 27: Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Zone II .....	31
Abb. 28: Lage der Bodendenkmalfläche .....	36
Abb. 29: Bodengrundkarten .....	45
Abb. 30: Grundwasserleiter .....	47
Abb. 31: Biotopkarte Brandenburg .....	49
Abb. 32: Nutzungen im Plangebiet .....	73
Abb. 33: Grundstücke nach Größenklassen .....	74
Abb. 34: Analyse Bebauungsdichte .....	75
Abb. 35: Geschossigkeit .....	81
Abb. 36: Skizze zur Darstellung von Trauf- und Firsthöhen .....	83

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Geplante Nutzungen und Flächengrößen .....	38
Tab. 2: Herleitung der max. möglichen Versiegelungen im Bereich der privaten Grundstücke .....	38

Tab. 3: Fachgesetze .....	41
Tab. 4: Fachplanungen .....	42
Tab. 5: Potenzielle Auswirkung auf die Schutzgüter .....	60
Tab. 6: Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, Übersicht.....	69

### Anlagen

- Liste empfohlener Gehölze (Anlage 2 zur Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerde)
- Schalltechnische Untersuchung (Akustik-Labor, Berlin, Januar 2025), separates Dokument

# 1 Vorbemerkung

## 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33a „Birkenwerder West“ ist die Absicht, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt im Westen des Gemeindegebiets in der Nähe eines Nebenarms der Alten Oranienburger Havel. Teilweise liegt es in der Havelniederung und teilweise auf einer Schwemmlandzunge, die in die Havelniederung ragt. Das Gebiet ist bereits bebaut und Bestandteil des Siedlungsbereiches von Birkenwerder. Es umfasst etwa 19,2 ha und wird geprägt durch eine lockere Einfamilienhausbebauung mit umgebenden, teilweise weitläufigen Gärten. Innerhalb des Gebiets liegen 197 baulich genutzte Grundstücke. Der überwiegende Teil davon sind Wohngrundstücke (151, daneben existieren 44 Erholungsgrundstücke. Zwei Grundstücke sind unbebaut. Der Anteil der Erholungsgrundstücke liegt bei ungefähr 22% der Grundstücksanzahl bzw. Grundstücksflächen im Plangebiet. Vereinzelt werden Wohngebäude zusätzlich gewerblich genutzt. Die Bebauungsdichte ist gering. Westlich des Plangebietes, am Uferbereich des Nebenarms der Alten Oranienburger Havel, haben zwei Wassersportvereine ihren Standort. Durch das durchgrünte Erscheinungsbild mit der lockeren Bebauung, die teilweise bewegte Topografie, die Verzahnung mit den umgebenden Freiflächen und die Wassernähe hat das Gebiet eine besondere städtebauliche Charakteristik und Qualität.

Westlich des Plangebietes liegt das Wasserwerk Stolpe, das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone II. Grundsätzlich soll Bebauung innerhalb der Schutzzone II nur eingeschränkt erfolgen. Es besteht daher das Erfordernis, die Versiegelung im Plangebiet und die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu steuern und zu begrenzen

Angesichts der genannten Qualitäten des Gebiets und der Vorgaben des Trinkwasserschutzes verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, die bestehende städtebauliche Struktur mit der lockeren, durchgrünten Bebauung auf Dauer zu sichern und insbesondere die Versiegelung zu begrenzen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit bestehen, dass sich das Gebiet innerhalb eines klar definierten Rahmens entwickelt und die Grundstücksnutzung an heutige Anforderungen angepasst werden kann.

Um dieses Ziel rechtsverbindlich umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein erster Bebauungsplan (Nr. 33) ist im Jahr 2007 aufgestellt worden, wurde jedoch 2016 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg aufgehoben. Am 12. Dezember 2023 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33a gefasst. Die Planungsziele und die beabsichtigten Planinhalte orientieren sich an der damaligen Planung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Birkenwerder hat die Fläche bisher überwiegend als Weißfläche dargestellt (ohne Darstellung). Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll diese – entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde – als Wohnbaufläche bzw., soweit Flächen nicht durch das Wohnen geprägt

sind, als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt werden. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert (1. Änderung des Flächennutzungsplans (01/2023) „Birkenwerder West“).

## 1.2 Lage und Umgebung des Plangebietes

Die Gemeinde Birkenwerder hat etwa 8.200 Einwohner. Sie zeichnet sich durch seine kleinteilige und stark durchgrünte Bebauungsstruktur aus. Die Gemeinde ist umgeben von Wald- und Wiesenflächen sowie einigen Seen und Wasserläufen.

Birkenwerder liegt auf einer Siedlungsachse, die von Berlin in nördliche Richtung bis Oranienburg verläuft. Südlich grenzt die Gemeinde Birkenwerder an die Stadt Hohen Neuendorf. Die Siedlungsbereiche beider Gemeinden sind eng verzahnt und gehen zumeist unmittelbar ineinander über. Weiter südlich, in etwa drei Kilometer Entfernung, verläuft die Grenze zu Berlin mit dem Ortsteil Frohnau. Östlich von Birkenwerder befindet sich die Gemeinde Mühlenbecker Land, nördlich die Gemeinde Borgsdorf und daran angrenzend die Stadt Oranienburg.

Birkenwerder liegt direkt an der Bundesautobahn A 10 „Berliner Ring“ und verfügt über eine eigene Anschlussstelle. Weiter westlich verläuft die Bundesautobahn A 111 („Zubringer Tegel“). Im Ortskern treffen zudem die B 96 und die B 96a aufeinander. Die Entfernungen zwischen dem Plangebiet und den Autobahnen A 10 bzw. A 111 liegt bei ca. 1.100 m bzw. 2.100 m. Das Plangebiet ist daher mit Verkehrslärm belastet. Die Auswirkungen werden im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung ermittelt. Birkenwerder hat einen Bahnhof, der von zwei S-Bahn-Linien (S1, S8) und von Regionalzügen bedient wird. Durch die gute Verkehrsanbindung an Berlin und die bevorzugte landschaftsräumliche Lage ist Birkenwerder ein beliebter Wohnort insbesondere für Familien.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Birkenwerder (vollständig): 329, 330, 331/1, 332–335, 337-346, 348/1, 349-354, 356-359, 360/1, 360/2, 361, 363–368, 370, 372, 374–379, 380/1, 381–384, 388-410, 412-426, 429–434, 438, 439, 442–447, 449–453, 456/1, 457/1, 457/2, 457/3, 458, 460, 462, 463, 465/1, 465/2, 465/3, 465/8, 465/9, 466–488, 491–498, 500–534, 536–538, 546-551, 552/1, 552/2, 553-558, 560/1, 560/2, 561-566, 570, 742, 743, 747, 750–753, 759, 762, 763, 768, 770, 772, 777–779, 782–784, 786–793, 795–800, 802–804, 806–812, 832, 833, 836, 871, 887, 899, 900, 905, 914, 915, 925, 926, 932, 933, 957, 958.

Die Flurstücke 539, 594, 801 und 872 der Flur 9 der Gemarkung Birkenwerder liegen nur teilweise im Geltungsbereich.

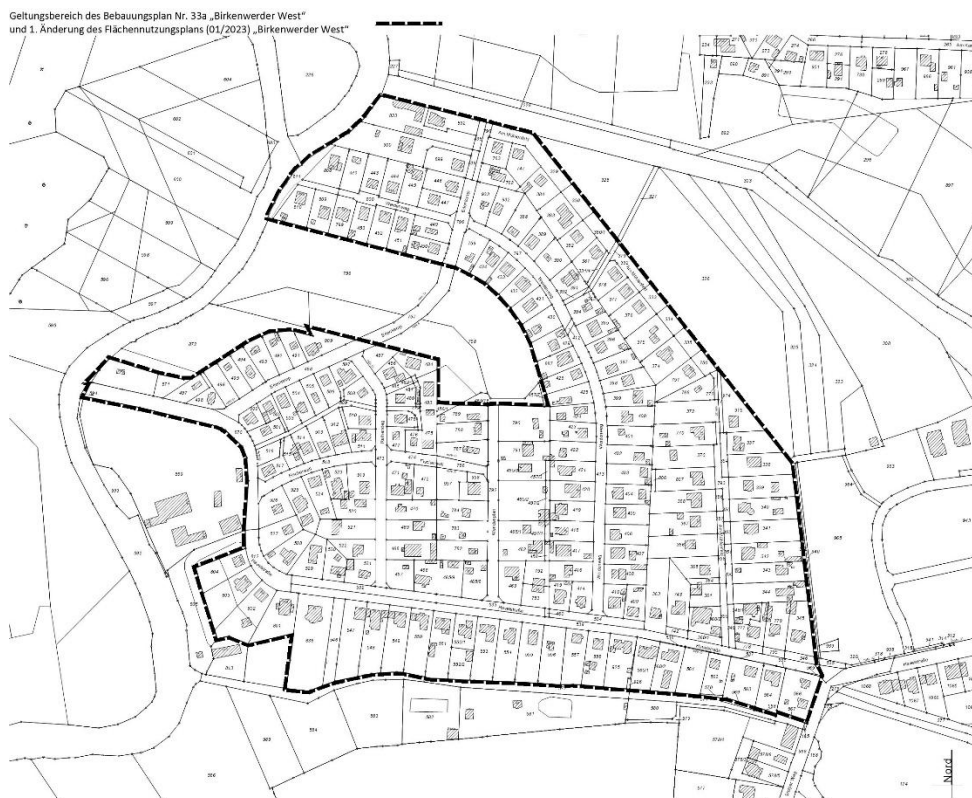


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches (schwarz umrandet) <sup>2</sup>

Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes nach Süden erweitert. Das betrifft die Flurstücke südlich der Havelstraße. Diese werden nunmehr vollständig in das Plangebiet einbezogen. Der einbezogene Bereich liegt im angrenzenden Grünordnungsplan „Ortsinneres Briesetal“, dessen Regelungen bleiben unberührt und gelten weiterhin. Außerhalb des Plangebiets verbleiben im Westen das Gelände der dortigen Wassersportvereine (Ruderclub, Motorwassersportclub) sowie im Südwesten die Fläche des Angelvereins „Gründling 1939 e.V.“ Für diese Flächen besteht kein Planungsbedarf.

<sup>2</sup> Gemeinde Birkenwerder, Gemeindeverwaltung Stand 04.04.2024

### **Städtebauliche Bestandssituation**

Das Plangebiet "Birkenwerder West" liegt im äußersten Westen der bebauten Ortslage von Birkenwerder. Der südliche Teil des Plangebietes liegt auf einer in die Havelniederung ragenden Schwemmsandzunge, der nördliche Teil liegt in der Havelniederung. Der sogenannte Nebenarm Alte Oranienburger Havel begrenzt das Plangebiet im Westen sowie im Norden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich zwischen Fischerwall und Erenkamp ein wasserführender Graben, der Verbindung zum Altarm der Havel hat. Die Briesse, welche in den Alten Havelarm mündet, umschließt das Plangebiet im Süden. In Richtung Briesse fällt das Gelände stark ab. Nördlich grenzt das Plangebiet an den freien Landschaftsraum. Unmittelbar östlich angrenzend, getrennt durch einen schmalen Grünstreifen entsteht derzeit auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche ein neues Wohngebiet. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine kleinteilige Wohnbebauung mit dazugehörigen rückwärtigen Gärten aus. Es bildet den für Birkenwerder ortstypischen Gartenstadtcharakter ab. Insgesamt sind die Gebäudeformen im Gebiet sehr vielfältig. Vorzufinden sind zumeist ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäuser, die durch kleinere Gartenlauben und vereinzelt auch dreigeschossige Einfamilienhäuser ergänzt werden. Das Gebiet weist viele ältere Baumbestände auf.

Die bewegte Topografie innerhalb des Gebiets spiegelt sich in den Gebäudeformen wider. Stellenweise existiert eine in das Erdreich eingelassenen Erdgeschosszone (siehe nachfolgend Abb. 5 und 8). Südlich der Havelstraße, wo das Gelände in Richtung Briesse abfällt, wird dies besonders deutlich. An dieser Stelle sowie im Osten der Havelstraße verdichtet sich die Bebauung merklich und der Anteil der mehrgeschossigen Gebäude nimmt zu. An der Einmündung Fischerwall/Wendenplan werden aktuell Wohngebäude neu errichtet (Abb. 15).

Im Bereich Alte-Havel befinden sich zahlreiche Anlegestellen für Boote sowie ein Motorwassersportclub und Ruderverein (Abb. 14). Darüber hinaus existieren innerhalb des Plangebiets vereinzelt gewerbliche Nutzungen, die jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Charakter als Wohnsiedlung haben.

Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 33a „Birkenwerder West“  
und 1. Änderung des Flächennutzungsplans (01/2023) „Birkenwerder West“



Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereiches (weiß umrandet)<sup>3</sup>

### Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Havelstraße, die in Höhe der Kirche von der B 96 abzweigt. Die innere Erschließung erfolgt durch mehrere Anliegerstraßen: Borgsdorfer Weg, Am Mühlenfeld, Weidenweg, Erenkamp, Wendensplan, Fischerwal und Reihersteg. Diese Anliegerstraßen haben über ihre unmittelbare Erschließungsfunktion hinaus keine verkehrliche Bedeutung. Die Straßen sind weitgehend ausgebaut und mit Pflasterbelägen versehen. Entlang der Havelstraße sowie entlang des Weidenwegs wurden Straßenbäume neu angepflanzt.

Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln einen Eindruck von der Situation vor Ort (Quelle jeweils Fotoarchiv Stadt Land Brehm).

<sup>3</sup> DOP20 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Abb. 4: Wohnbebauung entlang der „Havelstraße“, Blickrichtung Osten<sup>4</sup>



Abb. 5: Gebäude an der „Havelstraße“, Blickrichtung Süden



Abb. 6: Einfamilienhaus an der „Havelstraße“, Blickrichtung Osten (1-geschossiges EFH auf Ecke - Weidenweg)



Abb. 7: Einfamilienhäuser an der „Havelstraße“, Blickrichtung Osten



Abb. 8: Einfamilienhaus an der „Havelstraße“, Blickrichtung Süden



Abb. 9: Gartenlaube an der „Havelstraße“, Blickrichtung Norden

<sup>4</sup> Abb. 4 bis 17: Fotoarchiv Stadt Land Brehm, Februar 2025



Abb. 10: Einfamilienhaus am „Borgsdorfer Weg“, Blickrichtung Nordwesten



Abb. 11: Einfamilienhaus am „Borgsdorfer Weg“, Blickrichtung Nordwesten



Abb. 12: Einfamilienhäuser am „Weidenweg“, Blickrichtung Südosten



Abb. 13: Wiesenstück am „Erlenkamp“ im Hintergrund 3-geschossige Wohngebäude, Blickrichtung Süden



Abb. 14: Wohngebäude am „Fischerwall“, Blickrichtung Süden



Abb. 15: In Bbau befindliche Wohngebäude am „Fischerwall/Wendenplan“, Blickrichtung Süden

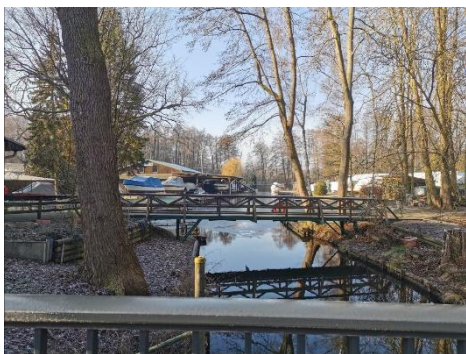


Abb. 16: Bootsverein im Westen an der „Havelstraße“



Abb. 17: Bebauungsdichte Nebenanlagen „Am Mühlenfeld“, Blickrichtung Westen

### 1.3 Ziel der Planung, wesentliche Planinhalte

Planungsziel ist es, wie eingangs erläutert, die vorhandene durchgrünte und kleinteilige bauliche Struktur zu sichern. Dies erfolgt sowohl aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitäten des Gebiets als auch aufgrund der Anforderungen des Trinkwasserschutzes. Gleichzeitig soll den Anforderungen an eine zeitgemäße Grundstücksnutzung Rechnung getragen werden.

Die wichtigsten Instrumente, um dieses Ziel umzusetzen, sind **Regelungen zur Grundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), zur **Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhen)** und zur **grundstücksbezogenen Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen** (Maß der Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Hinsichtlich der Nutzungsmaße soll zwischen unterschiedlichen Grundstücksgrößen differenziert werden. Festgesetzt werden außerdem **Regelungen zur Baugestaltung**. Diese werden in ihren wesentlichen Inhalten aus dem Bebauungsplan Nr. 33 übernommen, da sie weiterhin den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen, das vertraute ortstypische Erscheinungsbild der Siedlung zu sichern.

Als Art der Nutzung soll ein **allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Dieser Baugebietstyp wird aus zwei Gründen festgesetzt:

- Es existieren vereinzelt gewerbliche Nutzungen, die zu berücksichtigen sind
- Es soll in einem begrenzten Umfang die Möglichkeit bestehen, die Wohnnutzungen durch andere Nutzungen zu ergänzen, die sich in die Gebietsstruktur einfügen: nicht störende Handwerksbetriebe, gebietsbezogene Schank- und Speisewirtschaften ggf. im städtebaulichen Zusammenhang mit den Wassersportvereinen oder Anlagen für kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Betreuungseinrichtungen für Kinder oder Senioren).

Alternativ wurde die Festsetzung eines reinen Wohngebiets geprüft. So war im Bebauungsplan Nr. 33 verfahren worden. Reine Wohngebiete sind allerdings mit der Problematik verbunden, dass neben dem Wohnen nur in einem sehr begrenzten Umfang andere Nutzungen möglich sind, und dies – abgesehen von Anlagen für die Kinderbetreuung – auch nur ausnahmsweise. Das Gebiet dient zum weitaus überwiegenden Teil dem Wohnen, und dies soll auch zukünftig der Fall sein. Dennoch

soll im Sinne einer Weiterentwicklung des Plangebiets in einem begrenzten Umfang die Möglichkeit geschaffen werden, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Nicht-Wohnnutzungen zuzulassen. Dabei sind auch die Größe des Gebiets und die Vielzahl der dort vorhandenen Baugrundstücke zu berücksichtigen. Daher wird von der Festsetzung eines reinen Wohngebiets Abstand genommen.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und durch geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dadurch kann die gewachsene Struktur des grüngeprägten Wohngebiets dauerhaft gesichert werden. Gleichzeitig wird damit den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere des Trinkwasserschutzes, Rechnung getragen.

#### **1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Gemeinde Birkenwerder hatte schon vor längerer Zeit erkannt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht. Sie hat daher im Jahre 2007 den Bebauungsplan Nr. 33 aufgestellt. Es handelt sich um einen Textbebauungsplan, der keine örtlichen Verkehrsflächen festsetzt und daher nicht qualifiziert ist (§ 30 Abs. 3 BauGB). Das bedeutet, soweit keine Regelungen getroffen werden, gilt ergänzend § 34 BauGB.

#### **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33:**

Der Bebauungsplan Nr. 33 hat im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

Art der Nutzung: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO), die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. es sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

Maß der Nutzung: Festsetzung einer zulässigen Grundfläche in m<sup>2</sup> (GR) für haupt- und Nebenanlagen in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen:

- Grundstücke bis 500 m<sup>2</sup> Größe: Hauptanlagen 90 m<sup>2</sup>, zusätzlich 20 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen
- Grundstücke zwischen 500 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> Größe: Hauptanlagen 100 m<sup>2</sup>, zusätzlich 25 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen
- Grundstücke größer als 900 m<sup>2</sup> Größe: Hauptanlagen 125 m<sup>2</sup>, zusätzlich 25 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen

Geschossigkeit: Zwei Vollgeschosse, dabei Ausnahmeregelungen für Gebäude, die dreigeschossig sind und vor dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhanden waren.

Bauweise: überbaubare Grundstücksfläche: Offene Bauweise, Abstand der Gebäude mindestens 4 Meter von der tatsächlichen Straßengrenze

Grundstücksgrößen: Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>. Dieser Wert darf unterschritten werden, wenn das Grundstück vor dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestanden hat.

Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (Grundstückszufahrten): Zulässigkeit von einer Zufahrt je Grundstück, Breite maximal 3 Meter

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Erhaltung von Bepflanzungen:

- Ausschluss von Heizungsarten, die potenziell grundwassergefährdend sind (z.B. Ölheizungen, Wasser-Wasser-Wärmepumpen und vertikale Sole-Wasser-Wärmepumpen)
- Beschränkung der Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten: Fahrstreifen mit maximal 50 cm Breite, wasserdurchlässiger Aufbau mit mindestens 50% Versickerungsfähigkeit
- Erhaltung mindestens eines Laubbaums, eines Obstbaums oder einer Kiefer je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Dachgestaltung, Dachfarbe sowie zu Einfriedungen

Der Bebauungsplan wurde im Dezember 2014 genehmigt anschließend durch die ortsübliche Bekanntmachung am 20.12.2014 rechtswirksam.

### **Normenkontrollverfahren**

Im Dezember 2015 wurde gegen den Bebauungsplan Nr. 33 Klage erhoben. Mit Urteil vom 9. September 2016 hat das Oberverwaltungsgericht der Klage stattgegeben und den Bebauungsplan aufgehoben. Maßgeblich für diese Entscheidung waren im Wesentlichen zwei Gründe:

- Der Bebauungsplan wurde seinerzeit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung wurde verzichtet. Dies war unzulässig, weil mit der Festsetzung eines Baugebiets (seinerzeit reines Wohngebiet) der Zulässigkeitsmaßstab im Gebiet wesentlich verändert worden war. Daher lagen die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nicht vor. Eine Umweltprüfung hätte erfolgen müssen.
- Es wurde nicht ermittelt, ob und ggf. in welchem Umfang Verkehrslärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken.

### **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a**

Im Dezember 2023 hat die Gemeinde Birkenwerder den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan (Bezeichnung Nr. 33a) neu aufzustellen. Die Planungsziele, die mit dem Bebauungsplan Nr. 33 verfolgt werden sollten, gelten im Wesentlichen unverändert. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nunmehr im Normalverfahren mit Umweltbericht, zudem wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. An der

Aufstellung als nicht –qualifizierter Textbebauungsplan wird festgehalten, weil hinsichtlich der Verkehrsflächen kein Regelungsbedürfnis besteht.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung überprüft. Im Ergebnis wird statt eines reinen Wohngebiets ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (vgl. Kap. 1.3).

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde die Vorgabe formuliert, dass die im Bebauungsplan 33 festgesetzten Regelungen zur zulässigen Grundfläche in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße weiterhin gelten sollen. Auch soll weiterhin gelten, dass zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Um zu verifizieren, ob diese Maßfestsetzungen den städtebaulichen Bestand auch heute noch abbilden, wurde eine grundstücksbezogene Überprüfung der Baudichte (Grundflächen Haupt- und Nebenanlagen) vorgenommen. Die Ergebnisse sind in Kap. 4.1 erläutert. Diese Analyse bildet gleichzeitig die Grundlage und die Begründung für die Nutzungsmaße, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **Veränderungssperre**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat in ihrer Sitzung am 12.12.2023 zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich des Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen (Beschl.-Nr. 2369/2023). Diese wurde durch Beschluss (Beschl.-Nr. 2689/2025) der Gemeindevertretung am 02.12.2025 um ein Jahr verlängert. Die Veränderungssperre gilt nunmehr bis zum 20.01.2027. Das bedeutet, dass Bauvorhaben nicht realisiert und erheblich wertsteigernde Veränderungen an Gebäuden nicht erfolgen dürfen. Damit soll vermieden werden, dass im Aufstellungszeitraum des Bebauungsplans Entwicklungen eintreten, die den Zielen der Planung entgegenstehen.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans besteht darüber hinaus die Möglichkeit einer Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB (Aussetzung der Entscheidung über ein Baugesuch im Einzelfall für die Dauer von 12 Monaten).

### **1.5 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung ist Bestandteil der Begründung (Kapitel 4).

### **1.6 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33a „Birkenwerder West“ und die Änderung des Flächennutzungsplans (01/2023) „Birkenwerder West“ im Parallelverfahren beschlossen (Beschl.-Nr. 2369/2023). Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder Nr. 01 vom 20.01.2024.

### Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom ..... mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Stand vom ..... wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zur Einsichtnahme bereitgestellt und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Möglichkeit zur öffentlichen Einsichtnahme und die öffentliche Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

### Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft und die mitgeteilten Belange gegeneinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder als Satzung beschlossen. Die Begründung vom ..... zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

### Inkrafttreten

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich im Amtsblatt Nr. .... für die Gemeinde Birkenwerder ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von den Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsnachfolge gemäß § 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Schadensansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

## 2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### 2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Es beinhaltet insbesondere folgende planerische Grundsätze und Zielvorgaben:

- Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft (§ 4 Abs. 1 LEPro 2007).
- Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (§ 5 Abs.1 LEPro 2007).
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs.2 LEPro 2007).
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007).
- Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 2 LEPro 2007).
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogenen Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. (§ 6 Abs. 3 LEPro 2007).

