

Gemeinde Birkenwerder

Begründung

**zu dem Bebauungsplan
Nr. 39 "Alter Krugsteig"**

Fassung vom 28. Juli 2022

Planungsträgerin

Gemeinde Birkenwerder

Hauptstraße 34

16547 Birkenwerder

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Planungsträger Gemeinde Birkenwerder
Hauptstraße 34
16547 Birkenwerder
Ansprechpartner Amt Bauen - Stadtplanung
Herr Dandy Schlieffe
Tel.: 03303 – 290 -139
E-Mail: schlieffe@birkenwerder.de

Planverfasser Bebauungsplan
SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M. Sc. Jannis Gimber

Umweltplanung
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB
E-Mail: info@bacher-landschaftsarchitekt.de
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	6
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	7
1.3 Planverfahren	7
2. Ausgangssituation	9
2.1 Bebauung und Nutzung	9
2.2 Verkehrserschließung	9
2.3 Technische Infrastruktur	9
2.4 Denkmalschutz	9
2.5 Eigentumsverhältnisse	10
3. Planungsbindungen	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Raumordnung und Landesplanung	11
3.3 Flächennutzungsplanung	13
3.4 Landschaftsplanung und Grünordnungsplanung	13
3.5 Wald und Artenschutz	15
3.6 Trinkwasserschutzgebiet	15
3.7 Einzelhandelskonzept	16
3.8 Weitere Satzungen	16
3.9 Städtebaulicher Ideenwettbewerb	16
3.10 Hinweise des Klimaschutzbeauftragten	17
4. Planungskonzept	18
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	18
4.2 Städtebauliches Konzept	18
4.3 Planungsalternativen	19
4.4 Immissionsschutz	20
5. Planinhalt	23
5.1 Art der baulichen Nutzung	23
5.2 Maß der baulichen Nutzung	23
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24

5.4	Erschließung	25
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	27
5.6	Niederschlagswasserversickerung	28
5.7	Gestaltung des Daches	28
5.8	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	29
5.9	Außer-Kraft-Treten bisheriger Regelungen	30
5.10	Weitere Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
5.11	Hinweise	30
5.12	Flächenbilanz	31
6.	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	32
6.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	32
6.1.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden	32
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes	32
6.2	Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	37
6.2.1	Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)	37
6.2.1.1	Schutzgebiete und geschützte Objekte	37
6.2.1.2	Fläche	37
6.2.1.3	Boden	37
6.2.1.4	Wasser	37
6.2.1.5	Pflanzen und Biotoptypen	37
6.2.1.6	Tiere	38
6.2.1.7	Biologische Vielfalt und Biotopverbund	39
6.2.1.8	Klima und Luft	39
6.2.1.9	Landschaftsbild	40
6.2.1.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	40
6.2.1.11	Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	40
6.2.1.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	40
6.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	40
6.2.2.4	Wasser	42
6.2.2.5	Pflanzen und Biotoptypen	43
6.2.2.6	Tiere	43

6.2.2.7	Biologische Vielfalt und Biotopverbund	43
6.2.2.8	Klima und Luft	43
6.2.2.9	Landschaftsbild	43
6.2.2.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	43
6.2.2.11	Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	43
6.2.2.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	43
6.2.3	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen	44
6.2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB	44
6.2.3.2	Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG	44
6.2.4	Ausgleich aufgrund des BauGB	44
6.2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
6.2.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
6.2.7	Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nr. 7j BauGB	45
6.3	Rechtsgrundlagen	46
7.	Verfahren	47
7.1	Aufstellungsbeschluss	47
7.2	Billigungsbeschluss Entwurf	47
7.3	Beteiligung der Behörden	47
7.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	47
7.5	Erneute beschränkte Beteiligung	47
7.6	Satzungsbeschluss	47
	Textliche Festsetzungen	48
	Pflanzliste	51
	Quellenverzeichnis	53
	Ergänzende Unterlagen	53

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Gemeinde Birkenwerder. Das Plangebiet liegt südlich der Hauptstraße und umfasst das Grundstück Hauptstr. 45 mit den dahinter liegenden Flächen. Die Straße Alter Krugsteig liegt am nordwestlichen Rand im Plangebiet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 417 (tlw.), 419 (tlw.), 430, 442, der Flur 7 der Gemarkung Birkenwerder und hat eine Größe von insgesamt 0,37 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden von der Hauptstraße (Bundesstraße 96)
- im Westen von einem Wohn- und Geschäftshaus (Hauptstraße Nr. 47) mit größeren unbebauten Teilflächen im rückwärtigen Bereich sowie weitere Wohngebäude
- im Süden von Erholungsgrundstücken und dem Erholungs- und Wandergebiet "Krugwiesen"
- im Osten durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden sowie Garten- und anschließenden Erlenwald.

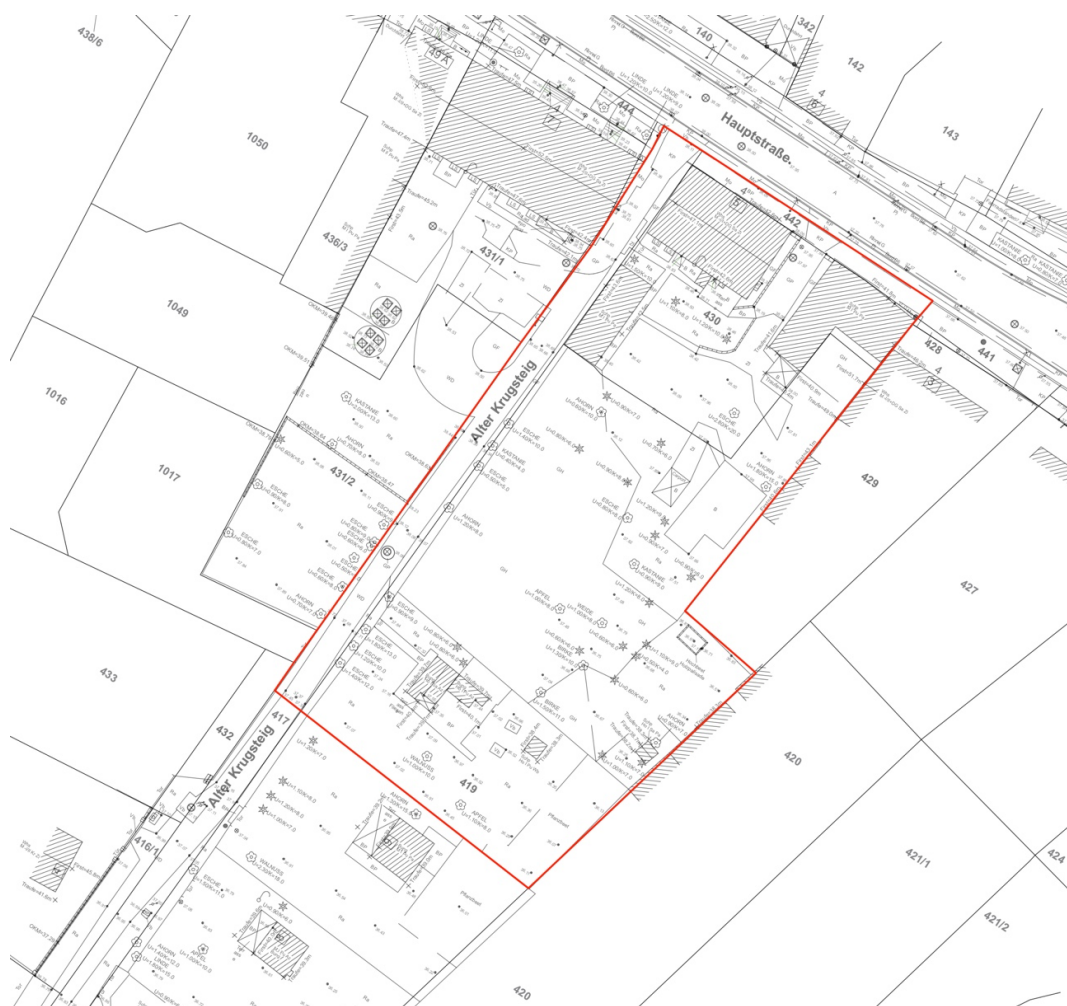


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

An der Hauptstraße besteht eine geschlossene Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern und überwiegend gewerblich genutzten Hinterhöfen. In zweiter Baureihe befinden sich auf der westlichen Seite Einfamilienhäuser.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von barrierefreien Wohngebäuden zu schaffen sowie die Erschließung zu sichern. In dem räumlichen Geltungsbereich sollen rund 25 barrierefreie Wohneinheiten entwickelt werden. Mit einer Bebauung angrenzend zum Innenbereich der Gemeinde Birkenwerder, wird der erhöhten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum entsprochen. Steigende Mieten und Grundstückspreise in der Metropole Berlin sowie im Berliner Umland tragen dazu bei, dass verkehrsgünstig gelegene Städte mit einem vergleichsweise preiswerten Wohnungsmarkt an Attraktivität zunehmen. Das Plangebiet ist eine der letzten kommunalen, unbebauten Flächen, die für Wohnzwecke genutzt werden können.

Eine bauliche Entwicklung auf dieser teilweise im Außenbereich gelegenen, jedoch an Siedlungsflächen angrenzenden Fläche vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum. Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche unterhalb der in der BauNVO geregelten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete trägt dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Krugsteig" dient der Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Siedlungsfläche, die überwiegend außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt, jedoch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Birkenwerder angrenzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Ergänzend soll zur Sicherung des Verfahrens eine Umweltprüfung separat durchgeführt werden.

Mit einer Größe des räumlichen Geltungsbereiches von insgesamt 0,37 ha wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 10.000 m² (1,0 ha) unterschritten.

Für das Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen die gleichen Anwendungsvoraussetzungen wie in § 13a BauGB vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus sind bei der Planung keine Maßgaben zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB führen, vor.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Derzeit handelt es sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches um Wohnbaufläche sowie im südlichen Bereich um ehemalige Erholungsgrundstücke mit Baumbestand. Die Wohngebäude im nördlichen Bereich wurden abgerissen, Teile der Keller wurden lediglich zugeschüttet. Das Gelände fällt Richtung Süden leicht ab. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden.

2.2 Verkehrserschließung

Erschließung

Das Gebiet liegt direkt im Ortszentrum an der Bundesstraße 96 in unmittelbarer Nähe zu Versorgungseinrichtungen. Der S-Bhf. Birkenwerder liegt ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Eine Buslinie mit Haltepunkt in 150 m Entfernung ist geplant.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße (Bundesstraße 96) und die weitgehend unbefestigte Anliegerstraße Alter Krugsteig. Nur in der Nähe der Hauptstraße sind wenige Meter mit Großsteinpflaster belegt.

Es verläuft ein Radweg entlang der Hauptstraße.

2.3 Technische Infrastruktur

Trinkwasser und Schmutzwasser

Das Plangebiet ist bereits durch die frühere Bebauung an das Trink- und Abwassernetz angeschlossen. Grundsätzlich ist eine Schmutzwassererschließung für die momentane Situation gegeben. In der Fahrbahn vor dem Flurstück 432 befindet sich ein Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Fließtal. Das Schmutzwasser der südlichen Bestandsgebäude und Lauben werden darüber entwässert. Die nördlichen Gebäude werden über eine Freispiegelleitung in Richtung Hauptstraße entwässert.

