

## Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs. 1 BauGB zum Teilbebauungsplan 37-2 „Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße“

### **1. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

#### **1.1 Verfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurde durch Offenlage folgender Unterlagen in der Zeit vom 03.04.2017 bis zum 04.05.2017 mit ortsüblicher Bekanntmachung, verlängert bis zum 15.05.2017 mit Bekanntmachung unter [www.birkenwerder.de](http://www.birkenwerder.de) sowie regionaler Presse, in der Gemeindeverwaltung Birkenwerder durchgeführt.

##### Planunterlagen

- Vorentwurf des Teilbebauungsplans Nr. 37-2 "Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße"
- (Festsetzungen vom 06.01.2017, Begründung März 2017)

##### Altlastengutachten

- Abschließende Bewertung der Gefährdungssituation am Standort Fa. Haas, Birkenwerder, Fugro Consult GmbH, Auftrags-Nr. 310-15-061 — NA3, Berlin, 17.11.2016
- Altlastengutachten einer Gewerbeimmobilie in Birkenwerder, Havelstraße im LK Oberhavel, Gutachten 1473GU-8, Dr.-Ing. Dipl. Geol. P.J.WAGNER vom 07.06.2016

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bauungsplanes wurden insgesamt 49 Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen von Einreichern, die mehrere Stellungnahmen abgegeben haben, wurden hierbei als 1 Stellungnahme gewertet.

Da mehrere Stellungnahmen von mehreren Personen unterzeichnet wurden, haben insgesamt 83 Einreicher Stellungnahmen abgegeben.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen von 3 Vereinen und dem Umweltbeirat der Gemeinde abgegeben. Die Verfasser der Stellungnahmen der Vereine haben jeweils zusätzlich als Personen Stellung genommen, sodass es hier zu Doppelungen kommt.

Zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.03.2017 die Planunterlagen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes einschließlich der Altlastengutachten zur Unterrichtung entsprechend §3 Abs. 1 Satz 1, Halbsatz 1 BauGB mit der Bitte um Prüfung, inwieweit deren Belange berührt sind. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Vorentwurf des Bauungsplanes abgegeben wurden, wurde ein Abwägungsbeschluss gefasst. Die Berücksichtigung der mitgeteilten Belange erfolgte gemäß Abwägung im Entwurf des Bebauungsplanes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat in ihrer Sitzung am 01.03.2018 mit Beschluss Nr. 1208/2017 den Entwurf des zweiten Teilbebauungsplans Nr. 37-2 "Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße" in der Fassung vom Februar 2018 gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB bestimmt.

Die Planunterlagen zu o. g. Bauleitplanung lagen einschließlich der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2018 bis einschließlich 12.06.2018 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Birkenwerder, Rathaus, 1. Obergeschoss, Raum 206, Hauptstraße 34, 16547 Birkenwerder aus.

Ergänzend konnten die Planunterlagen auch im Internet auf der Webseite der Gemeinde Birkenwerder während des o.g. Zeitraums über <http://www.birkenwerder.de/wohnen-leben/bauen-und-planen/> aufgerufen werden. Maßgeblich war jedoch der Inhalt der zur Einsicht ausgelegten Unterlagen.

Während der Auslegungsfrist konnten zur vorliegenden Planung Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung Birkenwerder abgegeben werden.

Mit Schreiben vom 17.04.2018, 17.05.2018, 20.06.2018 und (vorab) vom 21.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt und

gemäß §3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert.

Aufgrund eines vermuteten Bekanntmachungsfehlers wurde der Teilbebauungsplan Nr. 37-2 „Wohngebiet Havelstraße – Industriestraße“ wiederholt ausgelegt. Die Planunterlagen lagen unverändert aus. Bisher abgegebene Stellungnahmen zum Entwurf des Teilbebauungsplanes behielten ihre Gültigkeit.

Die Planunterlagen zu o. g. Bauleitplanung lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 07.09.2018 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Birkenwerder, Rathaus, 1. Obergeschoss, Raum 206, Hauptstraße 34, 16547 Birkenwerder aus.

Ergänzend konnten die Planunterlagen auch im Internet auf der Webseite der Gemeinde Birkenwerder während des o.g. Zeitraums über <http://www.birkenwerder.de/wohnen-leben/bauen-und-planen/> aufgerufen werden. Maßgeblich war jedoch der Inhalt der zur Einsicht ausgelegten Unterlagen.