Die Planung dient der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Siedlungsbereichs. Sie entspricht den Grundsätzen des LEPro.

#### 2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Auf Grundlage des LEPro wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aufgestellt. Der LEP HR (rechtswirksam seit dem 01.07.2019) konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Er beinhaltet Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung stellen für die kommunale Bauleitplanung verbindliche Vorgaben dar, weil Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können überwunden werden, wenn andere Belange als vorrangig eingestuft werden. Die in dem LEP HR enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) gelten für die Bundesländer Berlin und Brandenburg gleichermaßen.

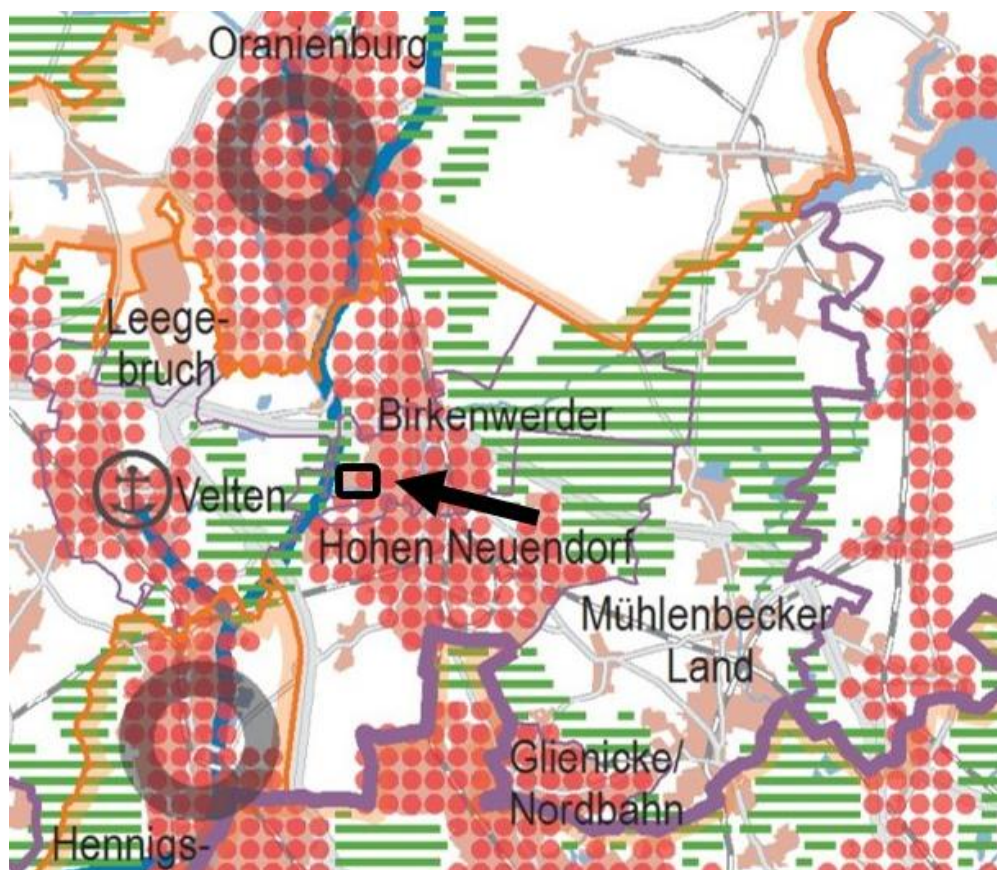


Abb. 18: Auszug LEP HR<sup>5</sup> (Lage des B-Planes schwarz umrandet)<sup>6</sup>

Der LEP HR legt u.a. zentrale Orte fest (Ziel der Raumordnung). Birkenwerder hat keine zentralörtliche Funktion, benachbarte zentrale Orte sind die Mittelzentren Oranienburg und Hennigsdorf. Für das Land Berlin und die von Berlin in das Umland reichenden Siedlungsachsen definiert der LEP HR Räume, die für die Siedlungsentwicklung vorgesehen sind (Gestaltungsraum Siedlung). Der LEP HR legt ferner einen landesweiten Freiraumverbund fest.

Die im LEP HR Die Siedlungsachsen orientieren sich im Wesentlichen an den von Berlin ausgehenden Eisenbahntrassen. Die Gemeinde Birkenwerder ist als

<sup>5</sup> <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/>

<sup>6</sup> Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019

Gemeinde, mit Anteil am Gestaltungsraum Siedlung, als sogenannte Achsengemeinde (Achse A von Berlin nach Oranienburg) klassifiziert. Im Gestaltungsraum „Siedlung“ ist gemäß Z 5.6 eine „quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33a liegt im Gestaltungsraum Siedlung. Der Freiraumverbund, der unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft, wird berücksichtigt, es sind keinerlei Siedlungserweiterungen vorgesehen.

Die rechtsverbindliche Bewertung der Planung obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL). Die GL hat mit Schreiben vom 11. Juni 2025 mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen. Ergänzend erläutert die GL, dass der östliche Teil des Plangebiets innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegt, in dem gemäß Ziel Z 5.6 LEP HR die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich ist. Der übrige Teil im Westen des Plangebiets liegt außerhalb der Gebietskulisse des Gestaltungsraum Siedlung, ist jedoch als Innenentwicklung<sup>2</sup> gemäß Ziel Z 5.5 LEP HR zu werten.

### 1.1 Regionalplanung

Für die Gemeinde Birkenwerder ist die „Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz – Oberhavel“ Träger der Regionalplanung.

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen, der jedoch derzeit noch nicht vorliegt. Rechtswirksam ist der sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“.

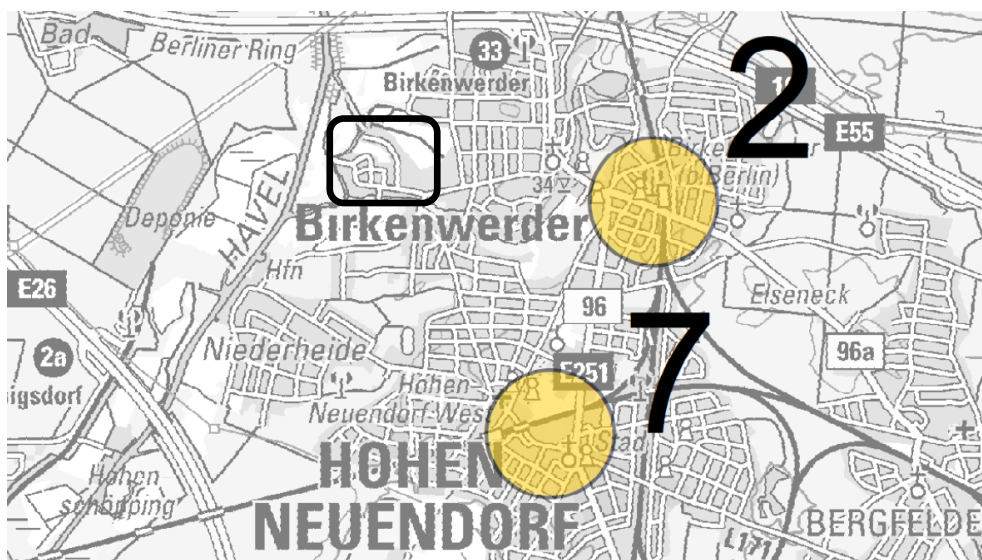


Abb. 19: Auszug aus der Festlegungskarte Regionalplan Prignitz-Oberhavel Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Regionalplan Prignitz-Oberhavel Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" – Festlegungskarte 29.09.2020

Die Gemeinde Birkenwerder ist gemäß Festlegungskarte (Stand 29.09.2020) des sachlichen Teilplans als Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z 1) Nr. 2 festgelegt, vgl. Abb. 19 (dort zusätzlich Darstellung von Hohen Neuendorf als grundfunktionaler Schwerpunkt Nr. 7).

Der Bebauungsplan umfasst vorhandene Siedlungsfläche und trifft bestandsorientierte Festsetzungen. Konflikte mit den Zielen der Regionalplanung sind nicht ersichtlich.

## **2.2 Landschaftsrahmenplan**

Ein Landschaftsrahmenplan wurde im Landkreis Oberhavel in den 1990er Jahren aufgestellt. Aktuell liegt ein Biotopverbundkonzept für den Landkreis Oberhavel vor. In Bezug auf den Bebauungsplan enthält dieses Konzept keine Aussagen.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit dem 22.03.2005) der Gemeinde Birkenwerder stellt das Plangebiet weitgehend ohne Festsetzung dar (Weißfläche), vgl. Abb. 20. Lediglich in den nördlichen Randbereichen sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Dabei greift der Änderungsbereich etwas über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Er umfasst die bisherige „Weißfläche“ insgesamt, damit diese vollständig in die Darstellung des FNP einbezogen werden kann.

Zukünftig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im FNP überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Als Grünflächen dargestellt werden die neu einbezogenen Flächen südlich der Havelstraße, die zusätzlich im Geltungsbereich des Grünordnungsplans „Ortsinneres Briesetal“ liegen (Zweckbestimmung Privatgärten), sowie die Flächen der Wasser Sportvereine an der Havel (Zweckbestimmung Wassersport/Angelsport). Hinzu kommt ein schmaler Streifen Grünfläche südlich der Havelstraße bzw. der dortigen Grundstücke, weil der Geltungsbereich des Grünordnungsplans etwas in die Weißfläche hineinragt. Zum Grünordnungsplan „Ortsinneres Briesetal“, vgl. nachfolgendes Kapitel 2.4.

Mit der Darstellung der Vereinsflächen als Grünfläche soll deutlich gemacht werden, dass diese Flächen nicht Teil der Wohnbaufläche und damit auch keiner Wohnbebauung zugänglich sind.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesenen Flächen im Nordosten des Änderungsbereichs sind Bestandteile von Wohngrundstücken und werden daher zukünftig bestandsgemäß als Wohnbauflächen dargestellt.

Auf der folgenden Seite werden die gegenwärtige Darstellung des FNP und die zukünftige Darstellung einander gegenübergestellt.

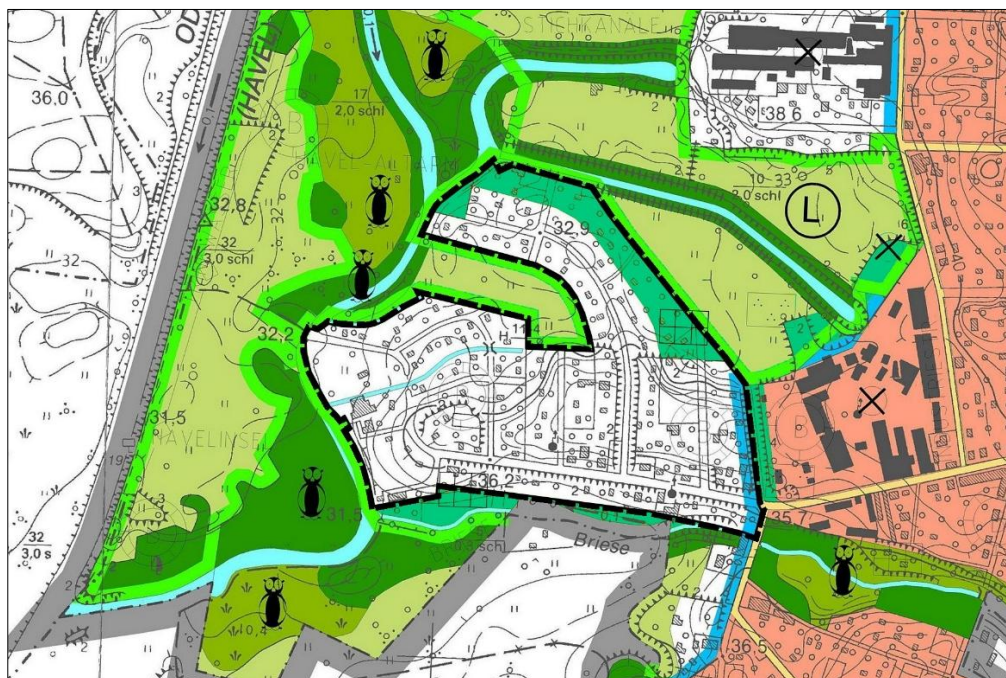


Abb. 20: Auszug FNP der Gemeinde Birkenwerder mit Abgrenzung Änderungsbe-  
reich

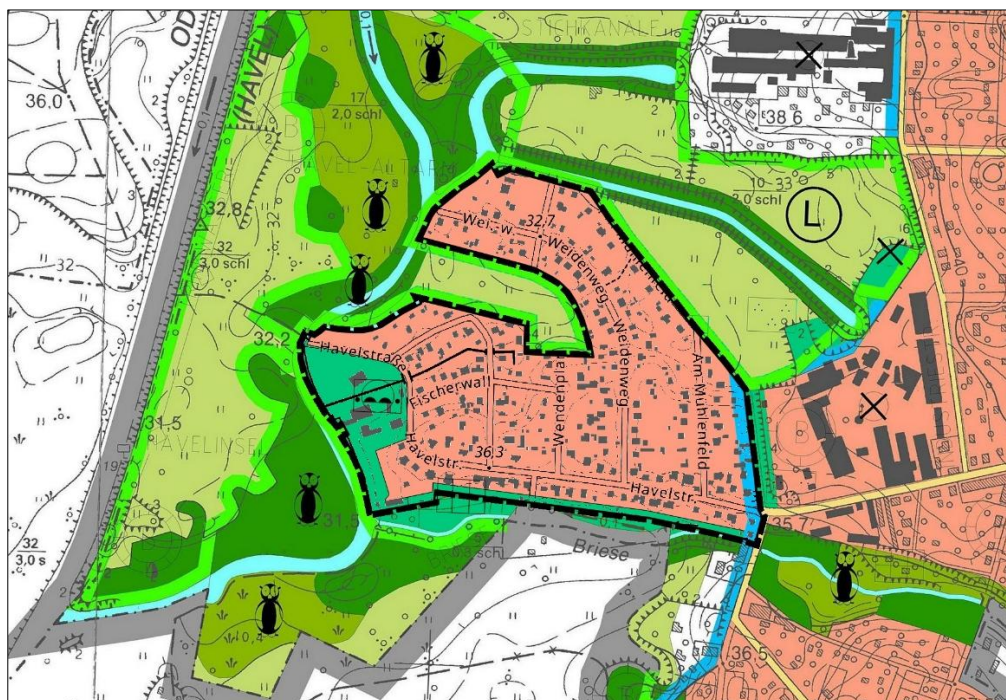


Abb. 21: Auszug FNP der Gemeinde Birkenwerder nach der 1. Änderung

## 2.4 Grünordnungsplan „Ortsinneres Briesetal“

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Grünordnungsplans „Ortsinneres Briesetal“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an bzw. überlagert diesen im Süden teilweise. Der Grünordnungsplan umfasst die Briese sowie die angrenzenden

Flächen zwischen der Bundesstraße B 96 im Osten und dem Nebenarm der Alten Oranienburger Havel im Westen.

Die südlich überlagernden Flächen sind als Gartenflächen (rosa Einfärbung) sowie als Flächen zum Erhalt oder zur Entwicklung naturnaher Ufervegetation (lila Einfärbung) dargestellt. Weiter südwestlich sind eine kleinräumige Waldfläche (dunkelgrüne Darstellung) sowie die Fläche des Angelvereins als Freifläche für eine Gemeinbedarfseinrichtung ausgewiesen. Die Flächen des Plangebiets (hier als private Grünflächen festgesetzt) sowie die Briesen sind durchgängig Bestandteile der Flurstücke südlich der Havelstraße; die nördlichen Teilbereiche dieser Flurstücke sind durch bauliche Anlagen geprägt.

Südlich der Briesen ist ein Mosaik aus Kleingärten, Wald und unterschiedlichen Grünflächen dargestellt



Abb. 22: Grünordnungsplan „Ortsinneres Briesetal“ südlicher Teil <sup>8</sup>

Die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Gartenflächen sowie der daran anschließende Streifen zur Sicherung und zum Erhalt der Uferbegrünung nördlich entlang der Briesen werden in den Bebauungsplan übernommen und dort als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Der Uferstreifen wird zusätzlich überlagernd als Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen ausgewiesen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans stehen damit in keinem Widerspruch zu den Regelungen des Bebauungsplans, sondern ergänzen diese. Sie bewirken, dass sich die bauliche Nutzung der Flurstücke südlich der Havelstraße jeweils auf den nördlichen, im Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzten Teilbereich beschränkt, während der südliche, im Geltungsbereich des Grünordnungsplans liegende Teil von Bebauung freizuhalten ist und einer Gartennutzung vorbehalten bleibt.

<sup>8</sup> Vorlage Gemeinde Birkenwerder, Gemeindeverwaltung Stand 04.04.2024

## 2.5 Gemeindliche Konzepte

### 2.5.1 Einzelhandels- und Zentren Konzept

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“<sup>9</sup> für Birkenwerder wurde im März 2011 aufgestellt. Das Konzept untersucht die lokale Handelsstruktur, bewertet Potenziale zur Stärkung des Ortskerns und gibt Handlungsempfehlungen für die Gemeindeverwaltung und bestehende Unternehmen. Ziel ist es, die Nahversorgung zu verbessern und die Kaufkraft im Gemeindegebiet zu binden, dabei wird auch die Entwicklung der Bevölkerung und des Einkaufsverhaltens berücksichtigt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert den Bereich Hauptstraße/Clara-Zetkin-Straße als zentralen Versorgungsbereich, ergänzt durch den Standort Hauptstraße Nord (Lebensmittel, Bäcker, Fleischer). Für das Plangebiet ist dieser Ergänzungsstandort Nord, abgesehen von einer kleinen Bäckerei an der Havelstraße, die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit (Entfernung etwa 1,5 km).

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, die bestehenden Zentren zu stärken. Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Birkenwerder hat die Gemeinde im Jahre 2013 den Bebauungsplan Nr. 36 "Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35" aufgestellt.<sup>10</sup> Er sieht vor, Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen auf die vorhandenen Versorgungsgebiete und entlang der Hauptverkehrsachsen in der Gemeinde zu konzentrieren.

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Nr. 36 im Bebauungsplan Nr. 33 als reines Wohngebiet ausgewiesen, Einzelhandelsnutzungen waren dort unzulässig. Daher bestand für dieses Gebiet kein Regelungsbedarf. Es existieren dort keine Einzelhandelsnutzungen, und es ist aufgrund seiner dezentralen Lage und seiner kleinteiligen Struktur als Einzelhandelsstandort insgesamt ungeeignet.

Der B-Plan Nr. 33a setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig wären. Zwar ist aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen nicht zu erwarten. Um Fehlentwicklungen auszuschließen, werden Läden zur Gebietsversorgung im Bebauungsplan Nr. 33a ausgeschlossen.

---

<sup>9</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Birkenwerder, Consilium Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin, März 2011

<sup>10</sup> [https://www.birkenwerder.de/fileadmin/dokumente/ext-docs/B-Plan\\_36\\_Steuerung\\_des\\_Einzelhandels\\_rechtswirksam\\_seit\\_dem\\_21.09.2013.pdf](https://www.birkenwerder.de/fileadmin/dokumente/ext-docs/B-Plan_36_Steuerung_des_Einzelhandels_rechtswirksam_seit_dem_21.09.2013.pdf) und <https://www.yumpu.com/de/document/read/7005074/bebauungsplan-nr-36-birkenwerder>

## 2.5.2 IG EK

Birkenwerder hat im Jahre 2009 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) erstellt<sup>11</sup>. Das Konzept umfasst eine Untersuchung der demografischen Entwicklung, der räumlichen und städtebaulichen Struktur, der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Darüber hinaus werden Aspekte wie Verkehrsanbindung, Freiraumgestaltung und Umweltbedingungen berücksichtigt. Ziel der Analyse ist es, Entwicklungspotenziale zu identifizieren, um eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde zu fördern, die sowohl die Lebensqualität der Einwohner als auch die wirtschaftliche Stärke des Ortes berücksichtigt. Bezüglich des Schwerpunktthemas „Wohnen“ wird im Sinne einer zukunftsfähigen Wohnentwicklung in der Gemeinde preiswertes, barrierefreies und generationsübergreifendes Wohnen in den Vordergrund gestellt. Das Ziel ist die Erhöhung des Anteils alternativer Wohnformen, um sowohl junge Familien als auch ältere Menschen und Singles zu integrieren. Es wird auch auf die Wichtigkeit einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise hingewiesen, um den Anforderungen an den Klimaschutz gerecht zu werden. Zudem soll die Entwicklung in enger Abstimmung mit der Ortsbildpflege und dem Erhalt grüner Freiräume erfolgen, um die Lebensqualität zu steigern.<sup>12</sup>

Die Ziele des Bebauungsplans – Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung und Erhaltung der durchgrünter Siedlungsstruktur – ordnet sich in die Zielsetzung des IG EK ein. Das Gebiet bietet familiengerechten Wohnraum bei hoher landschaftsräumlicher Qualität auch durch die Wassernähe und die dortigen Wassersportvereine.

## 2.5.3 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Birkenwerder wurde im November 2013 erstellt<sup>13</sup>. Es verfolgt das Ziel, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Gemeinde bis 2030 zu reduzieren, indem es auf verschiedene Handlungsfelder wie Energieeinsparung, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Förderung nachhaltiger Mobilität eingeht. Es enthält eine detaillierte Analyse der aktuellen Energieverbrauchs- und CO<sub>2</sub>-Bilanzen sowie konkrete Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele.

Insgesamt wird von einem weiteren Bevölkerungswachstum ausgegangen, wonach bis 2030 die Bevölkerung Birkenwerders um 7 % wachsen wird (LBV 2012), was sich direkt auf die verschiedenen Verbrauchssektoren auswirkt. Für den Haushaltsbereich wurde angenommen, dass die gesamte Wohnfläche bis 2030 um 10 % steigt und sich damit der Trend der steigenden Wohnfläche je Einwohner fortsetzt.

---

<sup>11</sup> Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Birkenwerder, „dieraumplaner, Berlin 2009

<sup>12</sup> [https://www.birkenwerder.de/fileadmin/dokumente/2009-09-14\\_teil\\_1\\_bestandsaufnahme\\_und\\_analyse.pdf](https://www.birkenwerder.de/fileadmin/dokumente/2009-09-14_teil_1_bestandsaufnahme_und_analyse.pdf)

<sup>13</sup> Integriertes Klimaschutzkonzept Birkenwerder, „Infrastruktur & Umwelt - Professor Böhm und Partner“, Darmstadt, November 2013

Im Maßnahmenkatalog erhielt der Schutz von Bäumen, Waldgebieten und kommunalem Grün (insb. Briesetal), u.a. durch Aktualisierung und Umsetzung des Grünordnungsplans eine hohe Priorisierung. Die Gemeinde sorgt für eine verbindliche Sicherung der Bäume, Waldgebiete und des kommunalen Grüns sowie der innerörtlichen Freiräume in Birkenwerder. Dies betrifft insbesondere den gesamten Verlauf der Briesa im Ortsgebiet (*dazu: Aktualisierung und Umsetzung des Grünordnungsplans*). Es schließt aber auch den Erhalt des Baum- und Grünbestands auf privaten und gewerblichen Flächen mit ein. Waldflächen werden nachhaltig bewirtschaftet, Ausgleichsmaßnahmen nach Möglichkeit in räumlicher Nähe des Orts des Eingriffs und im funktionalen Zusammenhang durchgeführt.

Der planerische Klimaschutz mithilfe von Bebauungsplänen erhielt eine mittlere Priorisierung, da Bebauungspläne die rechtsverbindliche Festsetzung klimafreundlicher Vorgaben und Maßnahmen ermöglichen. Im Rahmen der Fortschreibung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet sollen Aspekte des Klimaschutzes konsequent und systematisch berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Konzeptes insoweit, dass die Versiegelung begrenzt wird und somit unversiegelte Flächen und Grünbestände erhalten bleiben, die im positiven Sinne klimawirksam sind (Kaltluftentstehungsflächen, CO<sub>2</sub>-Speicherung). Die Regelungen zum Ausschluss von Ölheizungen sind zwar in erster Linie aus Gründen des Trinkwasserschutzes getroffen worden, dienen aber gleichzeitig auch dem Klimaschutz (Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen).