Die Abwassererschließung wird über privatrechtliche Verträge gesichert. Ohne Erschließungsvertrag ist eine Erteilung der Baugenehmigung nicht möglich. Es sind die Kostenbeteiligung und Genehmigungsvoraussetzungen sowie Ausführungsvorschriften zur Herstellung zu beachten.

Strom

Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen und Anlagen der E.DIS. Etwaige Änderungen müssen mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

In der Hauptstraße sind Stromleitungen vorhanden. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist möglicherweise der Ausbau / eine Anpassung des vorhandenen Versorgungsnetzes notwendig. Konkrete Angaben dazu können erst nach Vorliegen verbindlicher Bedarfsanmeldungen gemacht werden.

2.4 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Absatz 1, § 2 Absatz 2 Nr. 4, § 3 Absatz 1 und § 7 Absatz 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist.

Auf dem Flurstück 430 der Flur 7 in der Gemarkung Birkenwerder befindet sich das Bodendenkmal Nr. 70111, mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern von

Birkenwerder sowie slawische Siedlung, das in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist. Die Schutzbestimmungen nach dem Gesetz über den Schutz und Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) sind einzuhalten.

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Birkenwerder.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt bis zu einer Tiefe von 55 m im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird gemäß § 34 BauGB beurteilt. Die daran anschließenden Flächen liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan LEP-HR

Der Landesentwicklungsplan (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Die Gemeinde Birkenwerder ist Teil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und nach der Festlegungskarte LEP HR in der Fassung vom 29. April 2019 liegt die Gemeinde Birkenwerder im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Absatz1) und übernimmt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP).

- Ziel 5.6. Absatz 1: Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen
- Grundsatz 5.1: Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Anstreben verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung
- LEPro 2017 § 5: Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Priorität von Umgestaltung des Bestandes und Siedlungsbrachflächen

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 5.1 und Z 5.6). Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und ist durch die vorhandene Erschließung baulich entwicklungsfähig.

Mit Schreiben vom 11. August 2020 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Mit Schreiben vom 5. Juli 2021 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan

Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Absatz 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Prignitz-Oberhavel. Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Am 13. November 2019 hat die Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten (Beschluss 10/2019). Am 8. Oktober 2020 hat die Regionalversammlung vor dem Hintergrund ausstehender Fachbeiträge zur Rohstoffsicherung und zum Hochwasserschutz beschlossen, die Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung in

einem eigenständigen sachlichen Teilplan vorzunehmen und aus dem zusammenfassenden und fachübergreifenden Plan auszugliedern (Beschluss 5/2020). Der Gesamtplan umfasst folgende Planinhalte: Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Rohstoffgewinnung, Vorbeugender Hochwasserschutz. Ein Vorentwurf liegt noch nicht vor. Der Entwurf für den Teilregionalplan "Freiraum und Windenergie" liegt vor. Dieser betrifft jedoch nicht den Geltungsbereich.

Grundfunktionale Schwerpunkte

Die Regionalversammlung hat den Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde die Satzung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt. Mit der am 23. Dezember 2020 erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung des Regionalplans Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel trat der Regionalplan in Kraft.

Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" werden in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt und gesichert. Hiermit setzt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR) um. Bei den Grundfunktionalen Schwerpunkten handelt es sich in der Regel um die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Durch planerische Anreize sollen Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden für Grundfunktionale Schwerpunkte zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen und großflächige Einzelhandelseinrichtungen eingeräumt.

Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionaler Schwerpunkte" werden insgesamt 22 Orte in der Planungsregion als Funktionsschwerpunkt festgelegt. Im südöstlichen Geltungsbereich des Regionalplans sind sechs Kommunen mit Grundfunktionalen Schwerpunkten festgesetzt. Diese Kommunen sind Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land, Velten, Leegebruch und Birkenwerder. Die Stadt Oranienburg ist im LEP HR als Mittelzentrum festgelegt. Die Orte Birkenwerder und die anderen 21 GSP Kommunen mit Grundfunktionalen Schwerpunkten erhalten durch die Festlegung im Regionalplan erweiterte Möglichkeiten für die Entwicklung von Wohnbauflächen und Einzelhandelseinrichtungen.

Da Birkenwerder innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nach LEP HR liegt, ist Birkenwerder unabhängig von der Festlegung des Grundfunktionalen Schwerpunktes ein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung und unterliegt keinen quantitativen Beschränkungen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (vgl. Z 5.6 LEP HR).

Die Regionale Planungsstelle Prignitz-Oberhavel hat mit Schreiben vom 30. Juni 2021 mitgeteilt:

"Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Alter Krugsteig" der Gemeinde Birkenwerder (Stand: Juni 2021) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer 0,4 ha großen Fläche im Süden der Gemeinde Birkenwerder als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 25 barrierefreien Wohneinheiten als zwei- bis viergeschossige

Gebäude geschaffen werden. Der Ortsteil Birkenwerder übernimmt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP) und befindet sich innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung (vgl. Festlegungskarte LEP HR). Darüber hinaus vollzieht sich die Planung im Rahmen der Innenentwicklung. Insofern ist die Planung funktionsgerecht. Weitergehende Belange der Regionalplanung werden nicht berührt."

3.3 Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Birkenwerder liegt ein Flächennutzungsplan vom 23. April 2005 vor, der für den Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche sowie im südlichen Teilbereich eine Wohnbaufläche darstellt. Sie schließt im Norden an gleichartige Siedlungsflächen, im Süden an Flächen für Landwirtschaft sowie Wald mit der Darstellung Biotop an. Die beabsichtigte Festsetzung einer Wohnbaufläche ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch vereinbar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Gemeinde Birkenwerder vom 23. April 2005

3.4 Landschaftsplanung und Grünordnungsplanung

Landschaftsplan

Es besteht ein gemeindeübergreifender (gemeinsamer) Landschaftsplan Hohen Neuendorf / Birkenwerder von 1996.

Grünordnungsplan "Ortsinneres Briesetal"

Für die Gemeinde Birkenwerder liegt der Grünordnungsplan vom 22. Juni 1996 vor, der für den Geltungsbereich auf der südöstlichen Teilfläche eine "Freifläche für Freizeit und Erholung" darstellt.

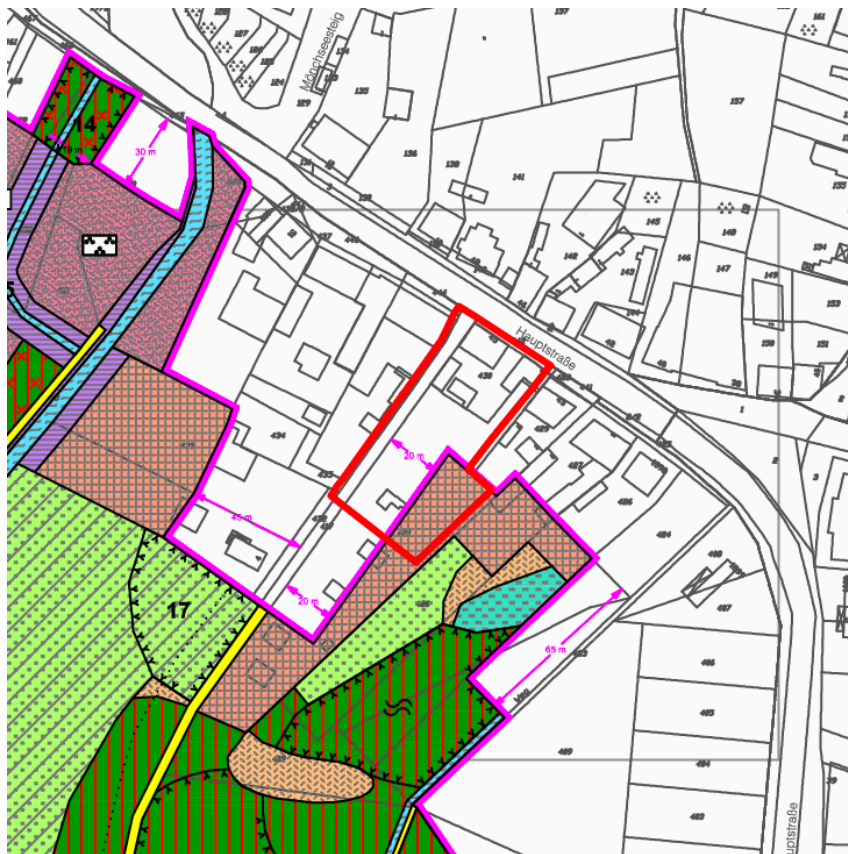


Abb. 3:1 Ausschnitt aus dem Grünordnungsplan „Ortsinneres Briesetal“ der Gemeinde Birkenwerder vom 22. Juni 1996

Um die Bebaubarkeit über eine größere Bautiefe zu ermöglichen, muss der Grünordnungsplan geändert werden. Die Festsetzungen des selbständigen Grünordnungsplanes treten für die durch den Bebauungsplan überlagerte Fläche außer Kraft (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Die im selbständigen Grünordnungsplan dargestellte Nutzung „Freifläche für Freizeit und Erholung“, mit einer angenommenen GRZ von 0,15 zuzüglich 0,075 (gesamt 0,23), verringert sich damit um rund 1.000 qm und wird als allgemeine Wohnbaufläche, mit einer GRZ von 0,35 zuzüglich 0,175 (gesamt 0,53), festgesetzt. Auf rund 500 qm werden Gebäude zulässig. Durch die Erhöhung der GRZ um rund 0,3 (0,53-0,23) wird eine zusätzliche Fläche von rund 300 qm mehr Versiegelung zulässig.



Abb. 3.2: Geänderter Geltungsbereich des Grünordnungsplan „Ortsinneres Briesetal“ der Gemeinde Birkenwerder vom 22. Juni 1996

3.5 Wald und Artenschutz

Nach Darstellung des Landschaftsplans Hohen Neuendorf vom Februar 2014 bestehen keine Waldgebiete im Plangebiet (Quelle: Fugmann Janotta 2013, Seite 102). Im weiteren Planungsverlauf ist die Fällung von ggf. überplanten Bäume gesondert zu beantragen. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder ist anzuwenden.

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu fällende Bäume durch einen Sachverständigen einer artenschutzfachlichen Untersuchung (insbesondere Vögel, Fledermäuse) unterzogen werden.

Weitergehende Vorschriften des BNatSchG sowie des BbgNatSchAG bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.

3.6 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit außerhalb des Wasserschutzgebietes Stolpe. Nach dem vorliegenden Gutachten zur Neuausweisung des Wasserschutzgebietes Stolpe vom Februar 2017 wird sich das Plangebiet künftig in der Trinkwasserschutzzone III B befinden. Zu beachten sind daher die Richtlinien und Auflagen, die sich aus der Lage des Gebietes in dem Trinkwasserschutzbereich IIIB ergeben.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

3.7 Einzelhandelskonzept

Von der Gemeinde Birkenwerder liegt ein Einzelhandelskonzept vom 10. März 2011 vor. Im 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" vom 21. September 2013 ist für den Teilbereich 1 festgesetzt: *„Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind allgemein zulässig.“*

Der Bereich zwischen dem Bahnhof Birkenwerder und Briesa ist als Zentraler Versorgungsbereich "Hauptgeschäftsbereich" dargestellt. Darin liegt das Plangebiet. Die Festsetzungen des 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" vom 21. September 2013 bleiben bestehen. In einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind die der Versorgung dienenden Läden allgemein zulässig und Einzelhandelsbetriebe als "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" ausnahmsweise zulässig.