Mit Schreiben vom 24.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die wiederholte öffentliche Auslegung informiert.

Folgende Planunterlagen lagen aus und waren zugleich Gegenstand der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- **Entwurf des Teilbebauungsplans Nr. 37-2 „Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße“** vom Februar 2018 mit Begründung einschließlich Fachbeitrag Artenschutz und Umweltbericht

**- Gutachten**

- Abschließende Bewertung der Gefährdungssituation am Standort Fa. Haas, Birkenwerder, Fugro Consult GmbH, Auftrags-Nr. 310-15-061 — NA3, Berlin, 17.11.2016
- Altlastengutachten einer Gewerbeimmobilie in Birkenwerder, Havelstraße im LK Oberhavel, Gutachten 1473GU-8, Dr.-Ing. Dipl. Geol. P.J.WAGNER vom 07.06.2016
- Gutachten 1833gu-1 zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Boden für Wohnbebauung Havelstraße – Industriestraße in Birkenwerder vom 11.09.2017
- Regenentwässerungskonzeption Teilbebauungsplan 37-2 „Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße“ (KONVERSA GmbH, Februar 2018)
- Verkehrsgutachten zum zweiten Teilbebauungsplan Nr. 37-2 in der Gemeinde Birkenwerder“ der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 22.08.2017
- Schallimmissionsprognose Nr. 15702 zum Teilbebauungsplan Nr. 37 „Wohngebiet Havelstraße – Industriestraße“ in 16547 Birkenwerder, Dipl.-Ing. Peter Scholz, von der Baukammer Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionsschutz und Bauakustik, vom 11.09.2017

**- Stellungnahmen**

- die nach Einschätzung der Gemeinde Birkenwerder wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

**In den Bekanntmachungen der Offenlagen wurde darauf hingewiesen, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:**

<b>Schutzgut</b>	<b>Arten der umweltbezogenen Informationen</b> Es liegen umweltbezogene Informationen zu folgenden Themenblöcken vor:	<b>Unterlage, in der die betreffenden umweltbezogenen Informationen verfügbar sind</b>
Mensch	Immissionsschutz (Verkehrslärm, baubedingter Lärm, Altglas-Sammelbehälter, gesunde Wohnverhältnisse)	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, - Gutachten - umweltbezogene Stellungnahmen
	Grundwassernutzung (vorhandener Grundwasserschaden)	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, - Gutachten - umweltbezogene Stellungnahmen
	Verkehr, verkehrliche Auswirkungen der Planung	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, - Gutachten - umweltbezogene Stellungnahmen
Boden	Versiegelung (vorhandene und geplante)	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, - umweltbezogene Stellungnahmen
	Bodenverunreinigungen, Altlasten	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, - Gutachten - umweltbezogene Stellungnahmen
	Munitionsbergung	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, - umweltbezogene Stellungnahme

<b>Schutzgut</b>	<b>Arten der umweltbezogenen Informationen</b> Es liegen umweltbezogene Informationen zu folgenden Themenblöcken vor:	<b>Unterlage, in der die betreffenden umweltbezogenen Informationen verfügbar sind</b>
Wasser	Niederschlagsentwässerung	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, - Gutachten - umweltbezogene Stellungnahmen
	Trinkwasser- und Gewässerschutz, vorhandener Grundwasserschaden, Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III an der Grenze zur Trinkwasserschutzzone II im Zustrombereich der Wasserfassung Birkenwerder	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, - Gutachten - umweltbezogene Stellungnahmen
Klima / Luft	- Keine besondere Bedeutung für Kaltluftentstehung und Luftaustausch - Verbesserung lokales Kleinklima durch Entsiegelung, - bau- und betriebsbedingt Staub, Abgase	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht
Pflanzen	Ruderalflur, Baumschutz, Alleebäume Havelstraße	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht - umweltbezogene Stellungnahmen
Tiere / Artenschutz	- Brutvögel (Rauchschnalbe, Mauersegler, Star, weitere siedlungstypische Vogelarten) - Fledermäuse, Reptilien (nicht festgestellt)	- Begründung des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Artenschutz und Umweltbericht, - umweltbezogene Stellungnahmen
Biotope	Biotopschutz und Biotopverbund	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht - umweltbezogene Stellungnahmen
Orts- und Landschaftsbild	- bisherige gewerbliche Bebauung - Neugestaltung Ortsbild	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht - umweltbezogene Stellungnahmen
Kultur- und Sachgüter	- Bodendenkmale im Plangebiet - keine Baudenkmale	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, - umweltbezogene Stellungnahmen
Wald	- vorhandene Waldflächen im Plangebiet	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht, - umweltbezogene Stellungnahmen
Schutzgebiete Natur- und Landschaftsschutz	- Plangebiet liegt nicht in Schutzgebieten des Natur- und Landschaftsschutzes, - angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht - umweltbezogene Stellungnahmen
Abfälle und Abwässer	- schadstoffbelastete Böden, Auffüllungen und Abbruchmaterialien - Schmutzwasserentsorgung - Hausmüll	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht - umweltbezogene Stellungnahmen - Gutachten
Störfälle oder Katastrophen	- keine erheblichen Auswirkungen	- Begründung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht

Von den 35 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (einschließlich der Nachbargemeinden), die jeweils zur Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB sowie zur Information über die Wiederholung der Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB angeschrieben worden waren, lagen Stellungnahmen wie folgt vor:

- 11 Stellungnahmen mit der Mitteilung, dass der Planung zugestimmt wird, bzw. die zu vertretenden Belange nicht berührt sind,
- 5 Stellungnahmen mit Zustimmung zur Planung und allgemeinen Hinweisen,
- 26 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingestellt wurden.
- Von 5 Behörden lagen keine Stellungnahmen vor.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bauungsplanes wurden insgesamt 5 Stellungnahmen abgegeben.

Zu den abzuwägenden Stellungnahmen erfolgt die Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB.

Im Ergebnis der Abwägung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen an den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis fortgeschrieben.

Der Teilbebauungsplan 37-2 wurde als Satzung beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

## 1.2 Planinhalt und Berücksichtigung der Umweltbelange

---

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Birkenwerder. Es umfasst die baulich genutzte Teilfläche des Betriebsgeländes des bisherigen Fertighausbaus, früher Sägewerk sowie Teilflächen der anliegenden Havelstraße und Industriestraße.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Industriestraße im Osten
- die Havelstraße im Süden,
- den Borgsdorfer Weg im Westen,
- den Landschaftsraum der Havelniederung einschließlich des Stichkanals im Norden

Das **Plangebiet** des zweiten Teilbebauungsplans „Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße“ umfasst die Fläche des Betriebsgeländes des Fertighausbaus an der Havelstraße / Ecke Industriestraße.

Im Plangebiet liegen aus der Flur 9 die Flurstücke 53 (teilweise), 59 (teilweise), 60, 61, 300, 301, 304, 305, 306, 307, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321 (teilweise), 535, 539 (teilweise), sowie aus der Flur 7 die Flurstücke 600 (teilweise) 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608 und 622 Gemarkung Birkenwerder gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,22 ha.

**Planungsziel** ist die Änderung der bisherigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet. Entsprechend dem Wohnbedarf in der Gemeinde Birkenwerder sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer durchmischten Wohnstruktur (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser) geschaffen werden. Darüber hinaus sollen ergänzende Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes einschließlich von Nutzungen der sozialen Infrastruktur (z. B. Kita oder Kinderladen) zulässig sein.

Die Anforderungen, die sich aus dem Bodenschutz, Grundwasserschutz und Naturschutz ergeben, sind zu beachten. Insgesamt soll die zukünftige Versiegelung im Plangebiet wesentlich hinter der bisher vorhandenen Versiegelung zurückbleiben. Das im Plangebiet neu zu schaffende Baugebiet ist in die umgebende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einzufügen. Die Erschließung des Plangebietes soll entsprechend den Erschließungserfordernissen erfolgen. Die öffentliche Zugänglichkeit zum Landschaftsraum am Stichkanal ist zu gewährleisten.