## 2.6 Benachbarte Bebauungspläne

Der Bereich östlich des Plangebiets ist weitgehend mit Bebauungsplänen überplant. Festgesetzt werden jeweils allgemeine Wohngebiete. Es handelt sich um folgende Pläne, vgl. auch Abb. 23:

1. B-Plan Nr. 37-2 „Wohngebiet Havelstraße – Industriestraße“ (WA)
2. B-Plan Nr. 37-1 „Wohngebiet Havelstraße – Am Paradiesgarten“ (WA)
3. B-Plan Nr. 34 „Niederheide“ (WA)
4. B-Plan Nr. 17 „Havelstraße, Eichholzstraße, Fontaneweg“ (WA)
5. B-Plan Nr. 21 „Münsterstraße“ (WA)
6. B-Plan Nr. 24 „Im Grund“ (WA)
7. B-Plan Nr. 15 „Erdebergstraße“ (WA)
8. B-Plan Nr. 15 „Erdebergstraße“ Änderungsplanung (WA)
9. B-Plan Nr. 23 „Sonnenschulquartier“ (WA)

Die Bebauungspläne Nr. 37-1 und 37-2 grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Beide Pläne umfassen Flächen, die zuvor unbebaut (B-Plan 37-1) bzw. gewerblich genutzt waren (B-Plan 37-2).

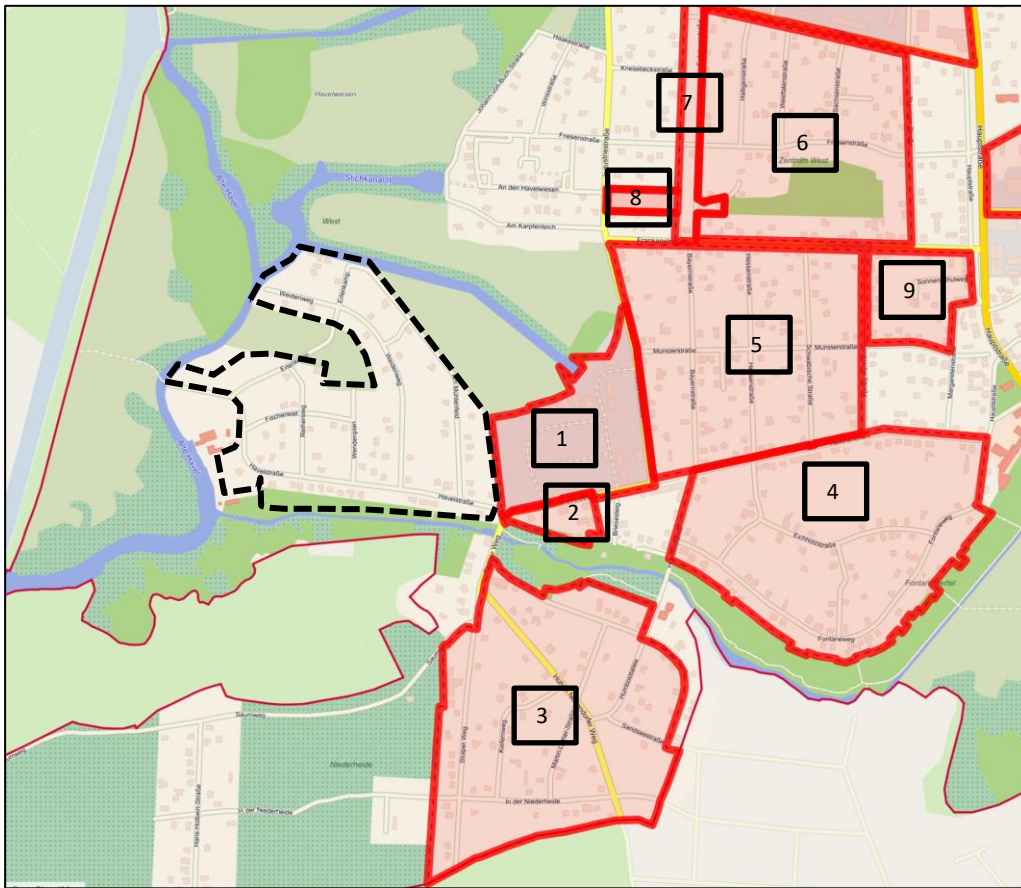


Abb. 23: Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes<sup>14</sup>

Das Plangebiet des B-Plans 37-1 ist inzwischen mit Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern vollständig bebaut, die Gebäude sind 2016/17 entstanden.

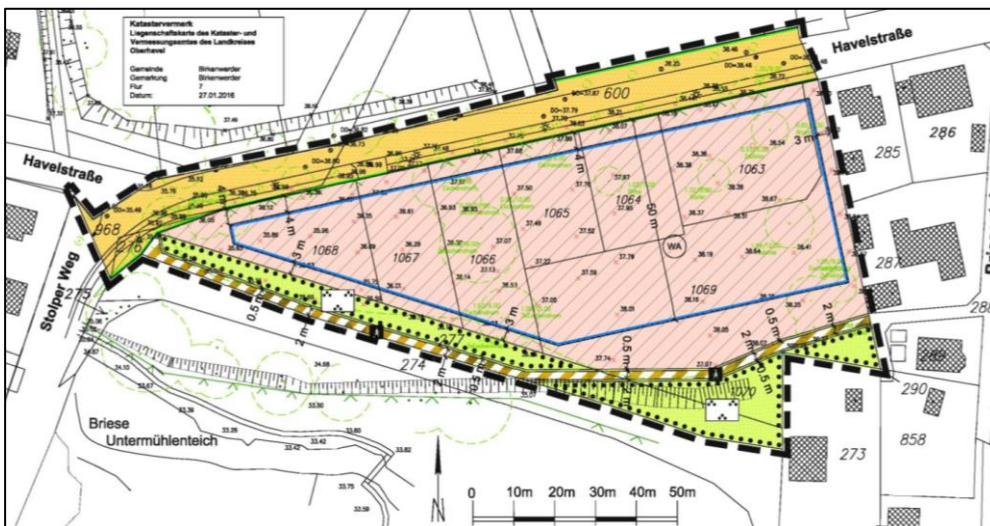


Abb. 24: Bebauungsplan Nr. 37-1 „Wohngebiet Havelstraße – Am Paradiesgarten“<sup>15</sup>

<sup>14</sup> <http://geoportal.birkenwerder.de/portalserver>

<sup>15</sup> <http://geoportal.birkenwerder.de/portalserver>

Der wesentlich größere Bebauungsplan 37-2 umfasst eine Fläche, die bisher durch ein Sägewerk genutzt war. Dort entsteht derzeit ein neues Wohngebiet. Geplant ist eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

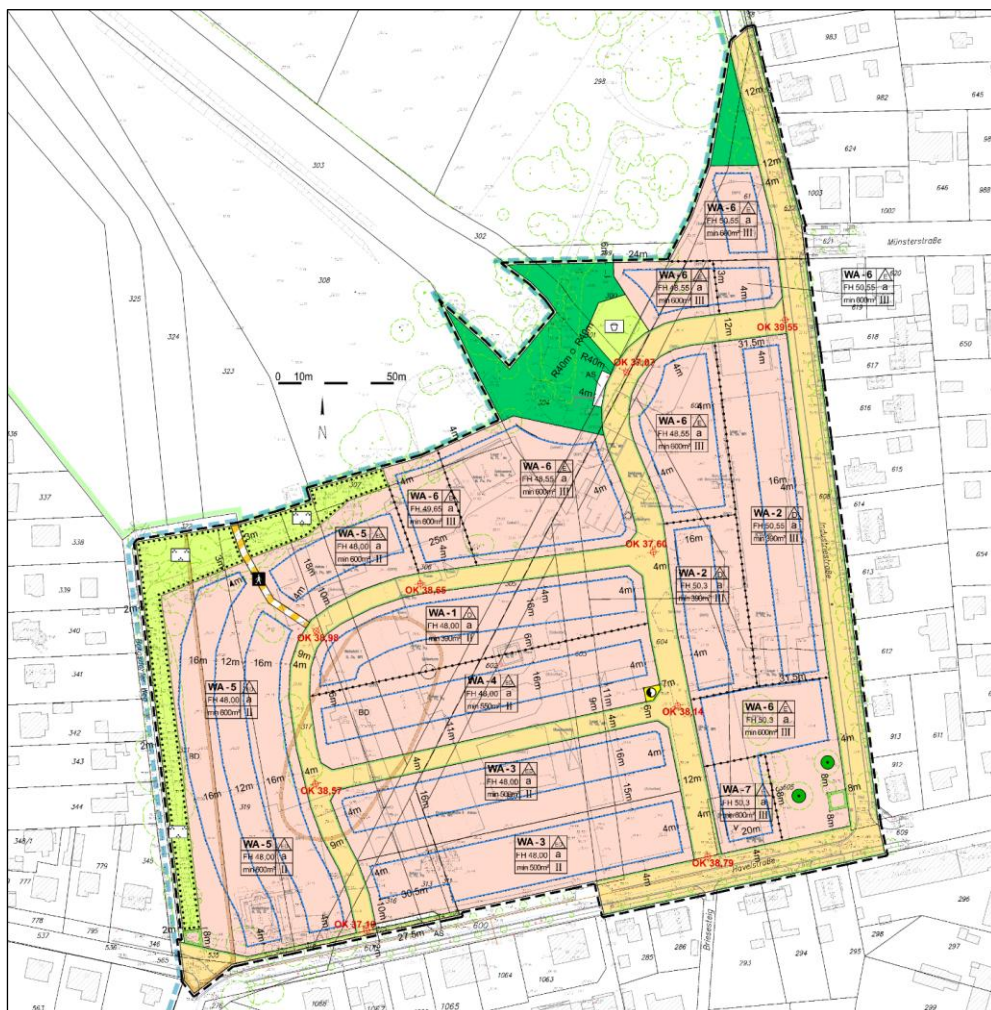


Abb. 25: Bebauungsplan Nr. 37-2 „Wohngebiet Havelstraße – Industriestraße“<sup>16</sup>

Zwischen den Zielen des Bebauungsplans Nr. 33a und den angrenzenden Plänen bestehen keine Konflikte. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fügt sich in die planungsrechtliche Situation in der Umgebung ein.

## 2.7 Schutzausweisungen

### 2.7.1 Landschaftsschutzgebiet

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts. Es wird jedoch im Norden, Westen und Süden vom Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“ unmittelbar entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umschlossen, vgl. Abb. 26.

<sup>16</sup> <http://geoportal.birkenwerder.de/portalserver>



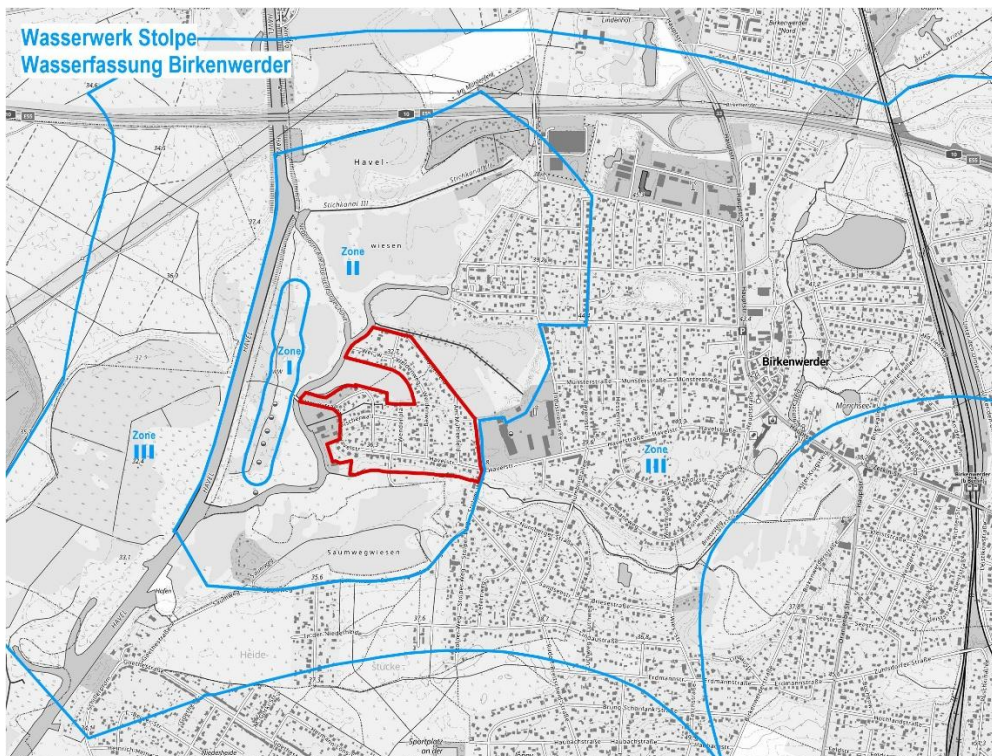


Abb. 27: Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Zone II <sup>18</sup>

#### Abstimmungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 im Jahre 2007

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 fanden umfangreiche Abstimmungen zwischen dem Landkreis Oberhavel und der Gemeinde Birkenwerder statt, auf denen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 im Wesentlichen beruht haben. In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 33, Stand Februar 2007 wird hierzu Folgendes ausgeführt (vgl. Kap. 3.10.2, Seite 32ff):

*„In der Trinkwasserschutzzone II besteht grundsätzlich ein allgemeines Bauverbot. Da das Verfahren zur Änderung der Grenzen der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Stolpe gescheitert ist, ist nicht absehbar, ob und wann das Plangebiet aus der Trinkwasserschutzzone II herausgenommen und der Trinkwasserschutzzone III zugeordnet wird. Die Bestimmungen der bestehenden Schutzgebietsverordnung haben Vorrang vor den Beurteilungskriterien des §34 BauGB bzw. den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.“*

*Die Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes in der fortbestehenden Trinkwasserschutzzone II erfolgt wie folgt:*

*Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung auf den Erholungsgrundstücken wurde in Augenschein genommen und Folgendes festgestellt:*

*Neben den in der Liegenschaftskarte eingetragenen Erholungsbauten, die i.d.R. nur geringe Grundflächen haben, sind Befestigungen für Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen und teilweise Anbauten, Nebengebäude, Stellplätze bzw. Carports in*

<sup>18</sup> <https://apw.brandenburg.de/#>

*unterschiedlichem Maß vorhanden. Dabei fällt auf, dass sowohl bei Erholungsgrundstücken als auch bei Wohngrundstücken die Zufahrten und Stellplätze oft in Form von Fahrstreifen befestigt sind. Die befestigten Fahrstreifen sind oft mit Rasengittersteinen ausgeführt.*

*Die Grundflächen baulicher Anlagen sind auf den einzelnen Grundstücken sehr unterschiedlich. Einige Grundstücke, die dem Augenschein nach nur wenig genutzt werden, weisen sehr geringe Versiegelungen auf. Andere Grundstücke, die intensiver genutzt werden, weisen größere versiegelte Flächen auf. Bei der zukünftig zulässigen Bebauung auf den Grundstücken soll der vorhandene Gesamtversiegelungsgrad im Plangebiet nicht erheblich erhöht werden. Dabei soll den vorhandenen Grundstücken jeweils eine Bebauungsmöglichkeit eingeräumt werden, die eine zweckentsprechende Nutzung als Wohnbaugrundstück ermöglicht, jedoch über die hierfür erforderliche Mindestbebauung nicht wesentlich hinausgeht.*

*Um das vorhandene Maß der Versiegelung im Plangebiet bei Neubebauung insgesamt nicht erheblich zu vergrößern, setzt die Errichtung neuer baulicher Anlagen im Einzelfall die Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen voraus. Durch die Festsetzung zulässiger Grundflächen baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße soll die maximal mögliche Gesamtversiegelung je Baugrundstück wie folgt bestimmt werden.*

Grundstücksgröße unter 500 m <sup>2</sup>	GR 90 m <sup>2</sup> + 20m <sup>2</sup> Stellplatz und Nebenanlagen
Grundstücksgröße ab 500 bis unter 900 m <sup>2</sup>	GR 100 m <sup>2</sup> + 25m <sup>2</sup> Stellplätze und Nebenanlagen
Grundstücksgröße ab 900 m <sup>2</sup>	GR 125m <sup>2</sup> + 25m <sup>2</sup> Stellplätze und Nebenanlagen

*Zur Beschränkung der Versiegelung der Stellplätze und Nebenanlagen soll festgesetzt werden, dass im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten nur die Befestigung von Fahrstreifen mit maximal 50cm Breite zulässig ist und diese in wasserdurchlässigem Aufbau mit mind. 50% Versickerungsfähigkeit (z. B. Rasengittersteinen) herzustellen sind.*

*Mit Blick auf eine möglichst geringe Versiegelung bei einem zukünftigen Straßenausbau wird festgesetzt, dass je Baugrundstück maximal 1 Grundstückszufahrt mit maximal 3m Breite zulässig ist.*

*Auf den vorhandenen Wohngrundstücken wird die gemäß Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche baulicher Anlagen oft überschritten. Rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Da sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone II befindet, war auch bisher für Versiegelungen aller Art einschließlich der bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien baulichen Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die nur im begründeten Einzelfall und bei entsprechender Berücksichtigung der Belange der Trinkwasserschutzzone zu erteilen war.*

*Insofern werden die vorhandenen Wohnnutzungen durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihren Nutzungsrechten und in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht erheblich eingeschränkt. (...)*

*Weitere Grundstücksteilungen im Plangebiet sollen verhindert werden. Hierzu wird die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan aufgenommen. Fast alle Grundstücke im Plangebiet liegen unterhalb dieser Größe. Diese Grundstücke unterliegen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes als Baugrundstücke dem Bestandsschutz.*

*Folgende weitere Festsetzungen (...). werden geändert:*

*Festsetzung I. 1.1 (2)*

*Alle im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es sollen nur Wohnnutzungen zulässig sein.“*

Regelungen des Bebauungsplans Nr. 33a im Verhältnis zu den Vorgaben der Musterverordnung Trinkwasserschutzzone

Die meisten der hier erwähnten Festsetzungen gelten auch in dem Bebauungsplan Nr. 33a. Es gibt folgende Unterschiede:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle eines reinen Wohngebiets, dadurch sind neben dem Wohnen auch einige weitere Nutzungen zulässig
- Die zulässige GR und die GR für Nebenanlagen wurden etwas erhöht.
- Die Mindestgrundstücksgröße für neu zu bildende Grundstücke wurde von 1.000 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> abgesenkt.

Die Musterverordnung enthält im Wesentlichen zwei Regelungen, die für die Aufstellung von Bauleitplänen relevant sind:

- 65. die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher un bebauter Gebiete vorgesehen wird (Zone III und Zone II)

Diese Vorgabe wird erfüllt, Gegenstand der Planung bereits bebaute Flächen überplant. Er wird keine Neubebauung bisher un bebauter Grundstücke ermöglicht. Es gibt drei Flurstücke (von insgesamt ca. 200), die Baulücken darstellen, diese wären allerdings auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB bebaubar.

- 31. das Errichten oder Erweitern von baulichen Anlagen, ausgenommen Veränderungen in Gebäuden und Instandhaltungsmaßnahmen (Zone II).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen auf einigen Grundstücken die Erweiterung baulicher Anlagen. Sie ermöglichen auch die Neuerrichtung von Gebäuden auf derzeitigen Erholungsgrundstücken. Insoweit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans der Musterverordnung entgegen. Zu berücksichtigen ist allerdings zum einen, dass im Regelfall eine Neubebauung auch nach

§ 34 BauGB möglich wäre, weil das Plangebiet im Zusammenhang bebaut ist. Zum anderen führten die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Summe dazu, dass die zulässige Versiegelung zukünftig geringer ist, als die gegenwärtig vorhandene.

Im Umweltbericht, Kap. 3.1.1, werden die gegenwärtig bestehende und die zukünftig zulässige Versiegelung einander gegenübergestellt. Gegenwärtig sind auf den Baugrundstücken in der Summe etwa 4,02 ha Fläche versiegelt, die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Versiegelung von bis zu 3,93 ha. Somit wird sich die Inanspruchnahme von Fläche im Plangebiet auf lange Sicht etwas reduzieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen damit in keinem Widerspruch zu der Vorgabe 31 der Musterverordnung, zumal sich die Flächeninanspruchnahme im Plangebiet bei weiterer Anwendung des § 34 BauGB wahrscheinlich nicht reduzieren, sondern im Gegenteil tendenziell weiter erhöhen würde

## 2.8 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

### 2.8.1 Ver- und Entsorgung, vorhandene Leitungen

#### Wasser und Abwasser

Das Plangebiet ist weitgehend durch die zentrale Frischwasserversorgung erschlossen. Zuständiger Erschließungsträger für die Frischwasserversorgung ist die **Wasser Nord GmbH Co.KG**. Entsprechend des Bedarfs werden Erweiterungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Trinkwassernetz durch die Wasser Nord GmbH & Co.KG durchgeführt. Die Gemeinde Birkenwerder ist Mitglied des Trink- und Abwasserverbandes Fließtal. Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz ist ebenfalls weitgehend realisiert.<sup>19</sup>

#### Elektroenergie

In der Gemeinde Birkenwerder ist die Elektroenergieversorgung durch den Versorgungsträger, die **E.DIS Netz GmbH** gesichert. Das Plangebiet ist entsprechend den vorhandenen Nutzungen erschlossen. Für die Erschließung neu entstehender oder verdichteter Bebauung sowie bei Nutzungsänderungen bestehender Gebäude ist ein Ausbau bzw. eine Anpassung des vorhandenen Versorgungsnetzes erforderlich.<sup>20</sup>

#### Wärmeversorgung

Die Gemeinde Birkenwerder ist an die zentrale Erdgasversorgung angeschlossen. Versorgungsträger ist die **Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)**. Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet Leitungen und Anlagen der EMB befinden.<sup>21</sup> Die

---

<sup>19</sup> Begründung BPL 33 S. 28 I/3.9.1 Frisch- und Abwasser i.V.m. Stellungnahme Zweckverband „Fließtal“ und Wasser Nord GmbH & Co. KG (Stand 2025)

<sup>20</sup> Stellungnahme E.DIS Netz GmbH (Stand 2025)

<sup>21</sup> Begründung BPL 33 S. 28 I/3.9.2 Erdgas

Beheizung der Wohngebäude im Plangebiet erfolgt dezentral, es existiert kein zentrales Wärmenetz.

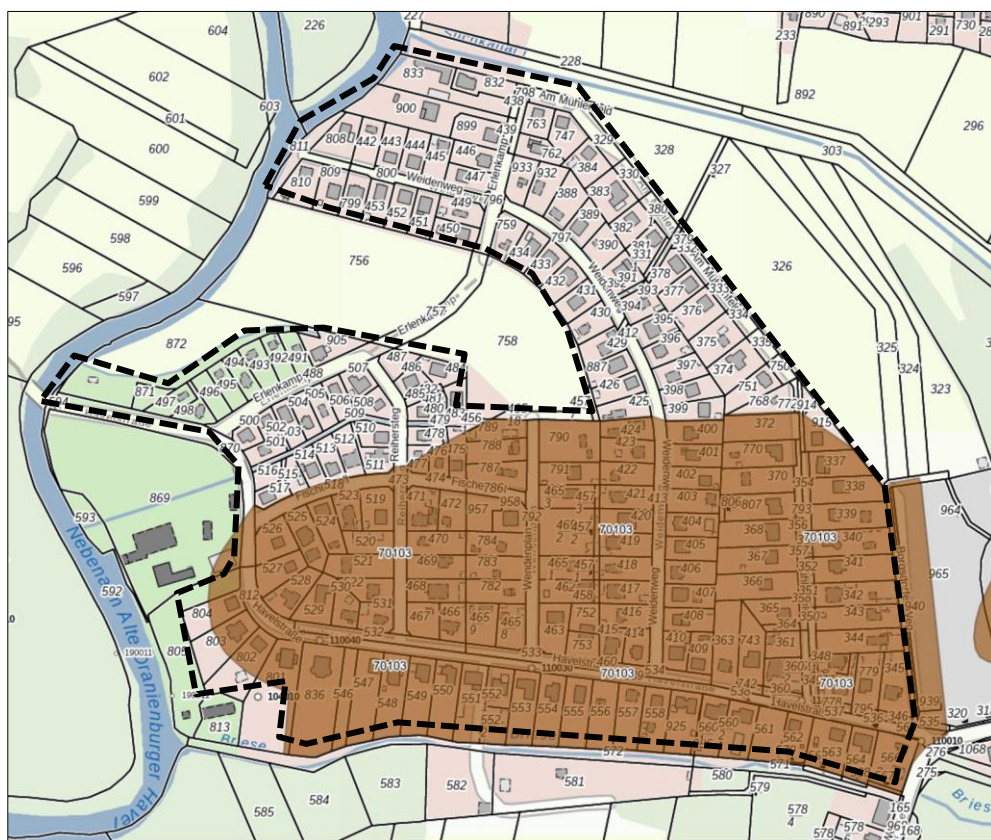
Entsprechend den Vorgaben des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz, WPG) erarbeitet die Gemeinde Birkenwerder seit Anfang 2025 eine kommunale Wärmeplanung.<sup>22</sup> Im Rahmen des Projektes wird zunächst eine Analyse der bestehenden Wärmeversorgung und der zukünftigen Bedürfnisse durchgeführt. Auf dieser Grundlage werden verschiedene Szenarien entwickelt, die den Einsatz erneuerbarer Energien maximieren und gleichzeitig die Energieeffizienz erhöhen sollen.

### Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der **Deutschen Telekom Technik GmbH** in Form von Erdkabeln im öffentlichen Straßenraum und als Hausanschlüsse auf den Baugrundstücken.<sup>23</sup>

### 2.8.2 Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich eines Bodendenkmals.



<sup>22</sup> <https://www.birkenwerder.de/rathaus/aktuelles/neuigkeiten/details/gemeinde-birkenwerder-im-landkreis-oberhavel-startet-kommunale-waermeplanung-in-zusammenarbeit-mit-maxsolar-gmbh>

<sup>23</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH (Stand 2025)

Abb. 28: Lage der Bodendenkmalfläche <sup>24</sup>

Grundlage ist die Veröffentlichung der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel, Stand: 31.12.2023. Die Kurzansprache des Bodendenkmals (Code 70103) lautet: „Siedlung Bronzezeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Burgwall deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter“. <sup>25</sup>

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, sowie § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgSchG).

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

### **2.8.3 Baumschutzsatzung**

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Birkenwerder zum Schutz von Bäumen und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Baumschutzsatzung) in der gültigen Fassung. Die Bestimmungen der Satzung sind bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen und gewährleisten den Erhalt sowie die Ausgleichspflanzungen von Bäumen im Plangebiet.

### **2.8.4 Hochwassergefährdung**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikobereichen. <sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752#>

<sup>25</sup> [https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/10\\_OHV\\_Internet-23.pdf](https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/10_OHV_Internet-23.pdf)

<sup>26</sup> <https://apw.brandenburg.de>

### 3 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen werden können. Er ist entsprechend der Anlage 1 des BauGB gegliedert. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gliederung des Umweltberichts entspricht den Vorgaben der Anlage 1 des BauGB.

#### 3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des B-Plans ist es, die bestehende städtebauliche Struktur einer lockeren, durchgrünteren Wohnbebauung auf Dauer zu sichern und insbesondere die Versiegelung zu begrenzen. Das Ziel einer Begrenzung der Versiegelung gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerks Stolpe. Gleichzeitig soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich das Gebiet innerhalb eines klar definierten Rahmens entwickelt und die Grundstücksnutzung an zeitgenössische Anforderungen angepasst werden kann.

Zur Umsetzung dieses Ziels sieht der Bebauungsplan insbesondere folgende Festsetzungen vor:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wobei einige Nutzungen ausgeschlossen werden,
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung (zulässige GR, Geschossigkeit) in Abhängigkeit von der Größe des jeweiligen Grundstücks
- Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen über die Mindestgröße von Baugrundstücken
- Festsetzung von Grünflächen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Gestaltung (Dächer, Einfriedungen)
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen).

Der Bebauungsplan wird als Text-Bebauungsplan aufgestellt. Er setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

### Umfang des Vorhabens (Festsetzungen Bebauungsplan)

Geplante Nutzung	Flächengröße	bebaubar in %	Gesamte, max. überbaubare Fläche gem. Festsetzung	Verbleibende unversiegelte Flächen
Allgemeines Wohngebiet (WA)	14,50 ha	27 %	3,85 ha*	10,65 ha
vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (nicht Gegenstand der Planung)	3,23 ha	100%	3,23 ha	-
Sonstige Flächen (Teilfläche angelverein, Teilfläche Flurstück 872 mit forstwirtschaftlichem Betriebsgebäude)	0,14 ha	-	-	0,14 ha
Grünflächen im Bereich privater Grundstücke mit teilweise Überlagerung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen	1,35 ha			1,35 ha
<b>Summe</b>	<b>19,22 ha</b>		<b>7,08 ha</b>	<b>12,14 ha</b>

Tab. 1: Geplante Nutzungen und Flächengrößen

\* Vergleich Herleitung max. mögliche Versiegelung in Tabelle 2

Kategorien der Grundstücksgrößen gemäß Festsetzung Bebauungsplan*	Anzahl der Grundstücke in den Kategorien	max. überbaubare Grundfläche (GR) je Grundstück	Summe max. mögliche Versiegelung (GR)	max. Grundfläche für Nebenanlagen (NA) je Grundstück	Summe max. mögliche Versiegelung (NA)	max. mögliche Versiegelung (GR + NA) Gesamt
< 500 m <sup>2</sup>	16	100,0 m <sup>2</sup>	1.600,0 m <sup>2</sup>	50,0 m <sup>2</sup>	800,0 m <sup>2</sup>	2.400,0 m <sup>2</sup>
500 m <sup>2</sup> < X < 900 m <sup>2</sup>	130	125,0 m <sup>2</sup>	16.250,0 m <sup>2</sup>	65,0 m <sup>2</sup>	8.450,0 m <sup>2</sup>	24.700,0 m <sup>2</sup>
> 900 m <sup>2</sup>	51	150,0 m <sup>2</sup>	7.650,0 m <sup>2</sup>	75,0 m <sup>2</sup>	3.825,0 m <sup>2</sup>	11.475,0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>197</b>					<b>38.575,0 m<sup>2</sup></b>

Tab. 2. Herleitung der max. möglichen Versiegelungen im Bereich der privaten Grundstücke

\* Nach Abstimmung mit dem Landkreis wurden für die Ermittlung der Grundstücksgrößen südlich der Havelstraße die gesamten Grundstücksflächen als Bezugsgröße herangezogen. Dabei wurden auch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen, die zu den jeweiligen Grundstücken gehören, einbezogen.

#### 3.1.1 Inanspruchnahme von Grund und Boden

Aus der Tabelle 1 und 2 ergibt sich, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bis zu 3,85 ha Fläche im Bereich der privaten Grundstücke versiegelt werden

könnten. Die Verkehrsflächen in der Tabelle zwar berücksichtigt, sind aber bereits vorhanden und nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans.

Nicht berücksichtigt sind dabei die Hauptanlagen, die größere Grundflächen haben als zulässig und bei denen gemäß Festsetzung 1.2.1 Abs. 2 Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird. Die Summe der Grundflächen dieser Gebäude, die oberhalb der zulässigen GR liegt, beträgt etwa 725 m<sup>2</sup>, fällt also nur wenig ins Gewicht. Berücksichtigt man diese, ergibt sich eine zulässige Versiegelung von **3,93 ha**.

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 (Hinweis: Die Versiegelung durch Nebenanlagen musste anhand von Luftbildern ermittelt werden, daraus ergibt sich eine entsprechende Unschärfe).

**Insgesamt lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans etwas weniger Versiegelung zu, als derzeit vorhanden ist. Somit wird sich die Versiegelung infolge der Planaufstellung auf längere Sicht leicht reduzieren.**

### 3.2 Relevante Ziele des Umweltberichtes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

#### 3.2.1 Fachgesetze

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Fläche u. Boden	Wasser	Klima u. Luft	Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt	Landschaft	Mensch	Kultur- u. Sachgüter
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> § 1 a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7</b> BauGB: Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18:</b> Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Fläche u. Boden	Wasser	Klima u. Luft	Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt	Landschaft	Mensch	Kultur- u. Sachgüter
<b>BNatSchG § 30:</b> gesetzlicher Biotopschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>BNatSchG § 44:</b> Schutz für die besonders und streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1:</b> nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Abs. 2:</b> Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit andere Belange dem nicht entgegenstehen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1:</b> Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) § 18:</b> Schutz bestimmter Biotope	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Fläche u. Boden	Wasser	Klima u. Luft	Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt	Landschaft	Mensch	Kultur- u. Sachgüter
<b>Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)</b> § 54 Abs. 4 Wassergesetz Brandenburg: Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit andere Belange dem nicht entgegenstehen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Baumschutzsatzung Gemeinde Birkenwerder</b> § 1 Abs. 3: Ziel dieser Satzung ist es, Bäume, Sträucher und Hecken die nach Maßgabe dieser Satzung geschützt sind, zu erhalten, zu pflegen und zu bewahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)</b> §§ 1, 7, 9 und 11: Schutz von Denkmalen, Anzeige- und Erhaltungspflicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Tab. 3: Fachgesetze

### 3.2.2 Fachpläne

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

Fachpläne und Ziele	Fläche und Boden	Wasser	Klima und Luft	Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt	Landschaft	Mensch	Kultur- u. Sachgüter
<b>Landesentwicklungsplan (LEP HR)</b> Plangebiet ist Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Flächennutzungsplan (FNP)</b> Bisher keine Darstellung (Weißfläche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tab. 4: Fachplanungen

### 3.3 Datengrundlage und Methodik der Umweltprüfung

#### 3.3.1 Datengrundlage

Im Wesentlichen wurden die folgenden Datengrundlagen zur Prüfung umweltrelevanter Belange ausgewertet

- Geoportal Brandenburg
- Schalltechnische Untersuchung<sup>27</sup>

#### 3.3.2 Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

<sup>27</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a "Birkenwerder West" der Gemeinde Birkenwerder, Akustik-Labor Berlin, Berlin, Januar 2025

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

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

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertung gemäß den Vorgaben der Anlage 1 BauGB. Es wird der aktuelle Zustand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d) aufgeführten Schutzgüter beschrieben, das sind die Schutzgüter:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen
- Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (von der hier vorliegenden Planung sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen, entfällt daher)
- Mensch und die menschliche Gesundheit
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Betrachtet werden zudem die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Es erfolgt jeweils eine Bewertung und Prognose der im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Schutzgüter. Dabei können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen.

Die Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung berücksichtigen zusätzlich die folgenden Belange:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie
- Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Dabei wird auch auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen.

In Kap. 3.7 werden Maßnahmen beschrieben, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung wird auch erläutert, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abgedeckt wird.

### 3.4.1 Naturraum und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der LandschaftsgröÙeinheit des Norddeutschen Tieflandes und gehört dem Landschaftstyp „Gehölz bzw. waldreichen Kulturlandschaft“ an. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Landschaftsraum der Zehdenick-Spandauer Havelniederung. Diese Landschaft:

*„... stellt sich als formenreiche, weite Talung dar, mit feuchten und trockenen Standorten und vielfältiger Landnutzung. Die Havel selber fließt im südlichen Teil nicht innerhalb der Landschaft, sondern durch die Ausläufer des Ballungsraumes Berlin. [...]*

*Die Niederung wird von Sander- und Grundmoränenplatten begrenzt, die sich etwa um 20 m über die Niederung erheben, außerdem kreuzen ehemalige Urstromtäler das Niederungsgebiet, so dass sich fließende Übergänge zum Rhinluch im Westen und Eberswalder Tal im Osten ergeben. Die Niederung besteht hauptsächlich aus Talsanden und holozänen Flusssanden, stellenweise wurden aus dünnen Flugsanddecken Dünen aufgeweht. Vermoorte Böden beschränken sich auf schmale Rinnen entlang der Havel und ihren Nebenbächen und den Bereich des querenden Eberswalder Urstromtals.“<sup>28</sup>*

### 3.4.2 Schutzgut Boden

#### Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Bodenart und Bodengüte

Bodenarten und Bodengüte sind der nachfolgenden Abb. 29 zu entnehmen.

**Grün** darstellt sind darin Böden aus mächtigem Torf mit geringmächtigem Torf, Böden aus organogenen Sedimente, Erdniedermoore überwiegend aus Torf und verbreitet aus Torf über Flusssand ; gering verbreitet Normniedermoore aus Torf; gering verbreitet Reliktanmoorgleye aus Flusssand, dominierende Oberbodenart Anmoor/Moor bzw. Niedermoortorf, Bodenzahlen vorherrschend 30 – 50, Flächen mit überwiegend verbreiteten Niedermoorböden meist in Niederungsgebieten, überwiegend hoher und verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss.

**Gelb** dargestellt sind Böden aus Sand in pleistozänen Tälern mit Flugsand, Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten , überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden sowie gering verbreitet Braunerde-Gleye, z.T. reliktsch aus Sand über periglaziär-fluviatitem Sand;

---

<sup>28</sup> <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/zehdenick-spandauer-havelniederung>



Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### Versiegelung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Bestandserhebung der aktuell versiegelten Flächen im Geltungsbereich vorgenommen. Es zeigt sich, dass auf den insgesamt 197 Grundstücken im Plangebiet in Summe eine Versiegelung von 1,80 ha<sup>2</sup> durch Hauptanlagen und von 2,22 ha durch Nebenanlagen vorzufinden ist. Somit beläuft sich die Gesamtversiegelung auf rund 4,02 ha (ohne Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrsflächen). Die Baugrundstücke umfassen zusammen 14,5 ha. Somit beträgt der Anteil der Versiegelung an den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 27 %. Die Ermittlung der Flächen der Nebenanlagen erfolgte mittels einer Luftbilddauswertung, so dass eine leichte Unschärfe besteht.

### Bewertung der Bodenverhältnisse

Im Plangebiet sind überwiegend torfige und teilweise sandige Böden vorzufinden. Sie sind geprägt durch die menschliche Nutzung als Privatgärten (Rasen, Gehölzflächen). Der Versiegelungsanteil ist durch die lockere Bebauung vergleichsweise gering, dadurch sind die Bodenfunktionen nur wenig beeinträchtigt.

#### 3.4.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereichs und als Siedlungsfläche einzustufen. Durch die Planung ergeben sich insoweit keine Veränderungen, weil keine Siedlungsflächen neu in Anspruch genommen werden.

#### 3.4.4 Schutzgut Klima und Luft

##### Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5°C bis 20°C. Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen.

Grundsätzlich herrschen austauschreiche Verhältnisse, jedoch könnten im Bereich der Havelniederung Kaltluftstaus entstehen.

Die feuchten Niederungsbereiche der Havel, in deren Nachbarschaft das Plangebiet liegt, sind Kaltluftentstehungsgebiete. Vegetationsbestände wirken sich durch eine geringere Absorption der langweiligen Wärmeeinstrahlung auf das Mikroklima aus. Sie bieten Schutz gegen hohe Wärmeeinstrahlung am Tage und gegen zu starke nächtliche Ausstrahlung. Somit werden die Strahlungsgegensätze gemildert.

##### Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört zu den entlasteten Siedlungsbereichen, d.h.

- der Siedlungsbereich ist einschließlich Verkehrsflächen im Bestand zu etwa 40 % versiegelt (7,25 ha, davon 3,23 ha Verkehrsfläche und 4,02 ha Versiegelungen auf den Baugrundstücken. Hinweis: Für die Verkehrsflächen wird von einer (zulässigen) Vollversiegelung ausgegangen, in der Realität

sind die Straßen nicht vollständig versiegelt. Vegetationsbestandene Flächen bestimmen diese Bereiche und bewirken kleinklimatischen Ausgleich.

- Das Siedlungsgebiet ist von bedeutenden Kaltluftentstehungsgebieten umgeben, deren positiver Einfluss auf den Siedlungsbereich wirkt.

### 3.4.5 Schutzgut Wasser

#### Bestand und Bewertung, Vorbelastung

##### Grundwasser

Das Plangebiet zählt zur naturräumlichen Haupteinheit des Luchlandes und ist Bestandteil der Zehdenick-Spandauer Havelniederung<sup>32</sup>.

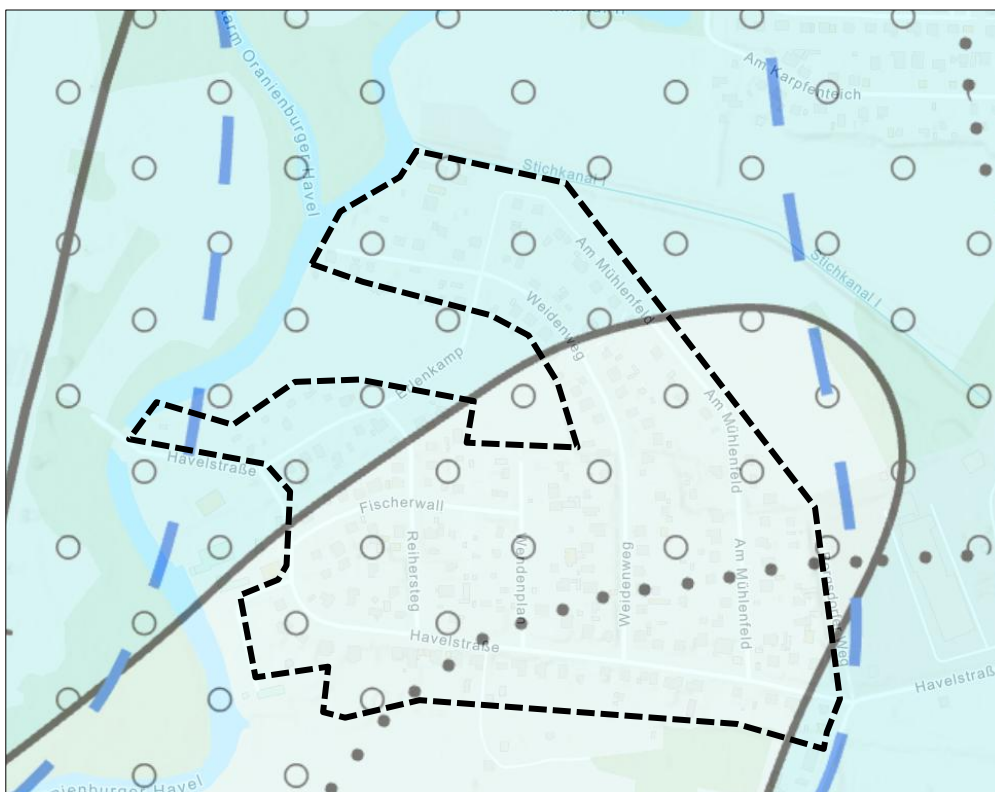


Abb. 30: Grundwasserleiter<sup>33</sup>

Der Grundwasserleiter ist weitgehend unbedeckt, siehe Abb. 30:

- Hellgrüne Darstellung: Gesamtmächtigkeit Grundwasserleiter 0 – kleiner oder gleich 3 Meter. Dies betrifft den überwiegenden Teil des Plangebiets.
- Mittelgrüne Darstellung: Gesamtmächtigkeit Grundwasserleiter 3 – kleiner oder gleich 10 Meter. Dies betrifft den Nordwesten des Plangebiets.

<sup>32</sup> <https://geo.brandenburg.de/?page=Hydrogeologische-Karten&views=Ebenen-%2CEbenen--->

<sup>33</sup> <https://geo.brandenburg.de/?page=Hydrogeologische-Karten>

Die übrigen Darstellungen betreffen hydrologische Fachthemen (Grundwasserführung, Verbindung Grundwasserleiter untereinander).

#### Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone II des Wasserschutzgebietes „Stolpe“, vgl. hierzu Kap. 2.7.1.

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebietes verläuft der Stichkanal I und westlich befindet sich der Nebenarm der Havel, der sogenannte Nebenarm Alte Oranienburger Havel.

#### **Bewertung des Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt in einem hydrologisch sensiblen Raum. Der Grundwasserleiter ist nur gering geschützt. Durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone II besteht das Erfordernis, die Versiegelung im Plangebiet zu begrenzen und Nutzungen auszuschließen, die potenziell grundwassergefährdend sind. Grundsätzlich herrscht in der Schutzzone II ein Bauverbot, das allerdings aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet Teil des Siedlungsbereichs ist, nicht vollständig eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan schafft durch seine Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet, Begrenzung der Versiegelung/GRZ) die Voraussetzungen dafür, dass sich im Hinblick auf den Trinkwasserschutz die Situation verbessert, weil die Versiegelung auf längere Sicht reduziert wird.

#### **3.4.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

##### **Bestand und Bewertung, Vorbelastung**

Das Plangebiet besteht zum weitaus überwiegenden Teil aus mit Wohngrundstücken mit kleinteiliger Wohnbebauung. Diese Flächen sind dem **Biotoptyp 12261: Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten** zuzuordnen. Auch die Erholungsgrundstücke werden diesem Biotoptyp zugeordnet, soweit sie sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs befinden.

Gesondert zu betrachten sind die Grundstücke im Westen des B-Plangebiets nördlich der Havelchaussee, weil die dortigen Erholungsgrundstücke einen Zusammenhang bilden (lediglich von einem Wohngrundstück unterbrochen sind). Dieser Bereich entspricht dem **Biotoptyp 102502 Wochenend- und Ferienhausbauung, Ferienlager; mit Bäumen**.

Die Grundstücke der Wassersportvereine, die nicht im Geltungsbereich des B-Plans, aber im Geltungsbereich der FNP-Änderung liegen, werden ebenfalls dem Biotoptyp **102502 Wochenend- und Ferienhausbauung, Ferienlager; mit Bäumen** zugeordnet.

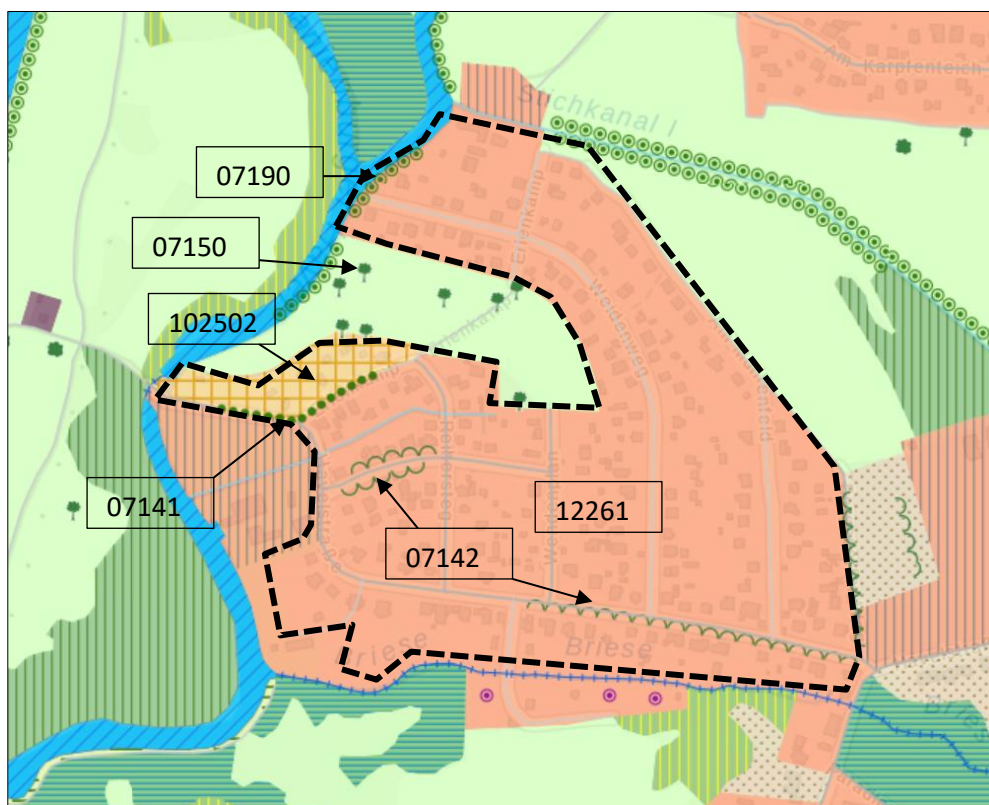


Abb. 31: Biotopkarte Brandenburg<sup>34</sup>

Die Zuordnung folgt den Ergebnissen der Biotopkartierung Brandenburg. Zusätzlich erfasst sind darin die Biotoptypen 07141 Alleeen und 07142 Baumreihen, die jeweils entlang öffentlicher Straßen vorhanden sind. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze am Uferbereich ist ein Geländestreifen dem Biotoptyp 07190 standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern zugeordnet.

Die Bäume auf den privaten Grundstücken stehen unter dem Schutz der Baumschutzsatzung) der Gemeinde Birkenwerder .

### Tierwelt

Das Plangebiet besitzt Habitataignung für siedlungsangepasste Vogel- und Säugertierarten, der umfangreiche Baumbestand bietet Potenzial für Fledermausquartiere in Höhlen. Aufgrund der nahen Wasserläufe (Briese, Havel-Altarm) ist davon auszugehen, dass Amphibien vorkommen. Schließlich kann auch ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen) nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Auf faunistische Erfassungen wurde nicht durchgeführt, da eine fachlich belastbare und flächendeckende Bestandsaufnahme nur unter Betreten einer Vielzahl privater Grundstücke möglich gewesen wäre und die hierfür erforderlichen Zugangsrechte nicht vorlagen.

<sup>34</sup> <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/40#>

## **Bewertung des Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereichs und von einer lockeren, durchgrüntem Bebauung geprägt. Die Vegetation ist durch Gärten und die darin enthaltenen Baum- und Gehölzbestände geprägt. Besonders wertvolle Biotope sind, abgesehen von den ufernahen Zonen nicht vorhanden, mit Ausnahme von den Uferbereichen des Havel-Altarms, von denen jedoch nur kleine Abschnitte im Plangebiet liegen, nicht vorhanden.