3.8 Weitere Satzungen

Die für die Planung beachtlichen Satzungen der Gemeinde Birkenwerder wurden im Planungsprozess berücksichtigt:

1. Satzung der Gemeinde Birkenwerder zum Schutz von Bäumen und zu Festlegungen von Nachpflanzungen in der Fassung vom 25. Juni 2015 und Änderung vom 13. Dezember 2018
2. Satzung der Gemeinde Birkenwerder über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze vom 16. September 2010
3. Erhaltungssatzung für die Ortsmitte Birkenwerder vom 29. Oktober 1992
4. 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", vom 21. September 2013

3.9 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Für den Bereich zwischen dem Bahnhof Birkenwerder und dem Dorfanger wurde für Stadträume um die Entwicklungsachse Clara-Zetkin-Straße/Hauptstraße ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Entwürfe sehen eine überwiegend kompakte bauliche Entwicklung mit neuer Siedlungskante im südlichen Bereich der Hauptstraße vor. Dieser Planungsidee wird in geringem Maße gefolgt.

3.10 Hinweise des Klimaschutzbeauftragten

In der Gemeinde Birkenwerder ist für Bebauungspläne die Stellungnahme des Klimaschutzbeauftragten einzuholen. In der Stellungnahme vom 29. Januar 2021 gibt der Klimaschutzbeauftragte von Birkenwerder in Zusammenfassung folgende Hinweise.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzzahl nicht mit den Zielen der Klimarechten Mobilität vereinbar scheint. Diverse öffentliche Verkehrsmittel stehen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Insbesondere im Hinblick auf die Zielgruppe von Menschen mit barrierefreien Bedarfen sei die Stellplatzzahl zu hoch angenommen.

Es wird auf den Klimanotstand in Birkenwerder hingewiesen. Damit werden erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle und Energieeffizienz über die öffentlichen Gebäude hinaus zweckmäßig. Die Gebäudehülle sollte mit einer Null-Negativ-Bilanz nach ÖkoBauDAT für den Ressourcen-, Energie und Flächenfußabdruck ausgeführt werden. Die Verwendung von fossilen oder biogenen Energieträgern sollte ausgeschlossen werden. Der Passivhausstandard (Bronze) sollte festgesetzt werden.

Die Nutzung von fossilen oder biogenen Energieträgern für die Erzeugung von Wärme, Kälte und Elektrizität sollte ausgeschlossen werden. Wenn zum Zeitpunkt der Errichtung ein nachhaltiges Niedertemperatur-Nahwärmenetz oder absehbar zum Erstbezug vorliegt, sollte die Wärme- und Kälteversorgung hierüber genutzt werden. Die Mietpreise sollten als Warmmieten festgelegt werden.

Hilfswise wäre unter zwingend gerechtfertigten Gesichtspunkten in Passivhausqualität auch ein KfW-35+ (BEG 40NH) vertretbar, wenn die Gebäudehülle einen Null-Negativen Fußabdruck ausweist und auf extraktivistisch gewonnene Bauteile weitestgehend verzichtet, wenn zugelassene Alternativen existieren.



Abb. 4: Ausschnitt aus Wettbewerb 2018, Siegerentwurf von Sieger Kleyer.Kolbitz.Letzel. Freivogel Gesellschaft und Architekten mbh

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Krugsteig" verfolgt die Gemeinde Birkenwerder folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung u. a. von barrierefreien Wohngebäuden unter Berücksichtigung der Eigenart der angrenzenden Bebauung
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Planvorhaben umfasst rund 25 barrierefreie, in Ausnahme barrierearme, Wohneinheiten. Die Planung trägt der gesteigerten Nachfrage an Wohnraum insbesondere der Bedürfnisse u.a. älterer und mobilitätseingeschränkter Personengruppen der Gemeinde Birkenwerder Rechnung. Beabsichtigt ist eine Bebauung im Geschosswohnungsbau mit höchstens drei bis vier Geschossen. Insgesamt sind je nach baulicher Ausnutzung rund 25 Wohneinheiten umsetzbar.

Die Kraftfahrzeug-Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Alter Krugsteig. Unter Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde kann die bestehende Einmündung an der Hauptstraße genutzt werden. Im südlichen Bereich ist ein Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge geplant. Durch privatrechtliche Verträge ist eine Sicherung von rund 15 der notwendigen Stellplätze auf dem westlich angrenzenden, im Eigentum der Gemeinde Birkenwerder befindlichen Grundstück Hauptstr. 47 in Aussicht gestellt.

Mit dem städtebaulichen Konzept vom 10. Februar 2021 wurde die benötigte Fläche für 25 Wohneinheiten mit Stellplatzanlagen beispielhaft dargestellt und die Erforderlichkeit größerer Flächen für Stellplatzanlagen aufgezeigt. Eine andere Gestaltung der Baukörper und Stellplätze bleibt ausdrücklich möglich.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept vom 10. Februar 2021

4.3 Planungsalternativen

Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Die Verdichtung von Innenentwicklungsf lächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist zudem oft nicht gegeben, da sie sich in privaten Eigentumsverhältnissen befinden.

Eine Alternativenprüfung hat stattgefunden und wurde im Ortsentwicklungsausschuss vom 17. November 2020 erörtert.

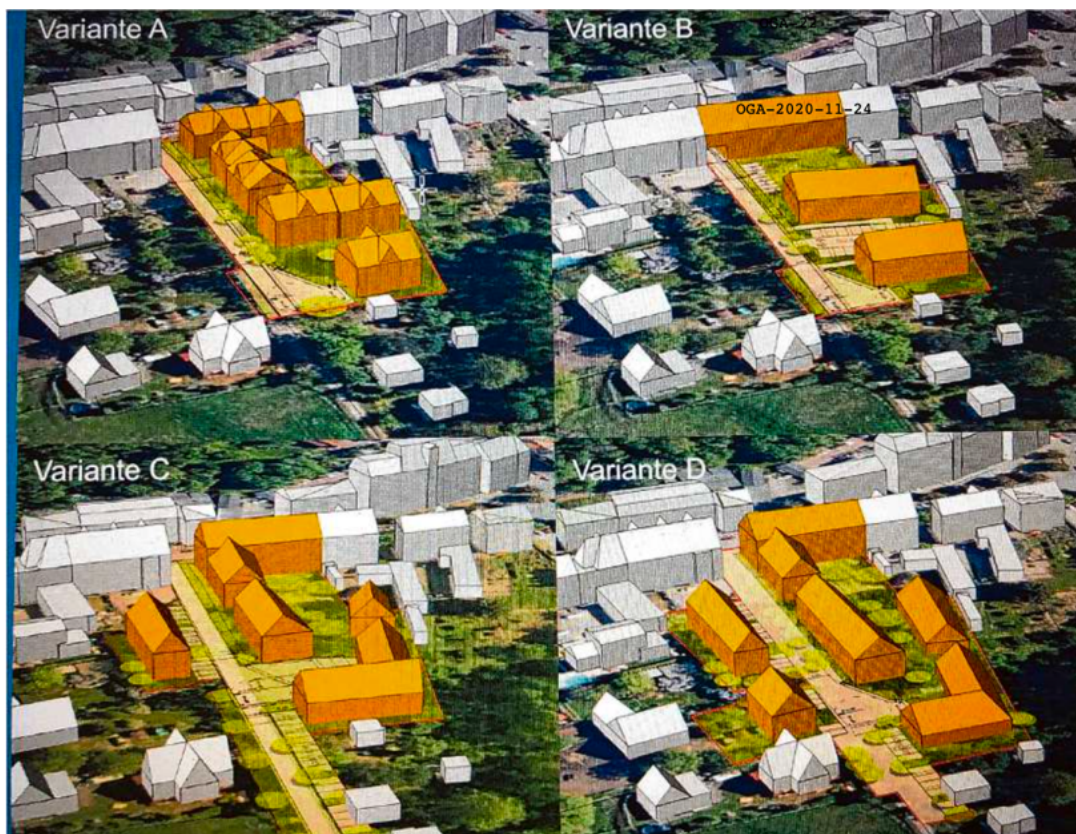


Abb. 6 Auszug der Veröffentlichung in der Granseezeitung vom 24. November 2020

Die Gemeinde priorisiert die Varianten A und B und hat eine Bebauungstiefe des Plan-gebiets auf 70 Meter beschlossen.

Vor dem Hintergrund einer gesteigerten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum in der Gemeinde Birkenwerder bietet sich die Fläche "Alter Krugsteig" aufgrund ihrer zentralen Lage und der Einbindung zum Landschaftsraum an. Die Flächen befinden sich in kommunalen Besitz und die Gemeinde ist an einer baulichen Entwicklung interessiert. Mit den erschlossenen Flächen am zentralen Siedlungsbereich werden Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Frei-raum vermieden.

Die Baunutzungsverordnung sieht für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von bis zu 0,4 vor. Daher wären für das Plangebiet sogar eine höhere Versiegelung und eine stärkere Inanspruchnahme von Flächen planungsrechtlich umsetzbar. Im Plangebiet wurde entgegen den Entwürfen des städtebaulichen Wettbewerbes 2018 die Bebauung auf eine Bautiefe von 70 m ab Fluchtlinie an der Hauptstraße begrenzt und die Baudichte auf eine GRZ von 0,35 verringert.

4.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Für den Knotenpunktbereich Hauptstraße / Clara-Zetkin-Straße wurde als verkehrsplannerische Grundlagenplanung eine Knotenpunktanalyse durchgeführt. Aus der "Ergebnisdokumentation: Verkehrserhebung am Knotenpunkt Hauptstraße / Clara-Zetkin-Straße in Birkenwerder" vom 3. Juli 2020 ergeben sich folgende Verkehrsbelastungen für den nördlichen Bereich der Hauptstraße:

Bestand 2020	Prognose 2030
- DTV (Kfz/24 h) 18.200	- DTV (Kfz/24 h) 15.000
- SV-Anteil 3 %	- SV-Anteil 5 %

Von der Fa. Lärmkontor GmbH, Hamburg ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden.¹ Die Ergebnisse sind:

- Das Plangebiet ist von dem Verkehrslärm insbesondere der Hauptstraße (B 96) belastet.
- An der Baugrenze zur Hauptstraße werden die Schwellen der Gesundheitsgefährdung laut Lärmwirkungsforschung von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht überschritten, die Schwellen laut Rechtsprechung von 70 dB(A) am Tag nicht erreicht und von 60 dB(A) in der Nacht ebenfalls überschritten.
- Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden ohne eine lärmrobuste Bebauung im gesamten Plangebiet überschritten.
- Gegenüberliegend an der Hauptstraße wird eine Erhöhung der Beurteilungspegel von bis zu 0,6 dB prognostiziert. Diese Erhöhung wird durch die Reflexionen aufgrund des Planbaukörpers an der Baugrenze hervorgerufen. Die Pegelerhöhungen sind relevant, da in der Bestandssituation bereits eine Vorbelastung vorliegt, die als gesundheitsgefährdend (Art. 2 Absatz 2 Satz 1 Grundgesetz) und als Eigentums(-substanz)-verletzung (Art. 14 Absatz 1 Grundgesetz) anzusehen sind. In der Rechtsprechung wird i. d. R. davon ausgegangen, dass hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen sind.
- Der Lärmkonflikt ist, sofern dies nicht auch durch nachgeordnete Verfahren gewährleistet werden kann, im Bebauungsplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt in dem Abschnitt der Hauptstraße am Plangebiet nachts 30 km/h. Im nördlichen Bereich wird eine Schallschutzbebauung vorgesehen. Darüber hinaus sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Damit können die Lärmschutzanforderungen gemäß der DIN 4109 eingehalten werden.

Die ggf. erhöhten Lärmpegel durch Lärmreflexionen liegen mit 0,6 dB nahe der Prognosegenauigkeit von 0,5 und unter dem wahrnehmbaren Pegelunterschied von 1,0 dB. Im Bereich dieser marginalen Pegelerhöhungen ist der gerichtlich geforderte eindeutige Ursachenzusammenhang zum Anschluss des Plangebietes somit u. U. nicht eindeutig gegeben (siehe Gutachten Lärmkontor GmbH vom 3. Juni 2021). Für die angrenzenden Nutzungen sind bereits im Bestand ohne weitere Bebauung, Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Eine etwaige Pegelerhöhung wird als zumutbar gewertet. Die Reduzierung von Reflexionslärm ist bautechnisch zu minimieren. Die Lärmpegelerhöhung wird mit den Verbesserungen des Lückenschlusses bzw. einer städtebaulichen Kante im Erhaltungsgebiet und den Lärmschutzerfordernissen der südlichen Bereiche des Plangebietes kompensiert.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 39 Alter Krugsteig der Gemeinde Birkenwerder vom 3. Juni 2021

Die Pegelerhöhung der Nachbarbebauung gegenüber dem Plangebiet Alter Krugsteig kann bis zu 3,2 dB betragen. Diese werden maßgeblich durch den Verkehr der Stellplätze induziert. Die Verkehre wurden mit einer maximalen Prognose von 380 Kfz/24 h sehr hoch angesetzt. Das Plangebiet wird voraussichtlich geringe externe Verkehre anziehen. Des Weiteren wird voraussichtlich die überwiegende Zahl an Stellplätzen, wie durch die Stellplatzsatzung bestimmt, auf eine private Nutzung beschränkt.

Die aktuelle zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Straße Alter Krugsteig liegt bei 50 km/h. Mit der Festsetzung "verkehrsberuhigter Bereich" wird die Höchstgeschwindigkeit voraussichtlich auf 30 km/h gesenkt. Eine Senkung der Höchstgeschwindigkeit auf 7 km/h wäre möglich.

Die Straße Alter Krugsteig wird im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens ertüchtigt und modernisiert. Es wird eine lärmmindere Oberfläche als Ersatz des bestehenden Kopfsteinpflasters empfohlen. Damit kann eine Pegelreduktion bis 5 dB erreicht werden.

Lärm durch anliegende Nutzungen

Aus der Nähe zu anliegenden gemischten Bauflächen sind keine erhöhten Lärmimmissionen zu erwarten. Die umliegenden Gebiete werden als Wohngebiet bzw. als Mischgestuft eingestuft.

Es wird eine Absenkung der Höchstgeschwindigkeit auf der Hauptstraße tagsüber auf 30 km/h empfohlen. Die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird die sonst ausnahmsweise Zulässigkeit von

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden möglichen Beeinträchtigungen im Plangebiet nicht zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Krugsteig" wird die Wohnnutzung in den Fokus gestellt. Die gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen stehen in der Gemeinde Birkenwerder an anderer Stelle zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 BauGB wird gemäß § 16 Absatz 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Hierbei orientieren sich das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen an der näheren Umgebung und entsprechen dem Rahmen der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Grundflächenzahl

Für das gesamte allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die festgesetzte GRZ von 0,35 liegt unter der gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Gemäß Baugesetzbuch ist bei einer Neuausweisung von Bauflächen auf einen ressourcensparenden Flächenverbrauch zu achten. Die Flächenknappheit im Stadtgebiet sowie der erhöhte Bedarf an Wohnraum, insbesondere in Hinblick auf barrierefreiem Wohnraum, erfordert eine dichtere Bebauung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen. Die Lage im Gemeindezentrum und innerhalb der historisch dichten Bebauung lässt eine höhere Dichte als in anderen Teilen des Gemeindegebiets zu.

In der festgesetzten GRZ von 0,35 sind Terrassen zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren

Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bietet keine ausreichende Regulierungsmöglichkeit in Hinsicht auf die künftigen Gebäudehöhen. Daher werden im Bebauungsplan zusätzlich die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen in Meter über DHHN 2016 als Höchstmaß festgesetzt:

nördlicher Teilbereich	TH = 47,5 m	FH = 52,5 m
südlicher Teilbereich	TH = 44,5 m	FH = 49,5 m

Mit der festgesetzten Höhe wird eine einheitliche Höhengestaltung entlang der Hauptstraße sowie eine Höhenabstufung in dem rückwärtigen Bereich gewährleistet. Angenommen wird jeweils eine bauliche Geschosshöhe von rund 3,0 m zuzüglich der Höhe für einen Gebäudesockel oder Dremmel von rund 0,5 m. Die geringfügige Überschreitung der Höhe durch technische Aufbauten ist für die Wahrung des Ortsbildes und der gesunden Wohnverhältnisse untergeordnet. Die festgesetzte Höhe für bauliche Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungen oder Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1,0 m überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

nördlicher Teilbereich	III bis IV Vollgeschosse
südlicher Teilbereich	II bis III Vollgeschosse

Im Umfeld des Plangebietes sind an der Hauptstraße überwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäude ohne Dachausbau zu finden. Bei einer Traufhöhe von rund 9,5 m an der Hauptstraße sind ohne Hochparterregeschoss drei Geschosse bis Traufhöhe möglich, zuzüglich eines Dachgeschosses. Im hinteren Bereich soll die Geschossigkeit abnehmen, um einen Übergang zur Landschaft zu bilden. Damit fügt sich das Bauvorhaben höhenmäßig in die Umgebung ein.

Durch die Festsetzung von Mindestmaßen soll eine zu niedrige Bebauung, insbesondere an der Hauptstraße, verhindert werden und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Flächeneffizienz Rechnung getragen werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

Um sich in die nähere Umgebung einzufügen, wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudelänge von 40 m soll einer möglichen Riegelstellung in der Bebauung, in der überwiegend kleinteilig geprägten näheren Umgebung entgegenwirken. Das Maß kann aus den bestehenden Gebäudebreiten und -tiefen der umgebenden Grundstücke abgeleitet werden. An der Straßenfront liegen die Breiten bis rund

60 m. Die Tiefe der baulichen Anlagen liegt bei rund 30 bis 40 m. Eine kleinteilige Struktur soll in die hinteren Bereiche gesichert werden.

Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Auf der Linie zwischen den Punkten **C** und **D** ist über alle Geschosse an die Grundstücksgrenze an das bestehende Gebäude heranzubauen, um auf dieser Seite eine geschlossene straßenbegleitende Baureihe in der Fluchtlinie zu bilden (siehe textliche Festsetzung Nr.3 (1)). Die Linie **CD** befindet sich auf der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die maximale zulässige Gebäudelänge beträgt 40 m. Damit soll die maximale Länge der Gebäude im Vergleich zu einer offenen Bauweise leicht verringert werden.

Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO im gesamten Plangebiet außerhalb der Baugrenze zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor.

Der Abstand der Baulinie von der Verkehrsfläche Hauptstraße beträgt am Punkt **B** 2,0 m, am Punkt **C** 4,1 m. Damit wird entgegen der ursprünglichen Bebauung die Fluchtlinie der nachbarlichen Bebauung aufgenommen und die Sichtachse zum Rathaus gesichert.

Der Abstand der Baugrenze zu der Straße Alter Krugsteig beträgt 2,0 m. Damit wird die Bebaubarkeit des Allgemeinen Wohngebiets erhöht. Die Gestaltung der Straße Alter Krugsteig als Anliegerstraße und untergeordneter Weg in die südlich liegenden Krugwiesen wird damit unterstrichen. Die Abstandsflächen bleiben gewahrt.

Der Abstand der Baugrenze zum südlichen Bereich liegt 70 m hinter der straßenbegleitenden Baulinie. Dies begrenzt die Wohnbebauung, um eine zu starke Bebauung in Richtung Krugwiesen zu unterbinden.

Der Abstand der Baugrenze zum südöstlich angrenzenden Grundstück beträgt 5,0 m. Damit soll die Nähe zum im angrenzenden Flurstück liegenden Erlenwald vergrößert werden.

5.4 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße und die Straße Alter Krugsteig. Das Plangebiet umfasst Teile der Verkehrsfläche der Hauptstraße (anliegender Gehweg) sowie vollständig die angrenzende Fläche der Straße Alter Krugsteig mit Wendehammer. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB wird die im Plangebiet liegende Teilfläche der Hauptstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße Alter Krugsteig wird nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, als Verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Damit soll die Umsetzung als Mischverkehrsfläche mit Geschwindigkeitsbegrenzung vorbereitet und die Barrierefreiheit und die Sicherheit in der Anliegerstraße erhöht werden. *"Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" geht die Gemeinde eine Selbstbindung ein, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, z. B. durch Anlage einer Mischverkehrsfläche. Darüber hinaus bringt die Festsetzung zum Ausdruck, dass die Gemeinde die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325/326) anstrebt; eine Bindung der dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde entfaltet die Festsetzung jedoch nicht. Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, auch*

*Straßen, die als (normale) Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, im Sinne der Verkehrsberuhigung als Mischverkehrsflächen zu gestalten, ebenso wie es den Straßenverkehrsbehörden freigestellt ist, eine solche Straße als „Verkehrsberuhigten Bereich“ im Sinne der StVO anzuordnen.*² Der Wander- und Spazierweg durch die Straße Alter Krugsteig, insbesondere mit Übergang in die Krugwiesen, wird betont.

Für die Straßenverkehrsfläche Alter Krugsteig wird eine Breite von 7,5 m gesichert, die u. a. die Anlage von Straßenbegleitgrün und Entwässerungsmulden ermöglicht. Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Fließtal zuständig. Eine Entwässerungslösung für die Oberflächenentwässerung wurde während des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens noch nicht erarbeitet, sie ist von der Freianlagen- und Tiefbauplanung abhängig. Am südlichen Ende der Straße Alter Krugsteig wird eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche für die Anlage eines Wendekreises mit 6,0 m Radius festgesetzt, um das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Flächen für einen Wendehammer sind im Plangebiet geplant. Das südlichste Wohngebäude liegt unter 50 m Entfernung zum geplanten Wendehammer. Das südlichste Wochenendhaus liegt rund 60 m von dem geplanten Wendehammer entfernt. Die Wochenendgrundstücke werden zusammen bewirtschaftet.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die künftige Einteilung der Straßenverkehrsflächen obliegt der Fachplanung.