### **3.4.7 Schutzgut Landschaft**

#### **Bestand und Bewertung, Vorbelastung**

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotenzial einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Orts- und landschaftsbildprägende Strukturen im Plangebiet sind die kleinteiligen zumeist maximal zweigeschossigen Wohngebäude mit umgebenden weitläufigen Gärten und den dort vorhandenen Gehölzbeständen. Gebäude und Gärten wirken dabei zusammen. Hinzu kommen die vielfach von Grün geprägten Straßenräume sowie die ausgeprägte Topografie. Ortsbildprägend ist zudem die Nähe zum Wasser und die enge Verzahnung mit dem umgebenden Landschaftsraum insbesondere im Nordwesten des Plangebiets.

Erholungsnutzung vollzieht sich, abgesehen von Spaziergängen im öffentlichen Straßenraum, nur innerhalb der privaten Gärten durch die jeweiligen Eigentümer. Öffentlich zugängliche Erholungsflächen sind nicht vorhanden. Der Erholung dienen zudem die Flächen der Wassersportvereine an dem Havel-Altarm, dies beschränkt sich auf die Vereinsmitglieder. Die Vereinsflächen liegen außerhalb des B-Plangebiets, allerdings innerhalb des Bereichs der FNP-Änderung.

#### **Bewertung des Schutzgut Landschaft**

Der hohe Anteil an Grün- und Gehölzflächen im Verhältnis zur Bebauung verleiht dem Ortsbild in Verbindung mit einer stellenweise ausgeprägten Topografie und der Nähe zu den Wasserläufen der Brieze und des Havel-Altarms eine besondere Qualität. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen nicht zuletzt darauf, durch eine Begrenzung der Versiegelung und auch des Baukörpervolumens (Geschossigkeit) diese Qualität zu bewahren.

### **3.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bestand und Bewertung, Vorbelastung**

Unter Kulturgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen sind sonstige Sachgüter, die aber nicht schutzwürdig sind. Ihnen kommt auch kein Denkmalwert zu.

Im Plangebiet befindet sich eine Bodendenkmalsfläche. Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Das Bodendenkmal ist nachrichtliche in die Planzeichnung übernommen. Ein Hinweis auf die zu beachtenden gesetzlichen Regelungen für den Fall, dass Funde auftreten, wird auf die Planzeichnung aufgetragen

### **3.4.9 Schutzgut Mensch**

#### **Bestand und Bewertung, Vorbelastung**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch, sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet dient dem Wohnen und teilweise der Erholungsnutzung auf privaten Grundstücken, dies betrifft etwa 23 % der Grundstücke. Es gibt, abgesehen von den Verkehrsflächen, keine öffentlich zugänglichen Flächen im Geltungsbereich. Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Mensch besteht daher ausschließlich in seiner Funktion als Wohngebiet bzw. teilweise in der Erholung auf privaten Erholungsgrundstücken für die jeweiligen Eigentümer oder Nutzer.

#### **Bewertung des Schutzguts Mensch**

Die Planung an sich hat keine besonderen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden. Nachteilig betroffen sind allerdings die Eigentümer und Nutzer der Erholungsgrundstücke insoweit, dass eine Erholungsnutzung in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zukünftig nicht mehr zulässig ist. Unabhängig davon genießen bestehende und rechtmäßig genehmigte Erholungsnutzungen Bestandsschutz.

Auswirkungen durch Emissionen sind – abgesehen von wohngebietstypischen Lärmemissionen, die bereits gegenwärtig auftreten und regelmäßig hinzunehmen sind – nicht zu erwarten. Im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets werden ne-

ben dem Wohnen einzelne wohnverträgliche Nutzungen (Anlagen für soziale Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe, gebietsbezogene Schank- und Speisewirtschaften) ermöglicht. Konflikte durch Lärm-, Schadstoff- oder Lichtemissionen sind nicht zu erwarten.

Umgekehrt ist das Plangebiet allerdings Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, da es sich im Einwirkungsbereich mehrerer Verkehrsstrassen befindet, darunter die Autobahnen A 10 (Berliner Ring) und A 111. Um das Ausmaß der Immissionen beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt<sup>35</sup>. Die Ergebnisse werden zusammenfassend dargestellt

### **Schalltechnische Untersuchung**

Relevante Lärmquelle ist ausschließlich Verkehrslärm. Eine Belastung des Plangebiets durch Gewerbe- oder Freizeitlärm liegt nicht vor. Verkehrslärmquellen sind:

- Die Autobahnen A 10 und A 111
- Die Bundesstraße B 96, die östlich des Plangebiets durch den Ortskern Birkenwerders verläuft,
- Die Fernbahn- und S-Bahnstrecke von Berlin über Hohen Neuendorf und Birkenwerder Richtung Rostock/Stralsund sowie der nördliche Berliner Eisenbahn-Außenring
- Die Havelstraße und die Industriestraße östlich des Plangebiets, für diese Straßen wurde die Verkehrsprognose herangezogen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 37-2 erstellt worden ist

Auf Grundlage dieser Lärmquellen wurde die Verkehrslärmbelastung für das Plangebiet prognostiziert. Vorhandene Lärmschutzbauwerke an der A 10, Fahrbahnbeläge, zulässige Höchstgeschwindigkeiten und andere Parameter, die Einfluss auf das Entstehen von Lärmemissionen haben, wurden berücksichtigt. Prognosehorizont für die Verkehrsbelastung ist das Jahr 2030. Die Lärmprognose ist im Plangebiet flächendeckend für eine Höhe im 2m über Grund (Erdgeschoss, Freiflächen), 5 m über Grund (1. OG und 8 m über Grund (2. OG/Dachgeschoss) erstellt worden.

Beurteilungsgrundlage für die Prognoseergebnisse bilden in erster Linie die Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Diese betragen für Verkehrslärm bei allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, bei reinen Wohngebieten sind es jeweils 5 dB(A) weniger. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, sie sind aber mit anderen Belangen abzuwägen. Ergänzend herangezogen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Diese gelten verbindlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. Ihre Einhaltung bildet einen zu-

---

<sup>35</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a "Birkenwerder West" der Gemeinde Birkenwerder, Akustik-Labor Berlin, 24. Januar 2025

sätzlichen Maßstab dafür, ob gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Grenzwerte liegen für allgemeine und reine Wohngebiete gleichermaßen bei 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts.

Es zeigt sich, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tagsüber in allen drei Höhenbereichen eingehalten wird. Würde ein reines Wohngebiet festgesetzt, wären stellenweise Überschreitungen von maximal 5 dB(A) zu verzeichnen.

Nachts werden die Orientierungswerte an mehreren Stellen überschritten. Die Überschreitungen betragen maximal 4 dB(A), d.h. der Schallpegel liegt bei 49 dB(A). Betroffen ist der nördliche, nordwestliche und westliche Randbereich des Plangebiets. Die höchsten Überschreitungen sind im Nordwesten (westliches Ende Weidenweg) zu verzeichnen, der die geringste Entfernung zur Autobahn aufweist. Überschreitungen treten zudem südlich der Havelstraße auf. Die Überschreitungen betragen maximal 3 dB(A).

Bei Festsetzung eines reinen Wohngebiets wären die Überschreitungen jeweils 5 dB(A) höher, d.h. sie würden bis zu 9 dB(A) betragen.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (identisch für allgemeine und reine Wohngebiete) werden eingehalten. Aus städtebaulichen Gründen (vgl. Kap. 1.3) ist die Entscheidung getroffen worden, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden nur zur Nachtzeit überschritten, und auch dann nur an den Randbereichen des Plangebiets. Betroffen sind insgesamt 14 Immissionsorte. Für die meisten unter Ihnen (9) ist die Autobahn A 10 die Hauptlärmquelle. Für die restlichen fünf Immissionsorte (die der Havelstraße zugewandte Fassaden) resultieren die Überschreitungen aus dem Verkehr auf der Havelstraße.

Es gibt kaum Möglichkeiten, etwas an dieser Situation zu ändern. Die betroffenen Gebäude sind vorhanden. Die A 10 ist im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus bereits mit Lärmschutzwänden ausgestattet worden, zudem wurde östlich der Anschlussstelle Birkenwerder eine lärmindernde Fahrbahn eingebaut. Weitere Maßnahmen zum Lärmschutz sind daher nicht zu erwarten, zumal die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Als Maßnahme denkbar wäre eine Geschwindigkeitsbegrenzung, die allerdings durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden müsste. Für eine solche Anordnung besteht aufgrund des geringen Ausmaßes der Überschreitungen keine Grundlage. Der Verkehr auf der Havelstraße resultiert aus dem Plangebiet heraus, weil die Straße dort endet und keine weitere Verbindungsfunktion hat. Somit handelt es sich um wohngebietstypischen Verkehr. Die Pegel liegen dort nachts bei maximal 48 dB(A).

Insgesamt sind die Überschreitungen in der Abwägung hinnehmbar. Die Pegelwerte bewegen sich im Rahmen der Grenzwerte der 16. BImSchV, gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet. In der schalltechnischen Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass sich für Außenbauteile von Gebäuden ein erforderliches Schall-Dämmmaß von maximal 32 dB(A) ergibt. Diese Anforderung wird von heutigen Fenstern aufgrund von Wärmeschutzanforderungen ohnehin erfüllt.

### **3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **3.5.1 Schutzgut Boden**

##### **Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen insgesamt dazu, dass die künftig zulässige Versiegelung im Vergleich zur derzeit vorhandenen Versiegelung etwas reduziert wird. Das festgesetzte Baugebiet umfasst eine Fläche von rund 14,6 ha mit insgesamt 197 Grundstücken. Derzeit sind hiervon etwa 4,02 ha versiegelt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen künftig nur noch bis zu 3,93 ha Fläche versiegelt werden (vgl. Kap. 3.1.1), sodass sich die überbaute Fläche langfristig leicht verringert.

Diese Aussage gilt für die Gesamtbetrachtung des Plangebietes. Auf einzelnen Grundstücken wird es infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans zu zusätzlichen Versiegelungen kommen. Dies betrifft insbesondere bislang als Erholungsgrundstücke genutzte Flächen. Eine entsprechende bauliche Inanspruchnahme wäre jedoch auch bereits nach § 34 BauGB zulässig gewesen, da das Gebiet planungsrechtlich insgesamt als Wohngebiet einzustufen ist.

Auf den Grundstücken, auf denen Baumaßnahmen durchgeführt werden, kommt es baubedingt zu Bodenverdichtungen, -verformungen und Versiegelungen. Sofern auf einzelnen Grundstücken eine höhere Versiegelung vorhanden ist, als sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist, erfolgt im Zuge der Umsetzung eine anteilige Entsiegelung.

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die künftig entstehenden baulichen Anlagen sind an diese Festsetzungen gebunden. In dem Umfang, in dem der Bebauungsplan eine Überbauung zulässt, kann es zu einer Versiegelung des Bodens kommen. Ergänzend wird – wie bereits im Vorgängerbebauungsplan Nr. 33 – geregelt, dass Stellplätze und Zufahrten ausschließlich in Form von Fahrstreifen mit einer maximalen Breite von 50 cm und mit wasserdurchlässigem Aufbau mit mindestens 50 % Versickerungsfähigkeit (z. B. Rasengittersteine) herzustellen sind.

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **3.5.2 Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet umfasst ein bereits bebautes und planungsrechtlich als Wohngebiet einzuordnendes Siedlungsgebiet. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine städtebauliche Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht. Eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsbestandes erfolgt nicht.

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche liegt daher kein zusätzlicher Flächenverbrauch im Sinne einer Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vor. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe beschränken sich auf Umnutzungen und bauliche Anpassungen innerhalb bereits genutzter Siedlungsflächen. Das Schutzgut Fläche wird somit nicht erheblich beeinträchtigt.

### **3.5.3 Schutzgut Klima und Luft**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Durch den zu erwartenden Bauverkehr kommt es temporär zu erhöhten Immissionsbelastungen.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingt ist auf einzelnen Grundstücken durch die Umwandlung von Vegetationsflächen in teilweise bebaute oder befestigte Flächen mit kleinklimatischen Veränderungen zu rechnen. Durch die Errichtung baulicher Anlagen sowie die damit verbundene Versiegelung und den Verlust von Grün- und Freiflächen kann das Wärmespeichervermögen lokal erhöht werden, wodurch eine verstärkte Wärmeabstrahlung in die Umgebung erfolgt.

Zudem können die Frischluftproduktion sowie die lufthygienischen Funktionen infolge des Verlustes von Grünflächen und einzelner Gehölzbestände eingeschränkt werden. In der Folge kann es kleinräumig zu einem Anstieg der durchschnittlichen Lufttemperatur kommen. Auch veränderte Licht- und Schattenverhältnisse durch neue oder angepasste Gebäude können kleinräumige Temperaturveränderungen im Mikroklima bewirken.

In der Gesamtbetrachtung dient der Bebauungsplan jedoch vorrangig der Sicherung und Steuerung der bestehenden baulichen Nutzung. Eine flächige Neuinanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen findet nicht statt. Vielmehr wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf Grundstücken mit derzeit hoher Versiegelung eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung ermöglicht, sodass es in Teilbereichen zu Entseidelungen und damit verbundenen positiven kleinklimatischen Effekten kommen kann.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Mikroklima sind daher insgesamt als gering einzustufen und beschränken sich auf kleinräumige Veränderungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind nicht mit relevanten betriebsbedingten Emissionen von Luftschadstoffen verbunden. Lediglich im Bereich der An- und Abfahrtswege treten verkehrsbedingt erhöhte Lärm- und Luftschadstoffbelastungen auf, insbesondere entlang der Havelstraße (vgl. Kap. 3.4.9). Diese Belastungen bestehen bereits im Bestand; durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die zulässige Versiegelung im Plangebiet insgesamt reduziert. Damit sind langfristig eher positive Auswirkungen

auf das lokale Mikroklima sowie auf die lufthygienische Situation zu erwarten, insbesondere durch eine Verbesserung der Verdunstungsleistung und der Frischluftbildung.

### **3.5.4 Schutzgut Wasser**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Eine Bebauung von Freiflächen führt zu deren Versiegelung, so dass die Versickerung der Niederschläge vollständig unterbunden oder eingeschränkt wird. Dies hat zur Folge, dass eine Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt wird und die Menge des flächig abgeleiteten Wassers zunimmt.

Das Plangebiet liegt in der TWSZ II. Daher besteht das Erfordernis, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, wobei auf der anderen Seite auch die Anforderungen einer zeitgemäßen Grundstücknutzung zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser lassen sich vermeiden, sofern das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden kann. Eine solche Versickerung stellt sicher, dass das Niederschlagswasser dem lokalen Wasserhaushalt erhalten bleibt und die natürliche Grundwasserneubildung unterstützt wird.

Durch die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die zulässige Versiegelung insgesamt begrenzt und eine Nutzung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässige Pflasterungen) vorgeschrieben. Dies trägt dazu bei, Oberflächenabfluss und damit verbundene Erosions- und Belastungseffekte auf die Vorfluter zu minimieren.

Zudem werden durch die leichte Reduzierung der Gesamtversiegelung im Vergleich zur Bestandssituation und die Förderung von Grünflächen positive Effekte auf die lokale Grundwasserneubildung, Bodenfeuchte und Retentionskapazität erzielt. Potenziell negative Auswirkungen, wie punktuelle Abflusskonzentrationen oder Verschmutzungen durch Regenabfluss von befestigten Flächen, können durch dezentrale Versickerungs- und Retentionsmaßnahmen weiter gemindert werden.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans das Schutzgut Wasser schonen und überwiegend positive Effekte auf den lokalen Wasserhaushalt haben.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Für das Schutzgut Wasser sind betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers bei der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Ein Eintrag wassergefährdender Stoffe ist aufgrund der Nutzungsart und der vorgesehenen baulichen Maßnahmen auszuschließen. Somit ist davon auszugehen, dass die Grundwasserqualität dauerhaft geschützt bleibt und keine Gefährdung des Schutzguts Wasser besteht.

### **3.5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **Biotope, Tierwelt**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Der Eingriff durch eine Neubebauung von Grundstücken wirkt sich auf Flora und Fauna auf den Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, direkt aus. Dort wird während der Bauphase in der Regel die Vegetation beseitigt, der Oberboden abgeschoben und der Untergrund mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet; die vorher vorhandenen Lebensräume werden also durch die Bebauung zerstört.

##### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch den Neubau von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen kommt es zu einem teilweisen Verlust von Vegetationsflächen. Der Eingriff erfolgt überwiegend in bereits bebauten oder gärtnerisch genutzten Bereichen, sodass naturnahe Biotope nur in geringem Umfang betroffen sind.

Die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans insgesamt leicht reduziert. Auf den hierdurch frei werdenden Flächen besteht die Möglichkeit zur Entwicklung neuer Vegetationsflächen sowie zur Ausbildung von Habitaten für Tiere, insbesondere für Arten, die an urbane Grünflächen oder strukturreiche Gartenlandschaften gebunden sind.

Die ökologischen Funktionen des Plangebiets – etwa als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Rückzugsraum für Kleintiere, Vögel und Insekten – können sich auf den entsiegelten Flächen langfristig wieder einstellen. Somit sind mittel- bis langfristig positive Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope zu erwarten, insbesondere durch die Förderung von Strukturvielfalt, die Vernetzung von Grünflächen und die Erhöhung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gebiets.

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **3.5.6 Schutzgut Landschaft**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Beeinträchtigungen treten zum einen in Form von Baustellenverkehr und Baustelleneinrichtungen auf. Diese Auswirkungen sind temporär.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Höhe und Kubatur der geplanten Gebäude entstehen, wenn diese sich nicht harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Versiegelung des Grundstücks zu legen, da Stellplatzflächen, Zufahrten und Garagen potenziell die visuelle und ökologische Qualität der Landschaft beeinträchtigen können. Zudem könnte der Verlust von Bäumen das Landschaftsbild in seiner natürlichen Struktur stören.

Der Bebauungsplan trifft jedoch gezielte Festsetzungen, die darauf abzielen, die Bebauung optimal in die bestehende Umgebung zu integrieren. So wird die Grundfläche der Haupt- und Nebenanlagen begrenzt, die Geschossigkeit der Gebäude geregelt und Vorgaben zur Baugestaltung (einschließlich Dachformen und Einfriedungen) definiert. Diese Festsetzungen sind darauf ausgerichtet, dass die Neubauten sich ortsbildverträglich einfügen und das Erscheinungsbild des Ortes nicht dominieren, sondern sich harmonisch in die bestehende Struktur eingliedern.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder wird die Anzahl der zu schützenden und zu erhaltenden Bäume festgelegt. Es wird vorgeschrieben, dass auf jedem angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum erhalten bleibt und bei Abgang ersetzt wird. Diese Regelung trägt dazu bei, die Baumstruktur im Gebiet zu bewahren und den Verlust von Bäumen zu kompensieren, was wiederum positiv zum Landschaftsbild beiträgt.

Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als neutral bis tendenziell positiv einzuschätzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Schutzmaßnahmen für die Vegetation gewährleisten, dass sich die baulichen Veränderungen in das bestehende Landschaftsbild einfügen und die ökologischen Funktionen des Gebiets langfristig erhalten bleiben.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **3.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich eines Bodendenkmals, vgl. Abb. 28.

Grundlage ist die Veröffentlichung der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel, Stand: 31.12.2023. Die Kurzansprache des Bodendenkmals (Code 70103) lautet: Siedlung Bronzezeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Burgwall deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter. <sup>36</sup>

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, sowie § 7

---

<sup>36</sup> [https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/10\\_OHV\\_Internet-23.pdf](https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/10_OHV_Internet-23.pdf)

Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgSchG).

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **3.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würde das Gebiet weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB entwickelt werden. In diesem Fall würden einzelne Bauvorhaben nicht Teil eines übergeordneten Gesamtkonzepts, sondern durch Einzelgenehmigungen auf Basis des § 34 BauGB genehmigt. Der Bebauungsplan sieht eine leichte Reduzierung der Bodenversiegelung im Vergleich zum derzeitigen Zustand vor. Daher lässt sich feststellen, dass die Nichtdurchführung des Bebauungsplans eher negative Auswirkungen auf die Umwelt hätte, da die versiegelte Fläche möglicherweise unkontrolliert und in größerem Ausmaß zunehmen würde.

Die Nichtdurchführung des Bebauungsplans hätte eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Biotop, Landschaftsbild, Luftqualität, Boden und Mensch und Gesundheit. Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans würden wichtige Aspekte wie Versiegelung, Ökologie (Grünflächen, Biotop), harmonische Baugestaltung und klimatische Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend geregelt, was zu einer schlechteren ökologischen und ästhetischen Entwicklung des Gebiets führen würde. Die Versiegelung und der Verlust von Lebensräumen sowie die unkoordinierte Bebauung könnten sich langfristig negativ auf den Umweltschutz und die Lebensqualität auswirken.

### **3.7 Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung**

#### **3.7.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern.

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von ökosystemaren Wechselwirkungen erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien

über die Funktion der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Erfassung bereits Informationen über die funktionale Beziehung zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Der Bebauungsplan führt tendenziell zu einer Reduzierung der Überbauung von Böden. Eingetretene Funktionsverluste – dazu zählen auch die Speicherung von Niederschlagswasser – können dadurch teilweise reduziert werden. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Die folgende Tabelle stellt die potentiellen Wechselwirkungen der Schutzgüter dar:

<b>Beeinträchtigung von</b>	<b>Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>
Mensch	keine
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	Nahrungsgrundlage / Lebensraum / Schutz (Tiere) Gesellschaft, Konkurrenz, Schutz (Pflanzen) Bodenbildung, Nährstoff- und Schadstoffentzug, Erosionsschutz (Boden)
Wasser (Grundwasserneubildung)	Versiegelung von Flächen (Mensch) Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen)
Fläche und Boden (Versiegelung, Inanspruchnahme)	Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen) Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen) Retentionsvermögen, Grundwasserstand (Wasser)
Klima/ Luft (kleinklimatische Veränderungen)	Lebensraum (Tiere und Pflanzen) Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen)
Landschaft (Veränderung Landschaftsbild)	Lebensraumstrukturen (Tiere und Pflanzen) Erholungsfunktion (Mensch)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine

Tab. 5: Potenzielle Auswirkung auf die Schutzgüter

### **3.7.2 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen.

Östlich des Plangebietes befinden sich weitere Bebauungspläne, welche überwiegend Wohnbebauung vorsehen. Negative Auswirkungen auf die Planung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

#### **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern,**

- Die Vermeidung von Emissionen ausgehend von den neu zu errichtenden Gebäuden wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung der Energiesparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet.
- Bezüglich der sonstigen Emissionen (z.B. Betriebsverkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand nur geringfügig erhöhten Emissionen zu erwarten, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle bleiben.
- Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Netz angeschlossen. Die Müllentsorgung wird durch den zuständigen Träger wahrgenommen. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umfang mit Energie,**

- Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Die Anbringung von regenerativen Energiequellen (z.B. Solaranlagen) ist zulässig. Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

#### **Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.**

- Die Vorgaben aus übergeordneten Planungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

#### **Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

- Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

### **3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### **3.8.1 Schutzgut Boden und Fläche**

##### **Bauzeitliche Maßnahmen**

Mit dem Ziel des Bodenschutzes sollen zur Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen während der Bauzeit alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen untergebracht werden.

Überschüssiger Boden, der während der Bauarbeiten anfallen könnte, wird sorgfältig abgetragen, gelagert und nach Möglichkeit wiederverwendet, um Bodenverlust zu vermeiden.

Abfälle, die während der Bauphase anfallen, werden gemäß den Vorschriften gesammelt und entweder recycelt oder umweltgerecht entsorgt.

##### **Anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen**

Durch Teilversiegelung statt durch Vollversiegelung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten lassen sich Eingriffe in den Boden vermeiden beziehungsweise minimieren. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft):

*„Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.“*

Im Vergleich zur aktuellen Versiegelung wird durch den Bebauungsplan eine Reduktion der Versiegelung erreicht. Diese Reduzierung trägt zum Erhalt der Bodenqualität und zur Förderung des natürlichen Bodenlebens bei. Es wird dadurch verhindert, dass das Gebiet in einer Weise versiegelt wird, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bodenstrukturen und der natürlichen Ökosystemfunktionen führen könnte.

Insgesamt wirken sich diese Maßnahmen positiv auf den Bodenschutz und die Bodenqualität aus, indem sie die Auswirkungen von Bodenversiegelung, Erosion und Verdichtung minimieren und gleichzeitig die Ökologischen Funktionen des Bodens (wie Wasserspeicherung, Nährstoffkreisläufe und Lebensraum für Bodenorganismen) bewahren.