Nach der "Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 39 'Alter Krugsteig'" (StadtPlan GmbH, Potsdam, Februar 2022) kann für die bestehenden und prognostizierten Verkehrsstärken eine ausreichende Kapazität der Einmündung und im Knotenpunktbereich Alter Krugsteig / Hauptstraße nachgewiesen werden. Der Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost hat in seiner Stellungnahme vom 29. März 2022 die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens bestätigt. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit des fließenden Verkehrs ist erbracht. Der Verbreiterung der Zufahrt kann unter der Einhaltung der Auflagen zugestimmt werden.

Durch die geplanten rund 25 Wohneinheiten werden täglich rund 75 zusätzliche Kz-Fahrten erwartet.

Stellplätze

Es sind Stellplätze nach Maßgabe der Stellplatzsatzung herzustellen. In der Satzung der Gemeinde Birkenwerder über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze vom 16. September 2010 ist als Orientierungswert ein Stellplatz je Wohnung unter 100 qm Nutzfläche nach DIN 277 beschrieben. Damit werden rund 25 Stellplätze erforderlich. Der tatsächlich benötigte Stellplatzbedarf ist herzustellen.

Eine Tiefgarage kann die erforderliche hohe Zahl an Stellplätzen ohne größere zusätzliche Versiegelung unterbringen. Dies ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit den Erfordernissen des Bodendenkmalschutzes und den Gegebenheiten von Boden und Grundwasser abzustimmen.

Zur Reduzierung der Versiegelung durch Verkehrsflächen auf notwendigen Stellplatzanlagen sollen an der Grundstücksgrenze anliegende Stellplätze ermöglicht werden. Die Sicherung von Stellplätzen ist auf z. B. dem westlich anliegenden kommunalen

² Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL 2020

Grundstück möglich. Dafür wäre eine grundbuchrechtliche Sicherung notwendig. Eine Sicherung dieser Möglichkeit in einem städtebaulichen Vertrag wird empfohlen.

Für die Entwicklung von barrierefreien Wohnungen werden ebenfalls barrierefreie Stellplätze, Wege etc. benötigt. Stellplätze bedürfen danach einer Breite von 2,5 m zuzüglich 1,0 m Ausstiegsbreite. Es wird auf die DIN-Vorschriften zum barrierefreien Bauen DIN 18040-1, DIN 18040-2 und DIN 18040-3 hingewiesen. Es sind voraussichtlich zwei bis drei als barrierefreie ausgewiesene Stellplätze ausreichend.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung wird mit dem Versorgungsträger in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt.

Zur Sicherung der Erschließung mit Trink- und Abwasserleitungen ist eine Erweiterung des Leitungsbestandes in Zusammenarbeit mit den örtlichen Versorgungsträgern notwendig. Dabei sind auch die erforderlichen Anlagen für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen.

Versiegelung

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen zu minimieren. Die Minimierung hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

Mit dem geplanten Wasserschutzgebiet Stolpe Zone IIIb sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung u. a. zu der Versiegelungsqualität einzuhalten.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Zum Schutz vor Lärm ist das Plangebiet nördlich durch eine Lärmschutzbebauung abzuriegeln. Die nördliche Bebauung an der Baulinie ist mit seiner lärmabschirmenden Wirkung zum Schutz der hinteren Nutzungen zuerst zu realisieren (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1). Dies ist eine Einschränkung für den Eigentümer der hinteren Grundstücksflächen, andererseits wäre der Schallschutz nicht gewährleistet, wenn die hinteren Gebäude zuerst errichtet werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befindet sich das Plangebiet insgesamt im Eigentum der Gemeinde Birkenwerder. Die Lärmschützende Wirkung muss vor Fertigstellung der übrigen Bebauung gegeben sein.

An Wohnungen von lärmbelasteten Außenbauteilen ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung notwendig. Dies betrifft insbesondere die Wohnungen, die zu der Hauptstraße ausgerichtet sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2).

An lärmbelasteten Außenbauteilen ist eine lärmoptimierte Fassaden- und Dachgestaltung notwendig, um die öffentlich-rechtlichen Lärmschutzgrenzwerte gemäß den Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Wohnungen an der Hauptstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3). Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist in den nachfolgenden Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Um einer Lärmerhöhung der umliegenden Nutzungen entgegenzuwirken ist die Fassade an den lärmorientierten Seiten mit einer strukturierten, "abgewinkelten" oder schallabsorbierenden Fassade auszustatten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.4). Damit sollen die Lärmreflexionen gesenkt werden.

5.6 Niederschlagswasserversickerung

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sowie dem Generalentwässerungsplan muss die Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück gewährleistet werden. Laut § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 11. Juni 2019 soll das Niederschlagswasser ortsnah versickern. Laut § 4 Absatz 1 der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser im Verbandsgebiet des Zweckverbandes "Fließtal" (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 5. Juni 2019 ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vollständig zu versickern. Gemäß § 4 Absatz 3 der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVers-FreiV) vom 25. April 2019 ist das zu versickernde Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Geeignete Böden haben eine ausreichende Durchlässigkeit aufzuweisen. Es sind passende Retentionsflächen zu schaffen, um dies zu gewährleisten. Ergänzend sind Zwischenspeicherungen eine Alternative, um ein zeitliches verzögertes Versickern zu ermöglichen. Die Bemessung und Gestaltung der Versickerungsanlage ist so auszurichten, dass das Niederschlagswasser nicht auf ein Nachbargrundstück sowie nicht auf die Straße übertritt und nicht auf dieses abgeleitet wird. Hinweise zur Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen können dem Regelwerk DWA-A 138 entnommen werden.

Die im Bodengutachten vom Ingenieurbüro ARLT vom 28. Juli 2017 (siehe u. a. Seite 11) erläuterten Erschwernisse sind zu beachten, da die Versickerung nicht in allen Bereichen des Plangebiets möglich ist.

Nach dem Erläuterungsbericht "Einschätzung Regenwasserversickerung Bebauungsplan Nr. 39 'Alter Krugsteig', Gemeinde Birkenwerder" (Bacher Landschaftsarchitekten, Berlin, 16. März 2022) ist eine Versickerung über Mulden möglich.

Der Grundwasserstand liegt zwischen 35 m ü NHN und 36 m ü NHN, also rund 2 m bis 3 m unter Bodenniveau mit einer Grundwasserfließrichtung von Ost nach West (ARLT, 28. Juli 2017). Es ist möglich, durch eine Unterbauung und Tiefgaragen in etwaige Grundwasserströme einzudringen.

Die Straße Alter Krugsteig ist nicht über die Entwässerung der Hauptstraße zu entwässern. Der Generalentwässerungsplan sieht eine Entwässerung über Mulden und Rigo- len vor.

5.7 Gestaltung des Daches

Hinsichtlich der Dachform werden gemäß § 9 Absatz 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO gestalterische Festsetzungen getroffen.

Eine Analyse der Dachformen von Gebäuden in der näheren Umgebung ergab, dass die Dächer von Wohngebäuden meist Dachformen mit First aufweisen. Zur Wahrung des Gebietscharakters sind an der Hauptstraße nur ortübliche Dachformen zulässig. In der Erhaltungssatzung wird eine ortübliche Dachneigung von maximal 100 % (45 Grad Neigung) beschrieben. Eine Neigung unter 30 Grad ist ebenfalls nicht ortüblich.

Die ortübliche Gestaltung des Ortskernes soll erhalten bleiben. Nach der Erhaltungssatzung sind Ziegeleindeckungen maßgebend. Technische Aufbauten für die Energiegewinnung sollen ausschließlich an der zur Hauptstraße liegenden Dachfläche ausgeschlossen werden. Im restlichen Plangebiet bleiben Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

Für die zur Hauptstraße gerichteten Dachflächen an der Linie **BC** gelten gemäß § 9 Absatz 6 BauGB i.V.m. § 87 Absatz 6 BbgBO folgende Festsetzungen:

- Eine Neigung der Dächer von weniger als 30 Grad und mehr als 45 Grad ist unzulässig.
- Die Dächer von Gebäuden sind als Sattel-, Walm oder Mansarddächer auszuführen.
- Die Dachhaut muss in Dachziegeln ausgeführt werden.
- Es sind ausschließlich Giebelgauben und Zwerchhäuser zulässig mit einer Gesamtbreite von maximal 2/3 der Gebäudelänge.
- Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen sind ausgeschlossen.

(siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1).

5.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen

Der Baumbestand im Plangebiet soll erhalten bleiben oder ersetzt werden. Es soll verhindert werden, dass sehr kleine Bäume neu gepflanzt werden und diese auf Teilflächen konzentriert werden. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu erhalten oder zu pflanzen. Die Bäume sind in Gruppen, zu maximal drei Bäumen, mit 15 m Abstand zu erhalten oder zu pflanzen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1). Mit der Bestimmung der Kronengröße und einer Baumgruppengröße soll die Durchgrünung im gesamten Plangebiet gesichert werden. Damit wird der Aufheizungseffekt reduziert und die Verdunstung von Niederschlagswasser, das auf versiegelten Flächen anfällt, reduziert, womit die Maßnahmen dem Klimawandel entgegenwirken. Das Wohnumfeld wird dadurch verbessert.

Ein Baum wurde als besonderes erhaltenswert eingestuft und eine Erhaltungsbindung festgesetzt. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz gemäß Pflanzliste (mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2).

Große, überwiegend versiegelte Stellplatzflächen sollen durch Bäume begrünt und gegliedert werden. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als fünf Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu erhalten oder zu pflanzen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3).

Die Einfriedung von Müllbehältern soll genutzt werden, um Hecken, Sträucher oder rankende, klimmende oder schlingende Gewächse zu pflanzen und den durchgrünten Charakter des Gebietes zu stärken. Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von vier Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.4). Das Plangebiet trägt mit einer als Eingangstor zu den Krugwiesen landschaftlichen Prägung sowie als innerörtliche Wegeverbindung eine besondere

städtebauliche Rolle. Die hohe Dichte an Grün soll über die umweltbezogene Gesamtbilanz dem Landschaftsbild Rechnung tragen. In dem relativ engen Straßenraum würden Müllbehälter und Abfallsammelstellen ohne Eingrünung dieses Landschaftsbild beeinträchtigen.

Um die Beeinträchtigung durch Einfriedungen auf Kleintiere gering zu halten, ist die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.5).

Um den Lebensraum Gebüsch- und bodenbrütende Vogelarten zu verbessern, wird empfohlen, möglichst heimische und standortgerechte Gehölze zur Bepflanzung der Grundstücke zu verwenden.

Die Kompensation des Verlustes von Gebäudequartieren sowie Baumhöhlen als geschützten Lebensstätten erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Eingriffsregelungen für Maßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) werden im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nach den Empfehlungen des Umweltberichtes präzisiert und von der Unteren Naturschutzbehörde beauftragt.

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf dem Wohngelände zielgerichtet und sparsam sowie mit möglichst geringer Intensität anzubringen. Da das Gebiet an Wald- und Grünflächen angrenzt, ist mit einem hohen Vorkommen von u. a. Insekten und Fledermäusen zu rechnen.

Es wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

5.9 Außer-Kraft-Treten bisheriger Regelungen

Um die Bebaubarkeit über eine größere Bautiefe zu ermöglichen, muss der selbständige Grünordnungsplan geändert werden. Die Festsetzungen des selbständigen Grünordnungsplans vom 22. Juni 1996 treten für die durch den Bebauungsplan überlagerte Fläche außer Kraft (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Dies gilt nicht für die Festsetzungen des 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" vom 22. Februar 2013.

5.10 Weitere Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

An der Hauptstraße sind keine oder niedrige Einfriedungen vorherrschend. Die Straße Alter Krugsteig ist überwiegend durch Gartengrundstücke geprägt. Um dem Ortsbild der näheren Umgebung zu entsprechen werden Festsetzungen getroffen. Einfriedungen müssen licht- und luftdurchlässig hergestellt werden. Sie dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten (§ 9 Absatz 6 BauGB i. V. m. § 87 Absatz 6 BbgBO, siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2).

5.11 Hinweise

Ausgleich

Die Eingriffsregelungen für Maßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) werden im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nach den Empfehlungen des Umweltberichtes präzisiert und von der Unteren Naturschutzbehörde beauftragt.

Baumschutzsatzung

Satzung der Gemeinde Birkenwerder zum Schutz von Bäumen und zu Festlegungen von Nachpflanzungen in der Fassung vom 25. Juni 2015 und Änderung vom 13. Dezember 2018

Stellplatzsatzung

Satzung der Gemeinde Birkenwerder über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze vom 16. September 2010

Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzung für die Ortsmitte Birkenwerder vom 29. Oktober 1992. Es besteht keine Gestaltungssatzung.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit außerhalb der Trinkwasserschutzzone des Wasserschutzgebietes Stolpe.

Nach dem bereits vorliegenden Gutachten zur Neuausweisung des Wasserschutzgebietes Stolpe vom Februar 2017 wird dieser sich in der künftigen Trinkwasserschutzzone IIIB befinden. Zu beachten sind daher die Richtlinien und Auflagen, die sich aus der Lage des Gebietes in dem Trinkwasserschutzbereich IIIB ergeben.

Bodendenkmal

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist.

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Nr. 70111, "mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern von Birkenwerder sowie slawische Siedlung".

Einzelhandelskonzept und Sortimentenliste

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" vom 21. September 2013

5.12 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	0,37	0,37
Baufläche	0,20	0,28
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,05	0,09
Wochenendhausgebiet	0,12	0,00

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Gemeinde Birkenwerder. Das Plangebiet liegt südlich der Hauptstraße und östlich der Straße Alter Krugsteig.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 417 tlw., 419 tlw., 430, 432, 442, der Flur 7 der Gemarkung Birkenwerder mit einer Größe von insgesamt 0,37 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden von der Hauptstraße
- im Westen von einem Wohn- und Geschäftshaus (Hauptstraße Nr. 47) mit größeren unbebauten Teilflächen im rückwärtigen Bereich sowie weitere Wohngebäude
- im Süden von Erholungsgrundstücken und dem Erholungs- und Wandergebiet „Krugwiesen“
- im Osten durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden sowie Gartenutzung und anschließenden Erlenwald.

An der Hauptstraße besteht eine geschlossene Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern und überwiegend gewerblich genutzten Hinterhöfen. In zweiter Baureihe befinden sich auf der westlichen Seite Einfamilienhäuser.

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von barrierefreien mehrgeschossigen Wohngebäuden zu ermöglichen. Mit einer Bebauung soll der Nachfrage nach entsprechenden Angeboten in der Region nachgekommen werden.

Es ist vorgesehen, barrierefreie Wohnungen zu errichten. Es sollen rund 25 barrierefreie Wohnungen geschaffen werden.

Eine bauliche Entwicklung auf dieser im Außenbereich gelegenen, jedoch an Siedlungsflächen angrenzenden Fläche vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum. Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche unterhalb der in der BauNVO geregelten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete trägt dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Absatz 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese Aussagen werden themenbezogen in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs unter dem Punkt "Fachplanerische Ziele und Hinweise" aufgegriffen. Themenübergreifende Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Krugsteig" dient der Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Siedlungsfläche, die überwiegend außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt, jedoch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Birkenwerder angrenzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB in Verbindung mit §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Ergänzend soll zur Sicherung des Verfahrens eine Umweltprüfung separat durchgeführt werden.

Beurteilung von Eingriffen

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.¹

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

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

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

Störungsverbot

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

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

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

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der

Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Absatz 5 BNatSchG).

Für die Belange des besonderen Artenschutzes wird eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder

Der Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Birkenwerder zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) vom 8. Mai 2017 beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne der Gemeinde.

Geschützt sind:

- Alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sind. Dies gilt nicht für Pappeln und Baumweiden.
- Die Obstbaumarten Walnuss, Eberesche und Esskastanie mit einem Stammumfang von 60 cm.
- Alle Bäume, die unabhängig von ihrer Größe oder dem erreichten Stammumfang, die Ersatzpflanzungen nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. im Sinne dieser Satzung darstellen oder aus landeskulturellen Gründen gepflanzt wurden.

Liegt der Kronenansatz unter 1,3 m Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen. Diese Satzung findet u. a. keine Anwendung für

- Obstbäume mit Ausnahme von Walnüssen, Esskastanien und Ebereschen
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes Brandenburg
- Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie zu gewerblichen Zwecken dienen
- Bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen

Als Ersatzpflanzungen ist - bei Vorlage einer Ausnahmegenehmigung von der Gehölzschutzsatzung die Pflanzung von Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm sowie Nadelbäumen mit einer Mindestgröße von 175 cm bis 200 cm möglich. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baumes mehr als 130 cm ist für jede weiteren angefangenen 50 cm ein zusätzlicher Baum in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen. Alternativ können für einen zu pflanzenden Baum auch zwei Obstbäume der in der Anlage 2 zur Gehölzschutzsatzung aufgeführten alten Obstbaumsorten gepflanzt werden. Im Einzelfall kann auch die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit einem stärkeren Stammumfang genehmigt werden.

Räumliche Gesamtplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Die Gemeinde Birkenwerder ist Teil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und nach der Festlegungskarte LEP HR in der Fassung vom 29. April 2019 liegt die Gemeinde Birkenwerder im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Absatz 1).

- Ziel 5.6. Absatz 1: Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen
- Grundsatz 5.1: Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Anstreben verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung
- LEPro 2017 § 5: Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Priorität von Umgestaltung des Bestandes und Siedlungsbrachflächen

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 5.1 und Z 5.6). Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und ist durch die vorhandene Erschließung baulich entwicklungsfähig.

Regionalplan

Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Absatz 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Prignitz-Oberhavel. Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Am 13. November 2019 hat Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten (Beschluss 10/2019). Am 8. Oktober 2020 hat die Regionalversammlung vor dem Hintergrund ausstehender Fachbeiträge zur Rohstoffsicherung und zum Hochwasserschutz beschlossen, die Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung in einem eigenständigen sachlichen Teilplan vorzunehmen und aus dem zusammenfassenden und fachübergreifenden Plan auszugliedern (Beschluss 5/2020). Der Gesamtplan umfasst folgende Planinhalte: Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Rohstoffgewinnung, Vorbeugender Hochwasserschutz. Ein Vorentwurf liegt noch nicht vor.

Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Birkenwerder liegt ein Flächennutzungsplan vom 23. April 2005 vor, der für den Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche sowie im südlichen Teilbereich eine Wohnbaufläche darstellt. Sie schließt im Norden an gleichartige Siedlungsflächen, im Süden an Flächen für Landwirtschaft sowie Wald mit der Darstellung Biotope an. Die beabsichtigte Festsetzung sind einer Wohnbaufläche ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch vereinbar.

Grünordnungsplan "Ortsinneres Briesetal"

Für die Gemeinde Birkenwerder liegt ein selbständiger Grünordnungsplan vom 22. Juni 1996 vor, der für den Geltungsbereich auf der südöstlichen Teilfläche eine „Freifläche für Freizeit und Erholung“ darstellt.

Um die Bebaubarkeit über eine größere Bautiefe zu ermöglichen, muss der selbständige Grünordnungsplan geändert werden. Die Festsetzungen des selbständigen Grünordnungsplans vom 22. Juni 1996 treten für die durch den Bebauungsplan überlagerte Fläche außer Kraft (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Die im selbständigen Grünordnungsplan dargestellte Nutzung "Freifläche für Freizeit und Erholung" verringert sich damit um rund 1.000 qm; auf rund 500 qm werden Gebäude zulässig.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziel wird im Landschaftsrahmenplan die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt.²

Sonstige Fachplanungen

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Für den Bereich zwischen dem Bahnhof Birkenwerder und dem Dorfanger wurde für Stadträume um die Entwicklungsachse Clara-Zetkin-Straße/Hauptstraße ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Entwürfe sehen eine überwiegend kompakte bauliche Entwicklung mit neuer Siedlungskante im südlichen Bereich der Hauptstraße vor. Dieser Planungsidee wird in geringem Maße gefolgt.

Hinweise des Klimaschutzbeauftragten

In der Gemeinde Birkenwerder ist für Bebauungspläne die Stellungnahme des Klimaschutzbeauftragten einzuholen. In der Stellungnahme vom 29. Januar 2021 gibt der Klimaschutzbeauftragte von Birkenwerder in Zusammenfassung folgende Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzzahl nicht mit den Zielen der Klimage-rechten Mobilität vereinbar scheint. Diverse öffentliche Verkehrsmittel stehen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Insbesondere im Hinblick auf die Zielgruppe von Menschen mit barrierefreien Bedarfen sei die Stellplatzzahl zu hoch angenommen.

Es wird auf den Klimanotstand in Birkenwerder hingewiesen. Erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle und Energieeffizienz über die öffentlichen Gebäude hinaus sind zweckmäßig. Die Gebäudehülle sollte mit einer Null-Negativ Bilanz nach ÖkoBauDAT für den Ressourcen-, Energie und Flächenfußabdruck ausgeführt werden. Die Verwendung von fossilen oder biogenen Energieträgern sollte ausgeschlossen werden. Der Passivhausstandard (Bronze) sollte festgesetzt werden.

Die Nutzung von fossilen oder biogenen Energieträgern für die Erzeugung von Wärme, Kälte und Elektrizität sollte ausgeschlossen werden. Wenn zum Zeitpunkt der Errichtung ein nachhaltiges Niedertemperatur-Nahwärmenetz oder absehbar zum Erstbezug vorliegt, sollte die Wärme- und Kälteversorgung hierüber genutzt werden. Die Mietpreise sollen als Warmmieten festgelegt werden.