#### **3.8.2 Schutzgut Klima und Luft**

##### **Bauzeitliche Maßnahmen**

Im Rahmen der Baumaßnahmen sollten gezielte bauzeitliche Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität so gering wie möglich zu halten.

Die Beseitigung von Vegetation während der Bauarbeiten sollte auf das unvermeidbare Minimum reduziert werden, um die Kühlfunktionen und Luftreinigungsprozesse der Pflanzen so weit wie möglich zu erhalten.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen muss eine Renaturierung der ehemaligen Baustellenflächen durchgeführt werden. Hierbei wird die natürliche Vegetation wiederhergestellt, um die CO<sub>2</sub>-Bindung, die Luftqualität und das Mikroklima zu fördern.

Durch den Einsatz von staubbindenden Maßnahmen (z. B. Wassergießen, Staubschutznetze) und geräuscharmen Maschinen kann der Staubaufwirbelung und Lärmemissionen vorgebeugt werden, um die Luftqualität und das Wohlbefinden der Anwohner zu schützen.

### **Anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Versiegelung der Flächen im Vergleich zur Bestandsbebauung auf das nötigste reduziert. Der Bebauungsplan sieht vor, dass weniger Bodenfläche versiegelt wird als derzeit der Fall ist, wodurch eine Verbesserung der Bodenfunktionen und der Wasserinfiltration erreicht wird. Diese Maßnahme trägt zur Förderung des Lokalklimas bei, da die Wasserverdunstung und Luftzirkulation verbessert werden.

Die Befestigung der Stellplatzflächen und Zufahrten erfolgt nur teilversiegelt, um den Boden in seiner natürlichen Funktionsfähigkeit zu erhalten. Diese Maßnahmen tragen ebenfalls zur Erhöhung der Wasserinfiltration bei und reduzieren den Oberflächenabfluss, was positiv zum Lokalklima und zur Vermeidung von Starkregenproblemen beiträgt.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan festgesetzt, dass auf jedem Grundstück mindestens ein Baum (Laubbaum, Obstbaum oder Kiefer) erhalten bleiben muss. Diese Maßnahme unterstützt nicht nur die CO<sub>2</sub>-Bindung, sondern fördert auch das lokale Mikroklima, indem die Bäume als Schattenspender wirken und zur Luftbefeuchtung beitragen. Der Baumerhalt und die Begrünung tragen somit aktiv zur Verbesserung der Luftqualität und der Klimabedingungen vor Ort bei.

### **3.8.3 Schutzgut Wasser**

#### **Bauzeitliche Maßnahmen**

Im Rahmen der Bauarbeiten sollten gezielte Maßnahmen ergriffen werden, um stoffliche Einträge in das Grundwasser zu vermeiden und das Schutzgut Wasser zu bewahren. Alle Baumaschinen müssen regelmäßig gewartet werden, um Leckagen oder Öl- und Kraftstoffverluste zu verhindern, die zu einer Verschmutzung des Bodens und damit des Grundwassers führen könnten.

Baustoffe, insbesondere solche, die umweltschädliche Stoffe enthalten könnten (z. B. Bauchemikalien, Treibstoffe, Schmierstoffe), müssen auf den Baustellenflächen sicher gelagert werden. Hierfür sind z. B. geeignete Auffangwannen oder Abdeckungen einzusetzen, um ein ungewolltes Austreten von Stoffen zu verhindern.

Abfälle, die während der Bauzeit anfallen, müssen gemäß den gesetzlichen Vorgaben umweltgerecht entsorgt werden, sodass keine schädlichen Stoffe ins Grundwasser gelangen.

Diese Maßnahmen minimieren das Risiko von grundwassergefährdenden Einträgen und tragen dazu bei, dass das Grundwasser während der Bauphase vor schädlichen chemischen Belastungen geschützt wird.

#### **Anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen**

Die bereits genannten Maßnahmen zum Schutz der Böden und des Klimas wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus. Insbesondere die Reduzierung der Versiegelung und die teilweise Versiegelung der Stellplätze und Zufahrten tragen zur Minderung der Oberflächenabflüsse und zur Förderung der Wasserinfiltration bei.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, gemäß den Vorgaben des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG gezielt zur Versickerung geführt. Dadurch wird der Abfluss von Regenwasser reduziert, und es wird eine nachhaltige Wasserrückhaltung und -nutzung gefördert.

Das anfallende Schmutzwasser wird gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung zugeführt, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers oder der oberirdischen Gewässer auszuschließen.

### **3.8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **Biotope**

##### **Bauzeitliche Maßnahmen**

Um zusätzliche Eingriffe in bestehende Biotope und die Lebensräume von Tieren zu vermeiden, werden während der Bauzeit sämtliche Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf Flächen innerhalb des Baugebiets platziert, die gegenwärtig oder zukünftig versiegelt sind. Dadurch wird sichergestellt, dass keine weiteren unversiegelten oder naturnahen Flächen, die als Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen, beeinträchtigt werden.

##### **Anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen**

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope werden die Bauflächen und Nebenanlagen auf ein unvermeidbares Minimum reduziert. Auf diese Weise werden möglichst große Anteile an Vegetationsflächen erhalten, um die Lebensräume für Flora und Fauna zu bewahren.

Für jedes Grundstück wird zudem festgelegt, dass mindestens ein Baum erhalten bleiben muss. Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder.

Darüber hinaus wird gemäß der Grundstücksgröße folgende Anzahl von Bäumen gepflanzt:

- Bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche: mindestens ein Baum,

- 500 – 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche: mindestens zwei Bäume,
- Ab 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche: mindestens drei Bäume.

Diese Maßnahmen tragen insgesamt dazu bei, dass das Schutzgut Artenvielfalt und die Biotope im Planungsgebiet nachhaltig erhalten und gefördert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich somit positiv auf den ökologischen Wert des Gebiets aus.

### **Gesetzlicher Artenschutz**

Bei Bebauungsplanverfahren ist es in der Regel erforderlich, im Vorfeld abzu prüfen, ob der gesetzliche Artenschutz von der Planung berührt sein könnte. Es muss der Nachweis geführt werden, dass die Umsetzung der Planung an den Artenschutzvorschriften nicht scheitern kann, um nachzuweisen, dass die Planung umsetzbar und damit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall schafft der Bebauungsplan keine neuen Baurechte. Die bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets wird gegenüber dem Bestand reduziert. Damit kann von vornherein ausgeschlossen werden, dass die Umsetzung der Planung am gesetzlichen Artenschutz scheitern könnte.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Der Artenschutz wird auf die nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren übertragen. Im Rahmen der Bauanträge ist jeweils nachzuweisen, dass den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes Rechnung getragen wird. Sofern erforderlich, können artenschutzrechtliche Maßnahmen als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Denkbare artenschutzrechtliche Maßnahmen, die im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt werden können, sind:

- Kontrolle geeigneter Bäume auf Winterquartiere von Fledermäusen: Vor Beginn von Fäll- oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen ist zu überprüfen, ob diese als Winterquartiere für Fledermäuse genutzt werden. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind artspezifische Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu treffen.
- Kontrolle auf Besatzfreiheit von Amphibien, Reptilien (z. B. Zauneidechsen), Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren: Vor Beginn von Bau- oder Abrissarbeiten, Baufeldräumungen, Baumfällungen o. ä., die im Zeitraum vom März bis September durchgeführt werden, ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein von geschützten Tieren (wie z. B. Amphibien, Reptilien oder Vögel) sowie auf Fledermausquartiere erforderlich. Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Falls dies nicht möglich ist, sind die festgestellten Lebensstätten der betroffenen Arten so zu sichern, dass die Brutaufzucht oder Überwinterung gewährleistet bleibt.

Diese Maßnahmen stellen sicher, dass der gesetzliche Artenschutz auch während der Bauphase beachtet wird und die betroffenen Arten geschützt sind. Es wird hierzu ein Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

### **3.8.5 Schutzgut Landschaft**

#### **Bauzeitliche Maßnahmen**

Nicht zutreffend

#### **Anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen**

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft sollen im Rahmen der Planung folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Die Versiegelung der Flächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zum bestehenden Zustand leicht reduziert, wodurch die natürliche Landschaftsstruktur erhalten bleibt und die Wasserhaushaltsfunktionen des Bodens gefördert werden.
- Der Baumbestand wird geschützt, wobei der Erhalt von Bäumen und die Pflanzung neuer Bäume vorgesehen sind. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder ist zu beachten, um die landschaftliche Struktur zu bewahren.
- Die Geschossigkeit (max. zwei Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen) der Gebäude wird durch den Bebauungsplan so festgesetzt, dass die landschaftliche Integration der Neubauten gewährleistet ist und die visuelle Belastung durch die Gebäude minimiert wird.
- Zur Wahrung der landschaftlichen Ästhetik und der Integration der Bebauung in die umgebende Landschaft werden gestalterische Anforderungen an die Dachgestaltung und Einfriedungen getroffen. Dies umfasst z. B. die Auswahl von Materialien, Formen und Farben, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Diese Maßnahmen sind geeignet, die landschaftliche Integrität zu erhalten, die natürliche Landschaftsstruktur zu schonen und die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild zu minimieren.

### **3.8.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, sowie § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgSchG).

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmal-

pflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgD-SchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgD-SchG hinzuweisen.

### **3.8.7 Schutzgut Mensch**

Nicht erforderlich

### **3.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine mögliche Alternative zur aktuellen Planung wäre ein Verzicht auf die Planung insgesamt. In diesem Fall würde auf eine gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung verzichtet, was in der Vergangenheit zu Fehlentwicklungen geführt hat, die insbesondere im Hinblick auf den Grundwasserschutz nachteilig gewesen wären. Es könnte zu einer unkontrollierten Bebauung kommen, die die vorhandenen natürlichen Ressourcen und die Umwelt beeinträchtigen könnte.

Eine weitere Alternative wäre die Festsetzung eines reinen Wohngebiets. Diese Option würde jedoch mit der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten einhergehen, da in einem reinen Wohngebiet nur in sehr begrenztem Umfang Neben- oder Sondernutzungen zugelassen wären. Abgesehen von Anlagen für Kinderbetreuung wären solche Nutzungen nur ausnahmsweise möglich. Da das Gebiet überwiegend für das Wohnen vorgesehen ist, und dies auch weiterhin der primäre Nutzungsschwerpunkt bleiben soll, würde diese Alternative eine starke Restriktion der Nutzungsmöglichkeiten darstellen.

Angesichts der Größe des Gebiets und der Vielzahl vorhandener Baugrundstücke wird jedoch im Sinne einer angemessenen Weiterentwicklung des Plangebiets die Möglichkeit geschaffen, auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie eine begrenzte Anzahl von Nicht-Wohnnutzungen zuzulassen. Aufgrund dieser Überlegungen wird von der Festsetzung eines reinen Wohngebiets Abstand genommen.

#### **3.9.1 Standortalternativen, Konzeptalternativen**

Ziel der Planung ist die Steuerung der Siedlungsentwicklung auf einer bereits bebauten Fläche. Daher gibt es keine Standort- oder Konzeptalternativen.

### **3.10 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Erhebliche Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB beziehen sich auf Auswirkungen, die unbeschadet der Regelung des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d und i, das sind:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.

Durch die Planung sind derzeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle und Katastrophen) erkennbar. Eine Ansiedlung von Betriebsbereichen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist weder geplant noch zu erwarten.

### 3.11 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.11.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

#### 3.11.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans vollzogen, vermindert sich die Versiegelung bzw. die bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets. Daher erfolgt durch die Planung kein Eingriff in den Naturhaushalt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit einer Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

In der nachfolgenden Tabelle wird dargelegt, wie sich die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die Planinhalte für die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaft sowie das Schutzgut Mensch auswirken.

Schutzgut	Planinhalte	Vermeidung, Minimierung	Maßnahmen im Plangebiet	Bilanz
<b>Boden u. Fläche</b>	Teilweise Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche, teilweise Entsiegelung, insgesamt leichte Reduzierung der Versiegelung	Baustelleneinrichtung auf versiegelten Flächen; sorgfältiges abgetragen, lagern und nach Möglichkeit Wiederverwendung des Bodens; Abfälle, die während der Bauphase anfallen, werden gemäß den Vorschriften gesammelt und entweder recycelt oder umweltgerecht entsorgt.	Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Begrenzung der zulässigen Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen, Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau	kein Eingriff

<b>Schutzgut</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>Vermeidung, Minde- rung</b>	<b>Maßnahmen im Plangebiet</b>	<b>Bilanz</b>
<b>Wasser</b>	Reduzierung der Versiegelung	Schutz des Grund- und Oberflächenwassers vor Schadstoffeinträgen während der Bauzeit	Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets	kein Eingriff
<b>Arten und Biotope</b>	Vegetationsflächenverlust, Verlust von Habitatflächen bei Neubebauung, gleichzeitig Schaffung neuer Habitatflächen durch Entsiegelung	Baustelleneinrichtungen auf versiegelten Flächen	Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen	Kein Eingriff
<b>Klima und Luft</b>	Reduzierung der Versiegelung	Erhaltung von Bäumen	Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Begrenzung der zulässigen Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen, Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau	Kein Eingriff
<b>Landschaft</b>	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Neubebauung, Reduzierung der Versiegelung	Erhaltung von Bäumen	Begrenzung der Versiegelung, Festlegung von Gebäudehöhen (max. 2 Vollgeschosse, First- und Traufhöhen), Festlegungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen	Kein Eingriff
<b>Mensch</b>	entfällt	entfällt	entfällt	Kein Eingriff
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nachrichtliche Übernahme Bodendenkmal	Hinweis auf gesetzliche Vorschriften zum Bodendenkmal-schutz	entfällt	kein Eingriff

Tab. 6: Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, Übersicht

### **3.12 Zusätzliche Angabe**

#### **3.12.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

##### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die darin enthaltene Eingriffs-Ausgleichsbilanz zurück. Weitere Grundlagen für die Umweltprüfung waren vorhandene Pläne, Luftbilder, Gutachten (schalltechnische Untersuchung), Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste).

##### **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

### **3.13 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Da die Planung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist, sondern sich durch die Reduzierung der Versiegelung eher positiv auswirkt, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

### **3.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33a ist es, die vorhandene durchgrünte und kleinteilige bauliche Struktur des Gebiets zu bewahren. Dies erfolgt sowohl aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitäten des Gebiets als auch im Hinblick auf den Trinkwasserschutz. Gleichzeitig soll den Anforderungen an eine zeitgemäße Grundstücksnutzung Rechnung getragen werden.

Die wesentlichen planerischen Instrumente, um dieses Ziel zu erreichen, umfassen Regelungen zur Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), zur Geschossigkeit, Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhen) und zur grundstücksbezogenen Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Insbesondere wird eine Differenzierung der Nutzungsmaße in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße vorgenommen, um eine angepasste und nachhaltige Nutzung des Gebiets zu gewährleisten.

Weiterhin wird eine Baugestaltung festgelegt, die in ihren wesentlichen Aspekten aus dem Bebauungsplan Nr. 33 übernommen wird, da sie den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht und das ortstypische Erscheinungsbild (Schutzgut Landschaft) der Siedlung schützt.

Im Hinblick auf die Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Entscheidung basiert auf zwei zentralen Aspekten:

- Berücksichtigung bestehender gewerblicher Nutzungen, die im Gebiet bereits vorhanden sind und deren Integration in die Planungen erforderlich ist.

- Die Möglichkeit, in einem begrenzten Umfang zusätzliche Nutzungen zuzulassen, die sich harmonisch in die bestehende Gebietsstruktur einfügen. Dazu gehören nichtstörende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im städtebaulichen Zusammenhang mit Wassersportvereinen, sowie Einrichtungen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie z. B. Betreuungseinrichtungen für Kinder und Senioren.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge. Vielmehr trägt sie durch die Begrenzung und leichte Reduzierung der Versiegelung, den Erhalt von Grünflächen und die Förderung von Baum- und Pflanzenschutz zur Erhaltung der ökologischen Qualität des Gebiets bei. Durch die gezielte Berücksichtigung des Grundwasserschutzes entstehen keine erheblichen Umweltbelastungen durch die Planung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird somit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert, die sowohl den ökologischen Anforderungen als auch den sozialen und funktionalen Bedürfnissen gerecht wird.

## 4 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Bestandsanalyse Nutzung und Bebauungsdichte

Wie eingangs erläutert, verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, die bestehende städtebauliche Struktur mit der lockeren, durchgrüntem Bebauung auf Dauer zu sichern und insbesondere die Versiegelung zu begrenzen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit bestehen, dass sich das Gebiet innerhalb eines klar definierten Rahmens entwickelt und die Grundstücksnutzung an zeitgenössische Anforderungen angepasst werden kann. Maßgeblich für dieses Ziel sind sowohl die städtebaulichen Qualitäten des Gebiets als auch die Belange des Trinkwasserschutzes.

Ausgangspunkt für die Festlegung der Planinhalte sind die Festsetzungen des Vorgänger-Bebauungsplans Nr. 33. Die mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele gelten im Wesentlichen weiterhin. Allerdings besteht die Notwendigkeit, die in den Jahren 2005 bis 2007 entwickelten Festsetzungen zu überprüfen und, soweit erforderlich, anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Art der Nutzung und die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen.

Im Rahmen dieser Überprüfung wurden die Grundstücke im Geltungsbereich anhand der folgenden Kriterien erfasst:

- Nutzung
- Grundstücksgrößen
- Bestehende Versiegelungen

#### 1. Nutzung

Die nachfolgende Abbildung 32 zeigt, dass das Plangebiet zum weitaus überwiegenden Teil zum Wohnen genutzt wird (151 von 197 Grundstücken, rot dargestellt). 44 Grundstücke werden als Erholungsgrundstücke genutzt (grün), zwei Grundstücke sind unbebaut (weiß). Im Vergleich zu der Erhebung aus dem Jahre 2005, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 erfolgt ist, ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl an Erholungsgrundstücken zu verzeichnen, damals waren es 78. Auch gibt es im Vergleich zu damals weniger ungenutzte Grundstücke. Insgesamt hat die Nutzungsintensität im Plangebiet somit zugenommen.

Gewerbliche Nutzungen wurden im Jahre 2005 nicht erfasst. Aktuell wurden sechs Grundstücke ermittelt, auf denen auch gewerbliche Nutzungen ansässig sind (schraffiert). Es handelt es sich teilweise um freie Berufe (Bausachverständigenbüro, Fußpflegepraxis) oder um Firmensitze, bei denen die unternehmerische Tätigkeit auf anderen Flächen stattfindet (Trockenbauunternehmen, Bootsreparatur). Auf allen gewerblich genutzten Flächen wird gleichzeitig auch gewohnt. Dennoch ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht nur dem Wohnen dient.

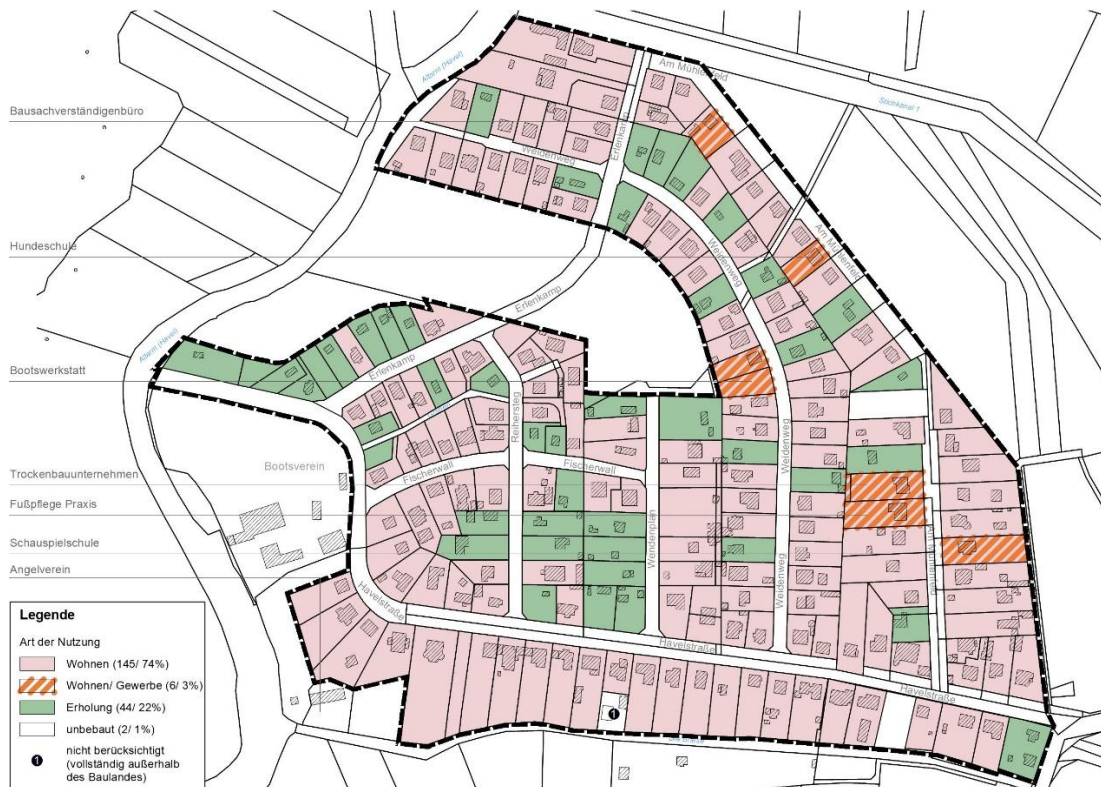


Abb. 32: Nutzungen im Plangebiet<sup>37</sup>

## 2. Grundstücksgrößen, Bebauungsdichte

Im Bauungsplan Nr. 33 wurden drei Kategorien von Grundstückgrößen gebildet:

- < 500 m<sup>2</sup>
- 500 m<sup>2</sup> - < 900 m<sup>2</sup>
- 900 m<sup>2</sup> und größer.

Diese Kategorien beruhen auf einer seinerzeit getroffenen Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Sie erscheint nach wie vor sinnvoll und wird auch für diesen Bauungsplan beibehalten.

Aktuell stellt sich die Situation hinsichtlich der Grundstückgrößen wie folgt dar:

Insgesamt existieren 197 Grundstücke. Davon entfallen

- 16 auf die Kategorie < 500 m<sup>2</sup>
- 130 auf die Kategorie 500 m<sup>2</sup> - < 900 m<sup>2</sup> und
- 51 auf die Kategorie > 900 m<sup>2</sup>.

Die Zuordnung der Grundstücke südlich der Havelstraße erfolgte entsprechend den jeweiligen Flurstücksgrenzen. Dabei wurden auch die Flächen einbezogen, die innerhalb des Grünordnungsplans „Ortsinneres Briesetal“ liegen. Der Geltungsbereich

<sup>37</sup> Stadt Land Brehm, 2026

des Bebauungsplans wurde entsprechend erweitert, sodass die Flurstücke nun jeweils vollständig Bestandteil des Bebauungsplans sind. Dies ist auch sachgerecht, da die Flächen zwar nicht bebaut sind, jedoch als Hausgärten genutzt werden. Einzige Ausnahme bildet das Flurstück 801: Bei diesem Grundstück verbleibt der südliche Teil außerhalb des Geltungsbereichs.

Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan Nr. 33 in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße wie folgt festgesetzt:

- Grundstücke < 500 m<sup>2</sup>: GR 90 m<sup>2</sup> für Hauptanlagen, zusätzlich 20 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen und Stellplätze
- Grundstücke 500 m<sup>2</sup> - < 900 m<sup>2</sup>: GR 100 m<sup>2</sup> für Hauptanlagen, zusätzlich 25 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen und Stellplätze
- Grundstücke 900 m<sup>2</sup> und größer: GR 125 m<sup>2</sup> für Hauptanlagen, zusätzlich 25 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen und Stellplätze.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigt die Verteilung der Grundstücksgrößen im Plangebiet.



Abb. 33: Grundstücke nach Größenklassen<sup>38</sup>

Die kleinen Grundstücke (hellorange) konzentrieren sich schwerpunktmäßig im Nordwesten des Geltungsbereichs. Sieben dieser 16 Grundstücke werden als Erholungsgrundstücke genutzt, eines ist ungenutzt. Die restlichen Grundstücke dienen

<sup>38</sup> Stadt Land Brehm, 2026

dem Wohnen. In den anderen beiden Kategorien (mittel- bzw. dunkelorange) überwiegt deutlich die Wohnnutzung.

In einem weiteren Schritt wurden die Grundstücke daraufhin untersucht, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 aktuell eingehalten werden würden.

Hierbei zeigt sich folgendes Bild:

- Einhaltung der Festsetzung GR Haupt- und Nebenanlagen: 25 Grundstücke bzw. 13% aller Grundstücke (grün)
- Einhaltung der Festsetzungen GR Hauptanlagen, GR Nebenanlagen wird überschritten: 116 Grundstücke bzw. 59% aller Grundstücke (beige)
- Einhaltung der Festsetzungen GR Nebenanlagen, GR Hauptanlagen wird überschritten: fünf Grundstücke bzw. 3% aller Grundstücke (orange)
- Überschreitung GR Haupt- und Nebenanlagen: 49 Grundstücke bzw. 25% aller Grundstücke (rot).