Hilfweise wäre unter zwingend gerechtfertigten Gesichtspunkten in Passivhausqualität auch ein KfW-35+ (BEG 40NH) vertretbar, wenn die Gebäudehülle einen Null-Negativen Fußabdruck ausweist und auf extraktivistisch gewonnene Bauteile weitestgehend verzichtet, wenn zugelassene Alternativen existieren.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im Plangebiet sind keine Natura 2000-Gebiete oder nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete vorhanden bzw. grenzen in unmittelbarer Nähe an dieses an.

Gemäß BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.2.1.5 und 6.2.1.6. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

6.2.1.2 Fläche

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt und anthropogen überformt. Die verbleibenden Flächen werden gärtnerisch genutzt.

6.2.1.3 Boden

Die Geländedeckschicht östlich der Straße Alter Krugsteig sowie auf der Brachfläche westlich der Straße Alter Krugsteig wird durch teils umgelagerte, organisch bzw. schwach organisch durchsetzte Sande gebildet. Westlich der Straße Alter Krugsteig, im Bereich des Parkplatzes, steht oberflächlich ein grobkörniges Sand-/Kiesgemisch bis in Tiefen von ca. 0,2 m bis 0,4 m an.

Auf dem unbewohnten Grundstück an der Hauptstraße (östlich der Straße Alter Krugsteig) wurden im hinteren Teil vermutlich umgelagerte Böden bis in eine Tiefe von 0,9 m angetroffen. Die Mächtigkeit umgelagerter Böden kann nah an Gebäuden zunehmen, falls diese über einen Keller verfügen (Hinterfüllung).

Der gewachsene Baugrund am Standort ist durch nichtbindige, teils schwach schluffig ausgeprägte, Sande charakterisiert, die mit abnehmender Entfernung zu dem moorigen Gelände Einlagerungen in Form von schluffigen Sanden bzw. Schluffen aufweisen. In dem moorigen Gelände (S 9/17) ist in den nichtbindigen Sanden zwischen 1,15 m und 2,00 m u. GOK ein organischer Horizont (Torf, organische Sande) eingelagert.

Laut der geologischen Karte (Unterlage 1.5) sind am Standort Ablagerungen der Urstrom- und Nebentäler in Form von fein- bis grobkörnigen Sanden zu erwarten. Bei diesen Ablagerungen handelt es sich jedoch nur um eine räumlich sehr begrenzte Einheit, die von Moorbildungen (Torf) umgeben ist.

Die Böden im Plangebiet besitzen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

6.2.1.4 Wasser

Die Auswertung der Hydrogeologischen Karte ergibt für den Standort einen Grundwasserstand zwischen 35 m ü NHN und 36 m ü NHN und eine Grundwasserfließrichtung von Ost nach West. Als Vorfluter fungiert die Havel, westlich des Untersuchungsgebietes. Der Grundwasserstand unterliegt jahreszeitlich bedingten Schwankungen. Momentan liegen niedrige Grundwasserstände vor. Aus Analogiebetrachtungen zu einer nahe gelegenen Grundwassermessstelle lässt sich ein zu erwartender höchster Grundwasserstand (HGW) zwischen +35,22 m NHN (S 9/17) und +35,78 m NHN (S 6/17) ableiten. Es ergibt sich somit eine Schwankung von ca. 0,8 m im Jahresverlauf.

Auf bzw. zwischen bindigen oder organischen Schichten kann es, vor allem nach Niederschlägen, zum Anfallen von Stau- und Schichtenwasser kommen.

6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 17. November 2020 eine Begehung durchgeführt. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden nachfolgend kurz beschrieben.

Beschreibung des Bestandes

Das Untersuchungsgebiet Alter Krugsteig liegt im Zentrum von Birkenwerder, südlich der Hauptstraße. Die nordwestliche Grenze wird von der Straße Alter Krugsteig gebildet. Das Grundstück Hauptstr. 45 erscheint im Straßenbild als Baulücke. Das östlich angrenzende Grundstück ist bis zur Grundstücksgrenze bebaut und auch das westliche Grundstück ist bis dicht an die Straße Alter Krugsteig bebaut. Der vordere Teil des Plangebietes ist ein brachliegendes Baugrundstück mit einer Grünlandbrache. Teilweise sind die Fundamente der ehemaligen Bebauung im Boden erkennbar. Die auf dem Gelände stehenden Gebäude wurden Anfang des Jahres 2018 abgerissen. Dementsprechend ist die Fläche ruderalisiert. Im hinteren Teil des Grundstücks stehen bei Planungsbeginn zwei kleinere, eingeschossige Gebäude einfacher Bauweise, die nur temporär genutzt werden. Daher hat dieser Teil der Planfläche eher den Charakter eines wenig gepflegten Gartens. Dort sind dichte Sträucher und Gehölze zu finden (z. B. Brombeere, Holunder u. a.). Dazwischen stehen junge Fichten. Im Süden grenzen sowohl offene Flächen wie auch Gehölzbestände an. Klar erkennbar ist ein hoher Totholzanteil, so dass an abgestorbenen Bäumen zahlreiche Höhlen zu finden sind. Die Wochenendhausgrundstücke werden teilweise gärtnerisch genutzt. Es sind einzelne Eichen, Ahorn und Eschen sowie andere mittelalte Bäume vorhanden. Eine der Eschen wurde als schützenswert eingestuft und wird im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt besitzt die Fläche auch auf Grund ihrer Kleinflächigkeit und der Lage im Siedlungsbereich von Birkenwerder eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Am Rande der Straße Alter Krugsteig stehen markante Einzelbäume. Es handelt sich um Eschen und Ahorn.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

6.2.1.6 Tiere

Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG)

Brutvögel

Auf der untersuchten Fläche und an ihrer Grenze können Brutvogelarten mit unterschiedlicher Brutökologie vorkommen. Kaum zu erwarten sind anspruchsvollere Arten mit großem Flächenbedarf. Das Vorkommen einzelner Brutpaare von Gebäudebrütern ist an den beiden kleinen Gebäuden möglich. Dort können Niststätten für Haussperlinge und Hausrotschwänze existieren. Die dicht zusammengewachsenen Gehölze bieten den allgemein als häufig zu bezeichnenden Gebüschbrütern einen passenden Lebensraum. Die Reviere von Höhlenbrütern können bis in die Planfläche reichen. Dort können sie bevorzugt Nahrung suchen. Von den Höhlenbrütern sind zu erwarten Blau-meise, Buntspecht, Garten-/ Waldbaumläufer, Kleiber, Kohlmeise sowie Star. Baumhöhlen in morschen Bäumen können auch von weiteren Meisenarten (z. B. Sumpfo- oder Weidenmeise) genutzt werden. An den Gebäuden können Bachstelze, Hausrotschwanz und Feldsperling sowie Haussperling vorkommen. Als Gebüschbrüter ist des Weiteren das Vorkommen von Amsel, Buchfink, Grünling, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Schwanzmeise, Zaunkönig, Ringeltaube, Elster und Nebelkrähe

wahrscheinlich. Auch bodenbrütende Arten wie Fitis und Zilpzalp sind zu erwarten. Sowohl die Brutplätze von Höhlenbrütern als auch von Gebäudebrütern sind als geschützte Lebensstätten zu bewerten.

Fledermäuse

Mit Sicherheit zu erwarten sind auf der Untersuchungsfläche und an den gehölzbestandenen Randbereichen Zwergfledermäuse. Das Vorhandensein von Breitflügelfledermäusen ist möglich. Beide Arten gehören in Brandenburg zu den häufigen Arten des Siedlungsbereiches. Sie nutzen bereits einfache Gehölzstrukturen zur Jagd und sind an den Randlinien von Wäldern, Hecken, Baumgruppen etc. regelmäßig zu finden. Für ihr Vorkommen sind Quartiere in ihrem Aktionsradius von 1 km (Zwergfledermaus) bis 4 km (Breitflügelfledermaus) erforderlich. Das Quartierpotential ist in der weiteren Umgebung vorhanden. Einzelne Große Abendsegler werden mit Sicherheit die Fläche bei ihrer großräumigen Jagd in großer Höhe (> 20 m) überfliegen. Ein Flächenbezug ist nicht zu erwarten. Die geringe Größe der Fläche schließt dies aus.

Sonstige Arten

Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien ist auf Grund der Struktur der Fläche nicht zu erwarten. In der Nähe des Plangebietes fehlen geeignete Laichgewässer, so dass eine Nutzung der Fläche als Landlebensraum für Amphibien unwahrscheinlich ist. Auch für Zauneidechsen fehlen geeignete Habitatqualitäten, wie z. B. grabbare Bereiche zur Eiablage.

Das Vorkommen der beiden in der FFH-Richtlinie (Anhang IV) aufgeführten Schmetterlingsarten Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer kann nicht ausgeschlossen werden. Für das Vorkommen des Großen Feuerfalters kann bereits ein kleiner Bestand nicht-saurer Ampferarten ausreichen (z. B. *Rumex crispus*). Für den Nachtkerzenschwärmer sind Pflanzen von Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*, *E. angustifolium*) oder Gemeiner Nachtkerze (*Oenothera biennis*) erforderlich. Alte Fruchtstände von Nachtkerzen waren auf der Baufläche zu finden.

Für das Vorkommen von Eremiten (*Osmoderma eremita*) sind keine geeigneten Bäume mit Höhlen auf der Fläche vorhanden. Für das Vorkommen von Heldböcken (*Cerambyx cerdo*) fehlen Eichen ausreichend hohen Alters. Das Vorkommen beider Arten kann sicher ausgeschlossen werden.

Die auf der untersuchten Fläche stehenden Bäume haben erst ein Alter erreicht, in dem die Entwicklung von Höhlen beginnt. An den Bäumen auf den Baugrundstücken sind nur ausnahmsweise Höhlen zu erwarten. Die dort stehenden Fichten haben das für die Entwicklung von Baumhöhlen erforderliche Alter noch nicht erreicht. In den am Straßenrand stehenden Bäumen können einzelne, kaum erkennbare Höhlen existieren. Da jedoch keine Höhlen erkennbar waren, sind im Höchstfall einzelne Baumhöhlen zu erwarten.

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität³.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung gekennzeichnet. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird als gering eingestuft.

6.2.1.8 Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Westen und dem kontinental geprägten Osten Europas. Kleinräumig betrachtet ist es dem Niederungsklima der Landesmitte Brandenburg zuzuordnen, das sich durch eine Jahressumme der Niederschlagshöhe von 480 mm bis 540 mm sowie schwach ausgeprägte Jahresgänge von Lufttemperatur und Niederschlag auszeichnet.

Da die Gemeinde Birkenwerder über keine eigene Klimamessstation verfügt, beziehen sich die nachstehenden Angaben der relevanten Klimagrößen auf die nahegelegene Messstation in Oranienburg-Lehnitz. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,9° C. Der Januar ist mit durchschnittlich 0,6° C der kälteste, der Juli mit 18,0° C im Mittel der wärmste Monat. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 578 mm. Die Anzahl der Niederschlagstage pro Jahr liegt im Mittel bei 163 Tagen.

Das Plangebiet besitzt auf Grund des hohen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung für das Mikroklima.

6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist überwiegend durch die vorhandene Bebauung und die das Plangebiet abgrenzenden Zäune gekennzeichnet. Es ist vollständig eingezäunt und nicht zugänglich. Es besitzt daher für das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnahen Erholungsnutzung keine Bedeutung.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf dem Flurstück 430 der Flur 7 in der Gemarkung Birkenwerder befindet sich das Bodendenkmal Nr. 70111, mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern von Birkenwerder sowie slawische Siedlung, das in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist. Die Schutzbestimmungen nach dem Gesetz über den Schutz und Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) sind einzuhalten.

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 96 (Hauptstraße) an. Als Ortsdurchfahrt durch die Ortslage Birkenwerder ist die Straße stark befahren, so dass Auswirkungen durch Lärmimmissionen für das Plangebiet zu erwarten sind. Durch den Neubau von Wohngebäuden wird eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwartet.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Absatz 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt in keinem europarechtlich gesicherten oder nationalen Schutzgebiet. Auf Grund der Entfernung zu europarechtlich und national geschützten Schutzgebieten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

6.2.2.2 Fläche

Der Neubau von Mehrfamilienhäusern trägt zur Schaffung von Wohnraum im Einzugsbereich von Berlin bei. Die vorhandenen Wohnhäuser wurden im Jahr 2017 auf Grund von Baufälligkeit abgerissen.

6.2.2.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Da der Abriss der Gebäude im Rahmen einer vorbereitenden Bebauung und in Folge der Baufälligkeit der Gebäude im Jahr 2017 durchgeführt und der Aufstellungsbeschluss bereits 2019 gefasst wurde, werden die ehemals auf der Fläche entlang der Hauptstraße in die Bilanzierung der Versiegelung eingerechnet.

Tab. 2: Bilanzierung der Versiegelung

Bestand				
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	Befestigte Wegeflä- chen	Gebäude	
Größe in m ²	2.750	570	380	
Versiege- lungsgrad in %	0	100	100	
anrechenbare Versiegelung in m ²	0	570	380	
anrechenbare Versiegelung der Gesamt- fläche in m ²				950
Planung				
Nutzungsart	unversiegelt	Straße	Wohngebiet GRZ 0,35	
				Nebenanlagen
Größe in m ²	1.330	900	980	490
Versiege- lungsgrad in %	0	80	100	100
anrechenbare Versiegelung je Nutzungs- art in m ²	0	720	980	490
anrechenbare Versiegelung der Gesamt- fläche in m ²				2.190
Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans			1.240 m²	

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine Versiegelung von 1.240 m² möglich. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher zu erwarten.

6.2.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Da sich die Versiegelung um 1.240 m² erhöht sind Auswirkungen zu erwarten.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung der Fläche gehen in den Randbereichen Ruderalfluren, gärtnerisch genutzte Flächen und ggf. Baumbestände verloren. Die Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder zu kompensieren. Insgesamt handelt es sich um ca. 2.750 m² Fläche mit Bäumen und Gehölzen sowie Ruderalfluren bzw. Grünlandbrachen.

6.2.2.6 Tiere

Für Fledermäuse und Brutvögel ist ein Konfliktpotential in mittlerem Umfang zu erkennen. Durch eine Bebauung der Fläche werden die Lebensräume geschützter Arten eingeschränkt. Trotz der geringen Größe bietet die Fläche ein Konfliktpotential. Durch die vorhandenen Gehölzbestände ist das Gebiet als Nahrungshabitat für Fledermäuse von Bedeutung.

Durch eine weitergehende Bebauung der Fläche sowie die gärtnerische Nutzung können Brutreviere von Vögeln sowie Jagdhabitats für Fledermäuse verloren gehen.

Durch den Abriss des Bestandsgebäudes gehen Tagesquartiere für Fledermäuse verloren. Des Weiteren sind Brutplätze von Gebäudebrütern wie Haussperling und Hausrotschwanz betroffen. Durch die Fällung von Bäumen können Brutplätze von Baum- und Gebüschbrütern verloren gehen. Von diesen sind insbesondere die Nistplätze von Höhlenbrütern als geschützte Lebensstätten zu bewerten.

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

6.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können weitere Flächen versiegelt werden. Eine Veränderung des Mikroklimas ist daher möglich.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung sowie die Lage im Ortszentrum von Birkenwerder gekennzeichnet. Eine Neuordnung der Flächen hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die siedlungsnaher Erholung.

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Durch den Bau von barrierefreien Wohnungen werden Möglichkeiten für ältere Menschen geschaffen in Birkenwerder zu bleiben. Auswirkungen auf den Menschen, die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Auf das Schutzgut Landschafts- / Ortsbild wird sich das Vorhaben positiv auswirken. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum für Senioren und Familien zu erwarten. Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer

nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, in dem vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers dem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser.

Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

6.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (vgl. Ergänzende Planunterlage A). Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden⁴.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste in der Planzeichnung zu bevorzugen. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse gemindert werden.

Grundstücksbegrenzungen

Es sind durchlässige Grundstücksbegrenzungen vorzusehen, um Igel und anderen Kleinsäugetern eine Querung der Grundstücke zu ermöglichen. Aus diesem Grunde sollten Zäune einen Abstand von ca. 15 cm zum Boden haben.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Verlust von Quartieren von Fledermäusen sowie geschützten Lebensstätten von Baumhöhlen oder Gebäudebrütern ist im Verhältnis von 1 : 2 zu ersetzen. Die Festlegung des Ersatzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist eine Kompensation der zusätzlichen Versiegelung sowie von Biotopverlusten nicht erforderlich.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan nutzt die Vorgaben der Baunutzungsverordnung in vollem Umfang aus, um die geplante Nutzung der Fläche umzusetzen.

Das vorhandene Grundstück soll für die Nutzung als Wohngrundstück für barrierefreies Wohnen genutzt werden.

Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Die Verdichtung von Innenentwicklungsflächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist zudem oft nicht gegeben, da private Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung meist erschweren. Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt und befindet sich im Zentrum des Siedlungsgebietes. Eine Bebauung vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum und den zusätzlichen Bau von Erschließungsstraßen.

6.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine weitere Bebauung der Fläche nicht möglich. Die Fläche würde weiterhin wie derzeit genutzt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind hiermit nicht möglich. Für den Naturhaushalt sind keine positiven Effekte bei einer Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

6.2.7 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nr. 7j BauGB

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Von der geplanten Bebauung der Fläche gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

6.3 Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanZV Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl/13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I 16, [Nr. 5]).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17. Dezember 2019 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 "Alter Krugsteig" aufzustellen.

7.2 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat am 23. Februar 2021 den Bebauungsplan-Entwurf "Alter Krugsteig" gebilligt.

7.3 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 28. Juni 2021 sind 31 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 30. Juli 2021 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Stellungnahme abgegeben.

7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Alter Krugsteig" i. d. F. vom 3. Februar 2021 wurde in der Zeit vom 28. Juni 2021 bis einschließlich 13. August 2021 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.5 Erneute beschränkte Beteiligung

Mit Schreiben vom 11. April 2022 sind zwei Behörden und Träger öffentlicher Belange in einer erneuten beschränkten Beteiligung an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 9. Mai 2022 gesetzt worden. Von beiden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben.

7.6 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat am
in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Alter Krugsteig" als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Absatz 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 4 BauNVO)

2 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungen oder Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1m überschritten werden. (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Auf der Linie zwischen den Punkten **CD** ist über alle Geschosse an die Grundstücksgrenze heranzubauen. (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 14 BauGB, § 22 BauNVO)

(2) Die maximale zulässige Gebäudelänge beträgt 40 m. (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 14 BauGB, § 22 BauNVO)

4 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Bebauung auf der Fläche **ABCD** mit mindestens drei Geschossen vor Bezug der übrigen Wohngebäude im Plangebiet fertigzustellen.

(2) Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Hauptstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zu den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein. Von den Straßen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 90 Grad beträgt.

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch Vorhangfassaden oder besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(3) Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Hauptstraße und der Straße Alter Krugsteig die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die

maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für Aufenthaltsräume von 72 dB(A) entlang der Hauptstraße und 65 bis 70 dB(A) entlang der Straße Alter Krugsteig festgesetzt.

Für Aufenthaltsräume entlang der Straße Alter Krugsteig, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind zudem schallgedämmte mechanische Lüftungsanlagen vorzusehen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Die Schalldämmforderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von dieser Festsetzung kann auf Einzelnachweis abgewichen werden.

(4) Zum Schutz vor Lärmreflexionen ist die Fassade zur Hauptstraße hin mit einer strukturierten, „abgewinkelten“ oder schallabsorbierenden Fassade auszustatten.

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu erhalten oder zu pflanzen. Die Bäume sind in Gruppen, zu maximal drei Bäumen, mit 15 m Abstand zu erhalten oder zu pflanzen. (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

(2) Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz gemäß Pflanzliste (mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.(§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

(3) Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu erhalten oder zu pflanzen. (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

(4) Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

(5) Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten. (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

6 Außer-Kraft-Treten bisheriger Regelungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Dies gilt nicht für die Festsetzungen des 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" vom 21. September 2013.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Für die zur Hauptstraße gerichteten Dachflächen an der Linie **BC** gelten folgende Festsetzungen:

- Eine Neigung der Dächer von weniger als 30 Grad und mehr als 45 Grad ist unzulässig.
- Die Dächer von Gebäuden sind als Sattel-, Walm oder Mansarddächer auszuführen.
- Die Dachhaut muss in Dachziegeln ausgeführt werden.
- Es sind ausschließlich Giebelgauben und Zwerchhäuser zulässig mit einer Gesamtbreite von maximal 2/3 der Gebäudelänge.
- Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen sind ausgeschlossen.

(§ 9 Absatz 6 BauGB i.V.m. § 87 Absatz 6 BbgBO)

(2) Einfriedungen müssen licht- und luftdurchlässig hergestellt werden. Sie dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (§ 9 Absatz 6 BauGB i.V.m. § 87 Absatz 6 BbgBO)

Pflanzliste

1. großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Salix alba	Weide
Tilia cordata	Linde
Quercus robur	Eiche

2. mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

3. Sträucher / Heister

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubra	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide

Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Syringa vulgaris	Flieder

4. Pflanzen für Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Ribes rubra	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide

5. Kletterpflanzen

Clematis paniculata	Oktober-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolia	Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa-Hybriden	Kletter-Rosen
Vitis-Hybriden	Echter-Wein

Quellenverzeichnis

- ¹ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- ² Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landschaftsrahmenplan.
- ³ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ⁴ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

Ergänzende Unterlagen

- Anhang A: Biotopkartierung vom 9. März 2021, Bacher Landschaftsarchitekten
- Anhang B: Geotechnischer Bericht vom 28. Juli 2017, ARLT Ingenieurbüro
- Anhang C Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 39 „Alter Krugsteig“ der Gemeinde Birkenwerder, mit Nebenzeichnungen vom 3. Juni 2021, Lärmkontor GmbH
- Anhang D Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr.39 „Alter Krugsteig“ vom Februar 2022, StadtPlan Ingenieur GmbH
- Anhang E Einschätzung Regenwasserversickerung Bebauungsplan Nr. 39 „Alter Krugsteig“ Gemeinde Birkenwerder“ vom 16. März 2022, Bacher Landschaftsarchitekten