Die beiden unbebauten Grundstücke sind nicht berücksichtigt.



Abb. 34: Analyse Bebauungsdichte<sup>39</sup>

Während somit die Festsetzungen zu den Hauptanlagen auf 141 der insgesamt 195 bebauten Grundstücke eingehalten werden, sind es bei den Nebenanlagen lediglich 30 Grundstücke.

<sup>39</sup> Stadt Land Brehm, 2026

Zusätzlich wurde analysiert, wie groß die GR der Haupt- und Nebenanlagen auf den Grundstücken der jeweiligen Kategorien (also < 500 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> - < 900 m<sup>2</sup> und > 900 m<sup>2</sup>) im Durchschnitt ist. Dabei wurden einzelne Extremwerte nicht berücksichtigt. Es zeigt sich folgendes Bild (Werte auf volle m<sup>2</sup> gerundet):

- < 500 m<sup>2</sup>: GR Hauptanlagen durchschnittlich 71 m<sup>2</sup> (auch bedingt durch den hohen Anteil an Erholungsgrundstücken), GR Nebenanlagen durchschnittlich 55 m<sup>2</sup>
- 500 m<sup>2</sup> - < 900 m<sup>2</sup>: GR Hauptanlagen durchschnittlich 101 m<sup>2</sup>, GR Nebenanlage durchschnittlich 110 m<sup>2</sup>
- 900 m<sup>2</sup> und größer: GR Hauptanlagen durchschnittlich 117 m<sup>2</sup>, GR Nebenanlage durchschnittlich 180 m<sup>2</sup>.

Somit bildet die Festsetzung der GR im Bebauungsplan für die Hauptanlagen die Realität im Wesentlichen ab und liegt nur geringfügig unterhalb der Durchschnittswerte für die tatsächlich vorhandene Bebauung. Bei der Festsetzung für Nebenanlagen ist dies jedoch nicht der Fall.

Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) etwas angehoben werden. Ziel ist es, die zulässige bauliche Nutzung an heutige Anforderungen und Bedürfnisse anzupassen. Dazu zählt insbesondere die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum (z.B. familiären Wohnraum) zu schaffen oder bestehende Gebäude sinnvoll zu ergänzen, um veränderten Wohn- und Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde nur die zulässige GR für die Nebenanlagen angehoben. In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nunmehr auch eine leichte Anhebung der GR für die Hauptanlagen, wobei die Abhängigkeit der zulässigen GR von der Grundstücksgröße weiterhin gilt.

Mit der Anhebung der GR werden begrenzte zusätzliche Spielräume für die Ausnutzung der Grundstücke eröffnet. Dabei bleibt die zulässige GR in der Gesamtbetrachtung des Plangebiets weiterhin unterhalb der im Bestand bereits vorhandenen baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

#### Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33a im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 33

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 33 geändert werden im Wesentlichen Festsetzungen:

- Art und zum Maß der Nutzung (allgemeines Wohngebiet anstelle von reinem Wohngebiet)
- die zulässige GR für Haupt- und Nebenanlagen und Nebenbestimmungen
- Ergänzung von Festsetzungen zur Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der topografischen Lage des Grundstücks. Zu diesem Zweck wurden die Höhen im

Plangebiet für jedes einzelne Grundstück eingemessen, jeweils in einem Abstand von etwa 6 m zur Straße. Auf dieser Grundlage können die gemäß § 18 BauNVO erforderlichen Bezugspunkte eindeutig bestimmt werden.

- Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup>

Ergänzt werden zudem Regelungen zum Bestandsschutz für Hauptanlagen, die die festgesetzte GR, Geschossigkeit oder Höhe überschreiten. Dies erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO.

Die im Bebauungsplan Nr. 33 enthaltene Festsetzung zu den Heizungsarten wurde gestrichen. Durch das Gebäudeenergiegesetz hat der Bund für die Art Beheizung von Gebäuden inzwischen gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen, so dass für Regelungen in Bebauungsplänen kein Bedarf und auch kein Raum mehr besteht.

Die übrigen Festsetzungen werden beibehalten bzw. nur redaktionell geändert. Dies wird im nachfolgenden Kapitel jeweils erläutert.

## 4.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung soll ein **allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Dieser Baugebietstyp wird aus zwei Gründen festgesetzt:

- Es existieren vereinzelt gewerbliche Nutzungen, die zu berücksichtigen sind (vgl. vorangegangenes Kapitel)
- Es soll in einem begrenzten Umfang die Möglichkeit bestehen, die Wohnnutzungen durch andere Nutzungen zu ergänzen, die sich in die Gebietsstruktur einfügen: nicht störende Handwerksbetriebe, gebietsbezogene Schank- und Speisewirtschaften ggf. im städtebaulichen Zusammenhang mit den Wassersportvereinen oder Anlagen für soziale oder gesundheitliche (z.B. Betreuungseinrichtungen für Kinder, Tagespflegeeinrichtung). Dabei sind auch die Größe des Gebiets und die Vielzahl der Grundstücke zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan soll die Möglichkeit schaffen, im Bedarfsfall wohnungsnahe Angebote der sozialen Infrastruktur anzusiedeln.

Ausgeschlossen werden folgende Nutzungen:

- Läden für die Gebietsversorgung

Das Plangebiet ist als Standort für Einzelhandelsnutzungen ungeeignet. Auf die Ausführungen in Kap. 2.5.1 (Einzelhandelskonzept) wird verwiesen. Um Fehlentwicklungen auszuschließen, werden Läden zur Gebietsversorgung im Bebauungsplan Nr. 33a ausgeschlossen.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Diese Nutzungen haben in der Regel keinen Gebietsbezug, sondern einen weiteren Einzugsbereich und Publikumsverkehr. Das dezentral gelegene Plangebiet ist daher

als Standort für diese Nutzungen ungeeignet. Hinzu kommt bei Anlagen für sportliche Zwecke ein erheblicher Flächenbedarf, der sich im Rahmen der festgesetzten Nutzungsmaße nicht umsetzen lässt.

Folgende der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Für diese Nutzungen gelten die Ausführungen zu den Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke entsprechend (fehlender Gebietsbezug, dezentrale Lage des Plangebiets). Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich darüber hinaus hinsichtlich ihres Flächenbedarfes städtebaulich nicht ein und wären im Rahmen der zulässigen GRZ auch nicht umsetzbar. Eine Tankstellennutzung würde zudem mit den Anforderungen des Trinkwasserschutzes nicht im Einklang stehen.

Regelmäßig zulässig sind somit:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Vereinzelte sind gewerbliche Nutzungen im Plangebiet vorhanden (z.B. Hundeschule). Es bestehen auch hinsichtlich des Trinkwasserschutzes keine Bedenken, diese Nutzungen weiterhin zuzulassen. Gleiches gilt für kleine Schank- und Speisewirtschaften (ggf. im Zusammenhang mit den Wassersportvereinen), nicht störende Handwerksbetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. private Zimmervermietung, kleiner Pensionsbetrieb). Sämtliche Nutzungen sind nur im Rahmen des festgesetzten Nutzungsmaßes zulässig.

Festgesetzt wird:

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

*(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

*Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen:*

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

*Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*

*(2) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:*

- *der Versorgung des Gebietes dienende Läden*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke*

*(3) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:*

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO*

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bedeutet, dass die Erholungsnutzung zukünftig nicht mehr zulässig ist. Dies war auch beim Vorgänger Bebauungsplan (Festsetzung reines Wohngebiet) bereits der Fall.

Der Gesetzgeber sieht keine Mischung aus Wohn- und Erholungsnutzungen vor. Das zeigt sich daran, dass Erholungsnutzungen gemäß der BauNVO in keinem Baugebiet zulässig sind, das (auch) dem Wohnen dient. Für Erholungszwecke ist die Festsetzung von Sondergebieten erforderlich (z.B. § 10 BauNVO).

Es ist nicht Ziel der Planung, die Erholungsnutzung im Gebiet auf Dauer weiterhin zu sichern. Das Gebiet ist verkehrlich und technisch vollständig erschlossen. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit von Erschließungsanlagen und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es städtebaulich geboten, dass vollständig erschlossene Grundstücke im Bebauungszusammenhang eines Wohngebiets für Wohnzwecke genutzt werden. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass Erholungsgrundstücke innerhalb von Wohngebieten schrittweise in Wohngrundstücke umgenutzt werden, und dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen. Die bestehenden Erholungsnutzungen genießen Bestandsschutz und können im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin ausgeübt werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### Zulässige Grundfläche

Wie im vorangegangenen Kapitel erläutert, bildet die Festsetzung der Grundflächenzahl (GR) im Bebauungsplan Nr. 33 für die Hauptanlagen die bestehende bauliche Situation im Wesentlichen ab. Gleichzeitig soll durch eine maßvolle Anhebung der GR gegenüber den Regelungen des Vorgänger-Bebauungsplans Nr. 33 ein begrenzter Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, um eine zeitgemäße bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Für Grundstücke < 500 m<sup>2</sup> gilt eine GR von 100 m<sup>2</sup> anstatt zuvor 90 m<sup>2</sup>, für Grundstücke mit einer Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und < 900 m<sup>2</sup> ist eine GR von 125 m<sup>2</sup> zulässig (zuvor 100 m<sup>2</sup>). Hauptanlagen auf Grundstücken > 900 m<sup>2</sup> dürfen eine GR von bis zu 150 m<sup>2</sup> aufweisen, zuvor waren es 125 m<sup>2</sup>. Damit können zukünftige bauliche Ergänzungen oder Anpassungen an

heutige Wohn- und Nutzungsanforderungen planungsrechtlich unterstützt werden, ohne den vorhandenen Gebietscharakter grundlegend zu verändern.

Die Festsetzungen Vorläufer-Bebauungsplans Nr. 33 zur Begrenzung der GR für Nebenanlagen wird nur auf wenigen Grundstücken eingehalten. Eine Größenordnung von 20 m<sup>2</sup> bzw. 25 m<sup>2</sup> ist zudem für eine Grundstücksnutzung unter den heutigen rechtlichen und tatsächlichen Bedingungen nicht mehr ausreichend. Zu berücksichtigen ist, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenschuppen oder Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Grundstücks) bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind. Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Bebauungsstruktur insbesondere als Wohnort für Familien, bietet jedoch kaum Infrastruktur. Auch wenn der Bebauungsplan Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (für Altenpflege oder Kinderbetreuung) zulässt, besteht doch die Notwendigkeit, für die meisten Erledigungen (Einkäufe, Arztbesuche oder ähnliches) das Gebiet zu verlassen. Das erfolgt in der Regel mit dem privaten PKW, und in vielen Familien wird die Notwendigkeit bestehen, zwei PKW vorzuhalten. Alleine zwei PKW-Stellplätze nehmen ohne die ebenfalls mitzurechnenden Zufahrten bereits 25 m<sup>2</sup> Fläche ein.

Daher wird die zulässige GR für Nebenanlagen als auch für die GR für Hauptanlagen erhöht. Die Festsetzung wird in Anlehnung der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen. Danach darf die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze mit Zufahrten sowie für (hier kaum relevante) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden. Für die betreffenden Nebenanlagen wird eine GR festgesetzt, die 50 % der zulässigen GR für die Hauptanlagen entspricht. Dabei wird aus systematischen Gründen auf volle 5 m<sup>2</sup> aufgerundet (d.h. bei zulässiger GR Hauptanlagen von 125 m<sup>2</sup> zulässige GR für Nebenanlagen und Stellplätze 65 m<sup>2</sup> anstatt 62,5 m<sup>2</sup>).

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass im Bedarfsfall zwei Stellplätze mit Zufahrten (flächensparend ausgeführt) sowie ein Gartenschuppen und ggf. weitere Nebenanlagen (kleines Gewächshaus o.ä.) hergestellt werden können. Mit dem Belangen des Trinkwasserschutzes ist diese Festsetzung vereinbar. Sie bewirkt gegenüber der tatsächlich bestehenden Inanspruchnahme der Grundstücke im Plangebiet immer noch eine Verringerung. Festgesetzt wird:

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.2.1 Grundfläche baulicher Anlagen**

*(1) Auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:*

#### *Grundfläche baulicher Anlagen*

- *je Baugrundstück mit einer Größe unter 500 m<sup>2</sup>: GR 100 m<sup>2</sup>, Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um max. 50 m<sup>2</sup>*
- *je Baugrundstück mit einer Größe ab 500 m<sup>2</sup> bis unter 900 m<sup>2</sup>: GR 125 m<sup>2</sup> Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um max. 65 m<sup>2</sup>*

- je Baugrundstück mit einer Größe ab 900 m<sup>2</sup>: GR 150 m<sup>2</sup>  
Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um max. 75 m<sup>2</sup>

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

(2) Für Hauptanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans über eine größere Grundfläche verfügen, als sie nach der Festsetzung 1.2.1 Abs. 1 zulässig wäre, sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und die übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans eingehalten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (10) BauNVO

Der Absatz 2 der Festsetzung regelt, dass Eigentümer ihre bereits vorhandenen, Gebäude rechtssicher nutzen, modernisieren oder ändern können, sofern die bestehende Grundfläche nicht überschritten wird und alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Konkret betroffen von dieser Regelung sind 20 Grundstücke im Geltungsbereich. Sie gilt nur für Hauptanlagen, nicht für Nebenanlagen. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 10 BauNVO.

#### 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan Nr. 33 hat generell zwei Vollgeschosse zugelassen. Auch diese Festsetzung wurde nochmals überprüft und die Anzahl der Geschosse im Plangebiet aufgenommen.

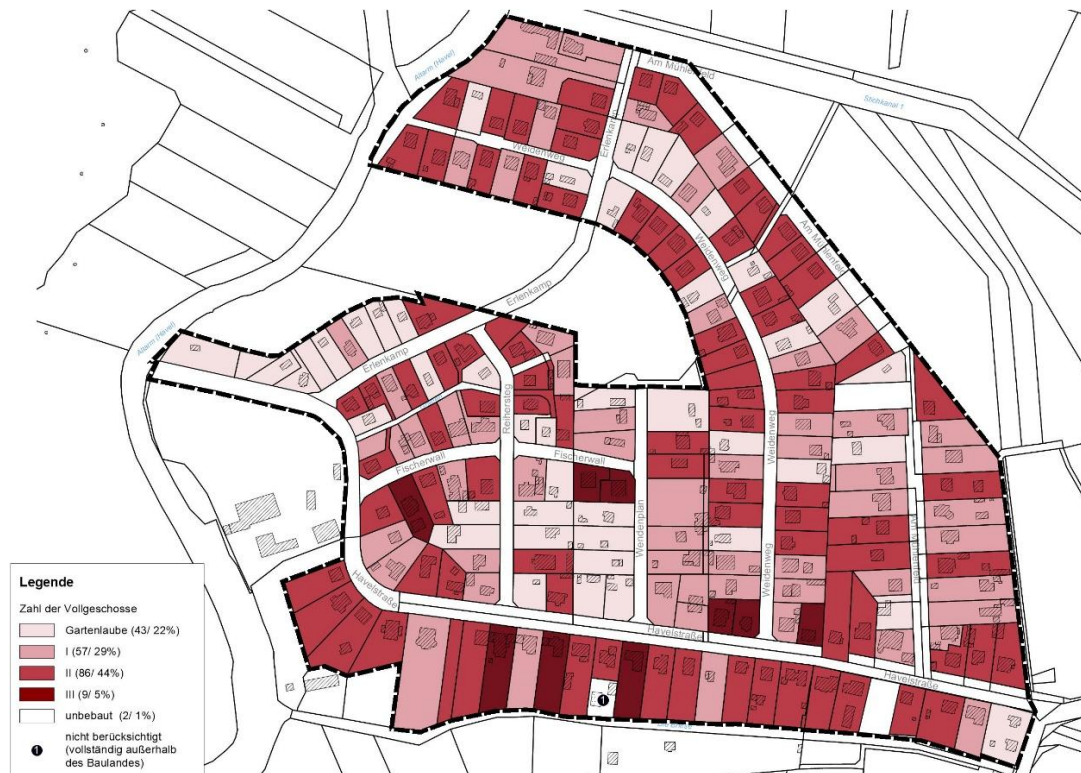


Abb. 35: Geschossigkeit<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Stadt Land Brehm, 2026

Die Abb. 35 zeigt, dass 86 Grundstücke bzw. 44 % aller Grundstücke mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut sind, und dass es einige Gebäude im Plangebiet gibt, die dreigeschossig sind. Um dies zu berücksichtigen, gilt die Regelung, dass dreigeschossige Gebäude zulässig sind, soweit diese zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss) bestanden haben. Diese Festsetzung wird auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

*(1) Im gesamten Plangebiet sind auf allen Baugrundstücken zwei Vollgeschosse zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO*

*(2) Für Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans über drei Vollgeschosse verfügt haben, sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, soweit die Anzahl von drei Vollgeschossen nicht überschritten wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.*

*Rechtsgrundlage: § 1 (10) BauNVO*

### **4.2.3 Trauf- und Firsthöhen**

Im Bebauungsplan werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um die städtebauliche Ordnung und die angemessene Bebauungshöhe zu gewährleisten. Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich gelten Traufhöhen bis zu 6,5 m und Firsthöhen bis zu 9,50 m. Die Traufhöhe bezeichnet dabei den Abstand von der Geländeoberkante bis zum Übergang von der Wand zum Dach. Sie orientiert sich an der ortsüblichen Höhe eines zweigeschossigen Gebäudes. Die Festsetzung der Firsthöhe ist so gewählt, dass bei Ausnutzung der Traufhöhe von 6,50 m ein Dach hergestellt werden kann, das eine Neigung von etwa 30° hat und somit noch als geneigt wahrgenommen wird. Ist eine stärkere Neigung gewünscht, muss die Traufe entsprechend reduziert werden.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und gewährleisten eine verträgliche Einfügung in die bestehende Bebauung. Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO, da es sich hauptsächlich um eine gestalterische Regelung handelt.

Gemäß § 18 BauNVO ist es erforderlich, bei der Festsetzung von Gebäudehöhen Bezugspunkte zu bestimmen. Aufgrund der bewegten Topografie war es erforderlich, einen Bezugspunkt für jedes Grundstück individuell festzulegen. Zu diesem Zweck wurden auf jedem Grundstück in einem Bereich von ungefähr 6 Meter Abstand von der angrenzenden Straße Höhenpunkte eingemessen und zeichnerisch festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich Neubauten und Erweiterungen auch hinsichtlich ihrer Höhe einfügen.

Es wird festgesetzt:

### 1.2.3 Trauf- und Firsthöhen

(1) Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf 6,50 m und die Firsthöhe 9,50 m nicht überschreiten. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut

Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i. V. m. § 16 (1) BauNVO und § 87 (1) BbgBO

(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt der für jedes Grundstück eingetragene Bezugspunkt in Metern über NHN im DHHN. Die Trauf- und Firsthöhen sind senkrecht über diesem Bezugspunkt zu messen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO

Zur Verdeutlichung sind die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bei einer angenommenen Dachneigung von 30° in Abb. 36 grafisch dargestellt.

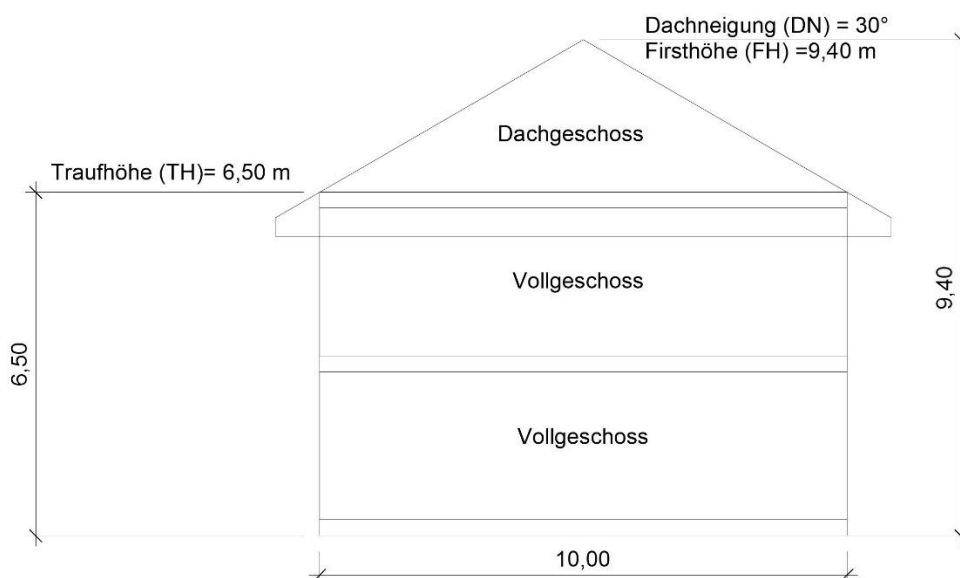


Abb. 36: Skizze zur Darstellung von Trauf- und Firsthöhen

### 4.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan Nr. 33 hatte zur überbaubaren Grundstücksfläche geregelt, dass Gebäude einen Abstand von mindestens 4 m von der tatsächlichen Straßengrenze haben müssen. Diese Regelung dient dazu, die gebietstypischen Vorgartenbereiche von Bebauung und insbesondere von Nebenanlagen freifreizuhalten. Diese Festsetzung wird beibehalten. Sie wird insoweit klargestellt, dass der Begriff „Gebäude“ durch „bauliche Anlagen“ ersetzt wird.

Beibehalten wird ebenfalls die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser bei offener Bauweise zulässig sind. Doppelhäuser oder Reihenhäuser (planungsrechtlich Hausgruppen) sind nicht ortstypisch. Sie würden auch dem Ziel entgegenstehen, die das Ortsbild mit seiner lockeren und kleinteiligen Bebauung beizubehalten.

Bereits in der Begründung des B-Plans Nr. 33 wird darauf hingewiesen, dass ein Doppelhaus im Plangebiet. Dieses Doppelhaus existiert weiterhin, es ist aber seitdem kein weiteres Doppelhaus dazugekommen. Es genießt Bestandsschutz.

Festgesetzt wird:

### **2.1 Bauweise**

*Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO*

### **2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

*Bauliche Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 4 m von der tatsächlichen Straßengrenze haben.*

*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) und (4) BauNVO*

### **4.2.5 Mindestgröße von Baugrundstücken**

Ziel der Planung ist es, die lockere, durchgrünte Bebauungsstruktur beizubehalten. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan Nr. 33 eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt, um die Bildung neuer Baugrundstücke durch Grundstücksteilungen zu vermeiden. Dieses Ziel bleibt weiterhin bestehen, jedoch wird die Mindestgröße nun auf 800 m<sup>2</sup> reduziert. Diese Anpassung soll eine flexiblere Nutzung der Grundstücke ermöglichen, ohne die städtebauliche Struktur zu gefährden. Die Reduzierung hat keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen. Es gibt aktuell sechs Grundstücke, die als größer als 1.600 m<sup>2</sup> sind und für die Teilungen möglich wären. Grundstücksgrößen von 1.600 m<sup>2</sup> und mehr sind mit der Anforderung an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht mehr vereinbar.

Nach der aktuellen Parzellierung sind 123 Grundstücke kleiner und 74 Grundstücke größer als 800 m<sup>2</sup>. Die kleineren Grundstücke genießen Bestandsschutz. Zur Klarstellung wird ein Hinweis auf den Übersichtsplan zum Textbebauungsplan aufgetragen, dass die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken unterschritten werden darf, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem Datum des Satzungsbeschlusses als Baugrundstück bestanden hat. Festgesetzt wird:

### **3. Mindestgröße von Baugrundstücken**

*Für Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 3 BauGB*

#### 4.2.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) keine Verkehrsflächen fest. Hinsichtlich der Verkehrsflächen besteht kein Regelungsbedarf, sie sind vollständig vorhanden und als solche nutzbar.

Zur Begrenzung der Versiegelung wird festgesetzt, dass je Baugrundstück maximal eine Zufahrt mit einer Breite von 3 m zulässig ist. Auch diese Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 33 übernommen.

Festgesetzt wird:

#### 4. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

*Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3 m zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11 BauGB*

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

Der Bebauungsplan Nr. 33 trifft zwei Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Ausschluss von Heizungsarten, die eine Grundwassergefährdung mit sich bringen können
- Reduzierung der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Die Festsetzung zum Ausschluss von Heizungsarten wird nicht in den Bebauungsplan Nr. 33a übernommen. Zum einen besteht durch das Gebäudeenergiegesetz für die Beheizung privater Gebäude insgesamt eine geänderte gesetzliche Grundlage. Zum anderen existiert für eine solche Regelung im BauGB, das die Bodennutzung regelt, keine Rechtsgrundlage. Sofern eine solche Regelung aus Gründen des Trinkwasserschutzes erforderlich ist, muss sie von der dafür zuständigen Behörde auf einer entsprechenden Rechtsgrundlage festgesetzt werden.

In überarbeiteter Form wird die Festsetzung zur reduzierten Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten übernommen. In der alten textlichen Festsetzung wurde bestimmt, dass Stellplätze und Zufahrten nur als **Fahrstreifen mit maximal 50 cm Breite** ausgeführt werden durften. Darüber hinaus war eine Befestigung nur in **waserdurchlässig mit mindestens 50 % Versickerungsfähigkeit** erfolgen (z. B. Rasengittersteine).

Mit der überarbeiteten textlichen Festsetzung gibt es keine pauschale Begrenzung auf Fahrstreifenbreiten mehr, die Flexibilität im Grundstücksaufbau wird dadurch erhöht, während der Schutz von Boden, Natur und Landschaft durch die festgesetzte GRZ weiterhin gewährleistet bleibt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Art der Versiegelung keinen Einfluss darauf hat, dass die Flächen dieser Anlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GR) berücksichtigt werden.

Festgesetzt wird:

#### **5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB*

#### **4.2.8 Private Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten**

Die Flurstücke südlich der Havelstraße werden teilweise als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Das betrifft diejenigen Flächen, die im Geltungsbereich des Grünordnungsplans „Ortsinneres Briesetal“ liegen und dort entsprechend ausgewiesen sind. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans gelten weiterhin und ergänzen die Regelungen des Bebauungsplans. Ziel ist, dass sich die bauliche Nutzung der Flurstücke südlich der Havelstraße jeweils auf den nördlichen, als Baugebiet ausgewiesenen Teilbereich beschränkt, während der südliche, im Geltungsbereich des Grünordnungsplans liegende Teil des Grundstücks von Bebauung freizuhalten ist und einer Gartennutzung vorbehalten bleibt.

#### **4.2.9 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Grünordnungsplan „Ortsinneres Briesetal“ setzt nördlich der Briesee einen Streifen mit Flächen zum Erhalt oder zur Entwicklung naturnaher Ufervegetation fest. Dieser Streifen umfasst den südlichen Teil der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Dieser Streifen wird in den Bebauungsplan übernommen. Die Grünfläche wird entlang der Briesee mit der Festsetzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Dies erfolgt zeichnerisch.

Der Bebauungsplan Nr. 33 sah vor, dass auf jedem Grundstück je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu erhalten ist. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel, den durchgrüneten Charakter des Plangebiets zu erhalten. Sie wird in den Bebauungsplan Nr. 33a übernommen. Festgesetzt wird:

#### **6. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder eine Kiefer auf dem Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25b BauGB*

Zusätzlich wird festgesetzt, dass in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße Bäume neu zu pflanzen sind. Dabei wird eine Korrespondenz zur zulässigen Bebauungsdichte (GR für Haupt- und Nebenanlagen) auf den jeweiligen Grundstücken hergestellt, die ebenfalls in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt ist. Festgesetzt wird:

#### **7. Anpflanzung von Bäumen**

*Je Baugrundstück mit einer Größe von unter 500 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Je Baugrundstück mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup> bis unter 900 m<sup>2</sup> sind zwei hochstämmige standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Je Baugrundstück mit einer Größe von über 900 m<sup>2</sup> sind drei hochstämmige standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25a BauGB*

Für Baumpflanzungen sind die Gehölzarten der Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder in der jeweils gültigen Fassung gemäß Anlage 2 zu verwenden. Die Liste gemäß Anlage 2 ist auf der Planzeichnung aufgedruckt und dieser Begründung als Anlage beigefügt.

#### **4.3 Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Da der Bebauungsplan als Text-Bebauungsplan aufgestellt wird, gibt es keine Planzeichnung. In einem Übersichtsplan wird der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt. Es werden außerdem die Grundstücke farblich angelegt, die Baugrundstücke sind und für die die vorgenannten Festsetzungen 1. bis 7. gelten. Deshalb ist es erforderlich, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans textlich festzusetzen.

#### **8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

*Rechtsgrundlage: § 9 (7) BauGB*

*Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zusammenhängende Teilfläche der Flur 9 der Gemarkung Birkenwerder, die wie folgt begrenzt wird durch:*

- *Im **Süden** durch die südliche Grenze der Flurstücke 567 bis einschließlich 813, die westlichen bzw. nördlichen Grenzen der Flurstücke 813 bis einschließlich 836, durch die westliche Grenze des Flurstücks 836, durch das Flurstück 801 durch die nördliche Grenze des Grünordnungsplans „Ortsinneres Briesetal“, durch die südlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 802, 803 und 804 sowie durch die nördliche Grenze des Flurstücks 804,*
- *Im **Westen** durch die westliche und südliche Grenze der Havelstraße (Flurstücke 812 und 870), die westliche Grenze des Flurstücks 872 und die westliche Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 871, die nordwestlichen und nördlichen Grenzen der Flurstücke 497 bis einschließlich Flurstück 484, die östlichen Grenzen der Flurstücke 484 und 483, die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 456/1 bis einschließlich 790, die westlichen und südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 425 bis einschließlich 811 sowie die westliche Grenze der Flurstücke 811, 900 und 833*

- *Im **Norden** durch die nördliche Grenze der Flurstücke 833 und 832, die nördliche Grenze der Flurstücke 438 und 798 (Straße Erenkamp), die nordöstliche tatsächliche Straßengrenze der Straße Am Mühlenfeld zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks 329 und dem nördlichen Eckpunkt von Flurstück 915*
- *Im **Osten** durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 915 bis einschließlich Flurstück 567 einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsflächen*

*gemäß Darstellung im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Stand von November 2024.*

#### **4.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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).“*

Diese Begründung gilt weiterhin. Das Aussehen von Dächern, d.h. die Dachfarben und -formen, haben erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, weil dies die Wahrnehmung eines Gebäudes insbesondere auf der Ferne bestimmt. Daher ist die Lage im LSG ein Aspekt der bei der Festsetzung eine Rolle spielt, wenn auch nicht der einzige. Schutzziel des LSG „Stolpe“ ist u.a. „die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, der naturnahen sowie durch menschliche Nutzung geprägten Landschaft.“ (§ 3 Nr. 2 der LSG-VO). Dabei spielt die Fernwirkung von Gebäuden eine erhebliche Rolle.

Geneigte Dächer sind zudem ortstypisch sind. Für den Neigungswinkel verbleibt mit einem Bereich zwischen 25° und 50° ein großer Spielraum. Reine Flachdächer entsprechen jedoch nicht dem Ortsbild innerhalb der Siedlung.

Ähnlich verhält es sich mit den Dachfarben. Rot, braun oder grau sind ortstypische Dachfarben, während Dacheindeckung in z.B. blauer oder grüner Farbe, die ebenfalls im Baustoffhandel erhältlich sind, sich nicht einfügen und durch ihre oftmals grelle Anmutung störend wirken würden.

An den nachfolgend aufgeführten Punkten wurden die gestalterischen Festsetzungen überarbeitet:

1. Es entfällt die Festsetzung, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszuführen ist. Gerade in Anbetracht der Beschränkung der Grundfläche soll die Möglichkeit bestehen, zweigeschossige Gebäude zu errichten und damit auch eine moderne Architektur zu realisieren. Zweigeschossige Gebäude gehören zum typischen Ortsbild von Wohnsiedlungen, so dass hinsichtlich des Ortsbildes keine Bedenken bestehen. Auch die zweigeschossigen Gebäude müssen ein geneigtes Dach haben, in dem allerdings – da eine Zweigeschossigkeit festgesetzt ist – keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig sind.
2. In diesem Zusammenhang entfällt die Regelung, dass die Festsetzung zur Ausführung des zweiten Vollgeschosses im Dachraum und zur Dachgestaltung nicht für Gebäude gilt, die in einem Abstand von nicht mehr als 25 m von der der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze der Havelstraße liegen. Diese Festsetzung betraf im B-Plan Nr. 33 nur die Nordseite der Havelstraße, weil die Südseite nicht in den Geltungsbereich einbezogen war. Sie war erforderlich, weil dort mehrere Gebäude vorhanden waren und weiterhin sind, bei denen das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt. Sie kann entfallen, da eine Zweigeschossigkeit inzwischen uneingeschränkt zulässig ist. Der Entfall der Sonderregelung hat gleichzeitig zur Folge, dass auch entlang der Havelstraße geneigte Dächer herzustellen sind. Es gibt dort – wie auch im übrigen Plangebiet – vereinzelt Gebäude mit Flachdächern, die im Laufe der letzten 20 Jahre entstanden sind. Diese haben Bestandsschutz. Jedoch sollen aus den erläuterten Gründen zukünftig keine Flachdächer mehr zulässig sein.
3. Wegen der inzwischen zulässigen Zweigeschossigkeit entfällt zudem die Vorschrift aus dem Bebauungsplan Nr. 33 zur maximalen Höhe von DREMPeln (Kniestöcken). Deren Höhe war auf 1,20 m Höhe begrenzt. Sinn der Vorschrift war zu verhindern, dass ein zweites Vollgeschoss zwar im Dachraum ausgeführt wird, dabei aber eine gestalterisch unbefriedigende Höhe erhält. Durch die Einmessung der erforderlichen Bezugspunkte wird nunmehr eine absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.
4. Leicht geändert wurden die Festsetzungen zu Einfriedungen. Aus Gründen des Artenschutzes (Vermeidung von Barrieren) müssen Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Mauern. Mauern sind zulässig, wenn mindestens alle 5 m eine Unterbrechung von mindestens 20 cm Breite hergestellt wird. Andere blickdichte Grundstückseinfriedungen bleiben – wie bereits bisher – unzulässig.

Es werden folgende Festsetzungen zur Baugestaltung getroffen, Rechtsgrundlage ist jeweils § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 BbgBO.

### **1.1 Dachgestaltung**

*Für Gebäude über 50 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) gilt:*

*Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walen-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- oder Mansarddach Dachneigung mit Ausnahme von Mansarddächern: nur 25°- 50°*

*Dachneigungen für Mansarddächer: Oberdach nur 25° - 40° Unterdach nur 55° - 65°*

## **1.2 Dachfarbe**

*Für Gebäude über 50 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) wird festgesetzt:*

*Dachfarbe: nur rot, braun oder grau*

*Die Zulässigkeit von PV-Modulen auf den Dächern bleibt unberührt.*

## **Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

*Für die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen wird festgesetzt:*

- *maximale Höhe 1,50 m.*
- *Bodenfreiheit mindestens 10 cm.*
- *Zulässig sind nur Zäune aus Holz oder Metall mit oder ohne Sockel oder Pfeiler.*
- *Mauern und andere blickdichte Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.*
- *Hecken als Grundstückseinfriedung oder Hinterpflanzung von Zäunen sind zulässig.*

## **4.5 Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Birkenwerder des Wasserwerks Stolpe. Bauvorhaben müssen hier die Qualität und Quantität des Grundwassers sicherstellen. Typische Anforderungen sind hier bspw. die Einschränkungen für versiegelte Flächen, Vermeidung von Schadstoffeinträgen, kontrollierte Bau- und Bodenschutzmaßnahmen.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bodendenkmales (70103 - slawischer Burgwall, Siedlung der Bronzezeit, der Slawenzeit und des deutschen Mittelalters). Vor Bau- oder Erdarbeiten müssen archäologische Prüfungen erfolgen. Folglich müssen im Rahmen der Bauantragsstellung die jeweiligen Schutzvorschriften geprüft und ggf. Genehmigungen eingeholt werden (Trinkwasserschutz, Bodendenkmalpflege). Die Bauausführenden müssen über die geltenden Vorschriften informiert werden, damit diese auf der Baustelle eingehalten werden.

Im Bebauungsplan werden die Trinkwasserschutzzone und das Bodendenkmal nachrichtlich übernommen:

*(1) Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Birkenwerder des Wasserwerkes Stolpe.*

*(2) Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmales 70103 (slawischer Burgwall, Siedlung der Bronzezeit, der Slawenzeit und des deutschen Mittelalters).*

*Das Bodendenkmal umfasst den gesamten südlichen Teil des Plangebietes bis auf Höhe des Fischerwalles im Westen, bzw. der östlichen und westlichen Verlängerung der nördlichen Straßengrenze der Straße Wendenplan im übrigen Plangebiet gemäß Darstellung auf dem beiliegenden Planausschnitt.*

#### 4.6 Hinweise

Nachfolgenden Hinweis sind im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung zu beachten.

Im Absatz (1) wird klargestellt, dass neue städtebauliche Vorschriften nicht rückwirkend auf bereits vorhandene Grundstücke angewendet werden dürfen, um eine Benachteiligung der Eigentümer zu vermeiden. Der Bestandsschutz sichert somit die Rechte der Eigentümer bestehender Grundstücke und verhindert, dass diese durch nachträglich verschärfte Bauvorschriften eingeschränkt werden.

*(1) Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem Datum des Satzungsbeschlusses als Baugrundstück bestanden hat.*

Im Absatz (2) wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutz im Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist. Im Rahmen der Bauanträge ist jeweils nachzuweisen, dass den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes Rechnung getragen wird. Sofern erforderlich, können artenschutzrechtliche Maßnahmen als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

*(2) Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) berührt werden. Ggf. sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen.*

*Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).*

Im Absatz (3) wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen nur mit den in der Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder festgelegten Gehölzarten erfolgen dürfen. Dabei ist stets die jeweils gültige Fassung der Satzung gemäß Anlage 2 zu beachten, um den ökologischen, gestalterischen und rechtlichen Vorgaben der Gemeinde zu entsprechen.

*(3) Für Baumpflanzungen sind die Gehölzarten der Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder in der jeweils gültigen Fassung gemäß Anlage 2 zu verwenden.*

## 5 Auswirkungen des Bebauungsplans

### 5.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht, da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt, das in seiner Nutzung erhalten bleibt. Die Siedlungsstruktur wird durch die Anpassung nicht verändert, und es ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft oder das Ortsbild. Parallel zur Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan angepasst, um die Raumordnung und die städtebauliche Abstimmung sicherzustellen.

### 5.2 Auswirkungen durch Lärm

Das Plangebiet ist Lärmbelastungen ausgesetzt. Diese wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung prognostiziert und beurteilt, vgl. Kapitel 3.5. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt) für allgemeine Wohngebiete sind nur nachts zu verzeichnen, sie betragen maximal 4 dB(A). Die erforderlichen Schalldämmmaße für Fenster weisen Fenster nach heutigem technischem Standard bereits aus Wärmeschutzgründen auf. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

### 5.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die geplante Bebauungsplanänderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Die zulässige Versiegelung wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung leicht reduziert (um etwa 0,1 Hektar), wodurch insoweit Grünflächen erhalten, Versiegelungseffekte verringert und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschont werden. Dieser positive Effekt tritt schrittweise ein, da er erst bei baulichen Anpassungen vollständig wirksam wird. Gleichzeitig würde sich die Versiegelung aller Voraussicht nach weiter erhöhen, wenn Bauanträge weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB entschieden werden müssten. Insgesamt ist die Änderung umweltverträglich und trägt zu einem nachhaltigen Umgang mit den Flächenressourcen bei, ohne die städtebauliche Funktion des Wohngebiets zu beeinträchtigen.

### 5.4 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen vorrangig der Sicherung und Weiterentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung. Vorgesehen ist insbesondere eine Bebauung mit Wohngebäuden, vor allem Einfamilienhäusern, die sich in die bestehende Struktur des Wohngebiets einfügt. Eine Änderung der Nutzungsart oder eine Intensivierung der baulichen Nutzung, die zu Nutzungskonflikten führen könnte, ist nicht vorgesehen.

Nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen, etwa durch eine Beeinträchtigung bestehender Betriebe oder eine Veränderung der lokalen Wirtschaftsstruktur, sind nicht zu erwarten. Ebenso ergeben sich keine negativen sozialen Auswirkungen, da weder eine Verdrängung der Wohnbevölkerung noch eine Verschlechterung der Wohn- und

Lebensverhältnisse zu erwarten ist. Die Planung trägt vielmehr zur Stabilisierung des bestehenden Wohngebiets und zur Sicherung angemessener Wohnverhältnisse bei.

### 5.5 Verfahrenskosten

Die Kosten für das Verfahren einschließlich aller erforderlicher Gutachten und Untersuchungen trägt die Gemeinde Birkenwerder.

### 5.6 Flächenbilanz

Für diesen Bebauungsplan ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

<b>Gesamtfläche des Plangebiets:</b>	<b>192.299 m<sup>2</sup></b>
Davon:	
Allgemeine Wohngebiete	146.152 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (kein Festsetzungsgegenstand)	32.622 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	13.525 m <sup>2</sup>

## 6 Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz 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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist

## 7 Quellen

- ALB Akustiklabor Berlin (2025): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a "Birkenwerder West" der Gemeinde Birkenwerder, Berlin, 24. Januar 2025
- Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung: Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

### Internetseiten

- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/>
- <https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene/grundfunktionale-schwerpunkte.html>
- [https://www.birkenwerder.de/fileadmin/dokumente/ext-docs/B-Plan\\_36\\_Steuerung\\_des\\_Einzelhandels](https://www.birkenwerder.de/fileadmin/dokumente/ext-docs/B-Plan_36_Steuerung_des_Einzelhandels)
- <https://www.yumpu.com/de/document/read/7005074/bebauungsplan-nr-36-birkenwerder>
- [https://www.birkenwerder.de/fileadmin/dokumente/2009-09-14\\_teil\\_1\\_bestandsaufnahme\\_und\\_analyse.pdf](https://www.birkenwerder.de/fileadmin/dokumente/2009-09-14_teil_1_bestandsaufnahme_und_analyse.pdf)
- <http://geoportal.birkenwerder.de/portalserver>
- <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>
- <https://apw.brandenburg.de/#>
- <https://www.birkenwerder.de/rathaus/aktuelles/neuigkeiten/details/gemeinde-birkenwerder-im-landkreis-oberhavel-startet-kommunale-waermeplanung-in-zusammenarbeit-mit-maxsolar-gmbh>
- <https://apw.brandenburg.de>
- <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752#>
- [https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/10\\_OHV\\_Internet-23.pdf](https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/10_OHV_Internet-23.pdf)
- <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/zehdenick-spandauer-havelniederung>
- <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten&views=Ebenen-%2CEbenen--->

- [https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/10\\_OHV\\_Internet-23.pdf](https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/10_OHV_Internet-23.pdf)
- <https://geo.brandenburg.de/?page=Hydrogeologische-Karten&views=Ebenen-%2CEbenen--->
- <https://geo.brandenburg.de/?page=Hydrogeologische-Karten>
- <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/40#>
- [https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/10\\_OHV\\_Internet-23.pdf](https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2024/07/10_OHV_Internet-23.pdf)

## 8 Anlage

### Gehölzliste (Anlage 2 Baumschutzsatzung)

Art	Botanisch	Bemerkungen
<b>Großbäume</b>		
Spitzahorn	Acer platanoides	zu häufig
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	zu häufig
Schwarzerle	Alnus glutinosa	N
Sandbirke	Betula pendula	T
Hainbuche	Carpinus betulus	
Rot-Buche	Fagus sylvatica	
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	F
Schwarznuß	Juglans nigra	L/F
Walnuß	Juglans regia	L/F
Platane	Platanus x acerifolia	Großbaum / L
Zitter-Pappel/ Espe	Populus tremula	Großbaum
Trauben-Eiche	Quercus petraea	T
Stiel-Eiche	Quercus robur	T
Silber-Weide	Salix alba	Großbaum / F
Bruch-Weide	Salix fragilis	Großbaum / F
Winter-Linde	Tilia cordata	Großbaum +
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Großbaum
Berg-Ulme	Ulmus glabra	Großbaum / F
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	Großbaum / F
Feld-Ulme	Ulmus minor	Großbaum / F bis T+
"Resista" Ulmen- Hybride	Ulmus "New Horizon"	Großbaum/ F bis T (Resistent gegen Ulmenwelke)
„Resista“ Ulmen- Hybride	Ulmus "Rebona"	Großbaum/N bis F (Resistent gegen Ulmenwelke)
Fächerbaum	Ginkgo Biloba	Großbaum
Zerreiche	Quercus cerris	Großbaum
Ungarische Eiche	Quercus frainetto	Großbaum
<b>Nadelbäume</b>		
Föhre, Waldkiefer	Pinus sylvestris	Großbaum/L/T
Europäische Lärche	Larix decidua	Großbaum /
Schottische Hybridlärche	Larix x eurolepis	Großbaum /
Nordmannstanne	Abies nordmanniana	Großbaum /
Türkische Tanne	Abies bornmuelleriana	Großbaum /
Douglasie	Pseudotsuga menziesii	Großbaum /
Jeffrey Kiefer	Pinus jeffrey	Großbaum /
Atlas- Zeder	Cedrus atlantica „viridis“	Großbaum / (nur die grüne Form)

Art	Botanisch	Bemerkungen
<b>Mittelgroße Bäume</b>		
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Mittelgroß/L
Moorbirke	Betula pubescens	Mittelgroß/F
Feldahorn	Acer campestre	Mittelgroß/T
Elsbeere	Sorbus torminalis	Mittelgroß/T
Mehlbeere	Sorbus aria	Mittelgroß/L/T
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	Mittelgroß/L/T
Holländische Ulme (BastardUlme)	Ulmus x hollandica	Mittelgroß/F
Ulmus "Regal"	Resista- Ulmen Hybride	Mittelgroß/ (Resistent gegen Ulmenwelke)
Grauerle	Alnus incana	Mittelgroß/F bis T
Baumhasel	Corylus colurna	Mittelgroß/
Europäische Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	Mittelgroß/
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	Mittelgroß/
Dichtkronige Winterlinde	Tilia Cordata "erecta"	Mittelgroß/
Schmale Pyramideneiche	Quercus robur "Fastigiata Coster"	Mittelgroß/
<b>OBST BIRNEN - HOCHSTAMM (3xV...)</b>		
Birne Conference"	Pyrus communis „Conference"	Mittelgroß/
Birne Comice" (Vereinsdechantbirne)	Pyrus communis „Comice"	Mittelgroß/
Birne Gute Luise"	Pyrus communis „Gute Luise"	Mittelgroß/
Birne Gellerts Butterbirne"	Pyrus communis „Gellerst Butterbirne"	Mittelgroß/
Birne „Alexander Lucas"	Pyrus communis „Alexander Lucas"	Mittelgroß/
Birne „Pastorenbirne"	Pyrus communis „Pastorenbirne"	Mittelgroß/
<b>OBST APFEL -HOCHSTAMM (3xV...)</b>		
Apfel „Gravensteiner"	Malus domestica „Gravenstein"	Mittelgroß/
Apfel „Danziger Kantapfel"	Malus domestica „Danziger Kantapfel"	Mittelgroß/
Apfel „„Edelborsdorfer"	Malus domestica "Edelborsdorfer"	Mittelgroß/ (Zisterziense- rapfel)
Apfel „Gewürzluigen"	Malus domestica „Gewürzluigen"	Mittelgroß/
Apfel „Goldparmäne"	Malus domestica „Goldparmäne"	Mittelgroß/
Apfel „Boskoop" (Lederapfel)	Malus domestica „Boskoop"	Mittelgroß/
<b>OBST-KLEINFORMEN HOCHSTAMM (3xV...)</b>		
Apfel „Ananasrenette"	Malus domestica Ananasrenette"	Kleinbaum
Apfel „John Downie"	Malus x John Downie"	Kleinbaum
Apfel „Red Sentinel"	Malus x Red Sentines"	Kleinbaum
Apfel „Golden Hornet"	Malus x Golden Hornet"	Kleinbaum/ Großstrauch
Birne „Weidenblättrige Birne	Pyrus salicifolia	Kleinbaum (olivenbau- martig)

Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Kleinbaum (Stadtbirne)
Wildapfel	Malus sylvestris	Strauch bis Kleinbaum

#### Standorte

T = Trockene Standorte vertragend

F = Feuchte Standorte

N = Nasse Standorte

#### Hinweise

L = nicht in der Landesliste Brandenburg der gebietsheimischen Gehölze enthalten (wird i.d.R. von der UNB nicht als Ersatz beurteilt)

() = Art nur bedingt als Ersatzpflanzung geeignet (Häufigkeit, Standorteigenschaften, nicht heimisch)

Heimische Arten, für die im Bereich der Gemeinde Birkenwerder notwendige Standorteigenschaften fehlen, wurden in die Liste nicht aufgenommen. Insbesondere sind das kalk- und wärmeliebende oder frostempfindliche Arten, wie Schlehdorn (*Prunus spinosa*) oder Besenginster (*Cytisus scoparius*). In die Liste wurden Kulturarten aufgenommen, die in der Landesliste nicht enthalten sind, z. B. Walnuß, Eibe.