Der aufzustellende Bebauungsplan wird gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die geplante Festsetzung von Waldflächen und die Vergrößerung der geplanten privaten Grünflächen mit Bindung zum Erhalt des standortgerechten gebietsheimischen Baumbestandes im Entwurf des Bebauungsplanes verringert sich die im Plangebiet geplante maximal zulässige Versiegelung gegenüber dem Vorentwurf nochmals um ca. 500 m<sup>2</sup>, sodass durch Umsetzung der Planung **die Versiegelung im Plangebiet um 10.200 m<sup>2</sup> geringer** sein wird, als dies gegenwärtig unter den Bedingungen der gewerblichen Bebauung der Fall ist.

Der vorliegende Bebauungsplan hat folgende Umweltauswirkungen:

### **Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark, Nationalpark oder Biosphärenreservat. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope nach BbgNatSchAG oder BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vogelschutzgebietes oder eines Schutzgebietes nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stolpe“. Da angrenzend an das LSG im Plangebiet Grünflächen mit Bindung für den Erhalt des gebietsheimischen standortgerechten Baumbestandes bzw. von Wald geplant sind, sind die möglichen Auswirkungen auf das benachbarte LSG nur gering.

Das geplante allgemeine Wohngebiet hat in Bezug auf das benachbarte LSG kein Störpotential, das über das des bisher vorhandenen Gewerbegebietes hinausgeht.

### **Schutzgut Boden, Altlasten:**

- Baufläche im Plangebiet wird im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel mit der ALKAT-Nummer 0336651501 als sanierter Altstandort geführt
- Böden und Auffüllungen im Plangebiet sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und nach LAGA und Bundesbodenschutzgesetz ordnungsgemäß zu entsorgen
- erhebliche positive Auswirkung der Planung, da die geplante maximal zulässige Versiegelung hinter der vorhandenen Versiegelung im Plangebiet zurückbleibt und schadstoffbelastete Böden und Auffüllungen aus dem Plangebiet entfernt werden
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist eine **Munitionsfreigabebescheinigung** erforderlich.

### **Schutzgut Wasser:**

- vorhandener Grundwasserschaden aus früherer gewerblicher Nutzung
- Lage des Plangebietes in Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Birkenwerder des Wasserwerkes Stolpe, Lage im Zustrom der nah gelegenen Wasserfassung
- positive Auswirkungen der Planung, da schadstoffbelastete Böden und Auffüllungen aus dem Plangebiet entfernt werden und so die Gefahr eines weiteren Schadstoffeintrages in das bereits geschädigte Grundwasser gemindert wird.
- positive Auswirkungen, da mit Umsetzung des Niederschlagsentwässerungskonzeptes die Gefahr eines weiteren Schadstoffeintrages in das bereits geschädigte Grundwasser gemindert wird.
- Grundwassermonitoring während der Abriss-, Sanierungs- und Erschließungsarbeiten

### **Schutzgut Klima, Luft:**

- positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima, da mit Verringerung der Versiegelung der Wärmerückstau im Plangebiet gemindert wird
- Der Fahrzeugverkehr des geplanten Wohngebietes und die Beheizung der Gebäude im Plangebiet können zur Freisetzung von Feinstaub und klimaschädlichen Gasen führen. Das ist jedoch auch beim bestehenden Gewerbegebiet der Fall

### **Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Biotopverbund**

- keine erheblichen Auswirkungen, da die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebiets auch bisher weitgehend bebaut und versiegelt sind
- Der gebietsheimische und standortgerechte Gehölzbestand in den Böschungsbereichen des Borgsdorfer Weges und an der Nordwestgrenze des Plangebietes bleibt erhalten, sodass die Biotopverbundfunktion hier nicht beeinträchtigt wird.
- positive Auswirkungen, da die Nutzung als allgemeines Wohngebiet einschließlich der zugehörigen Gartenbereiche und Freiflächen in weiten Teilen des Plangebietes wieder die Entwicklung höherwertigerer Biotope ermöglicht, als dies unter den bisherigen Bedingungen der gewerblichen Nutzung der Fall war.

### **Schutzgut Flora und Baumbestand:**

- im Zusammenhang mit der Umsetzung der vorliegenden Planung ist voraussichtlich die Fällung von 30 Bäumen erforderlich, die wegen ihres Standortes auf schadstoffbelasteten Böden und Auffüllungen voraussichtlich beseitigt werden müssen. Der Ausgleich hierfür erfolgt nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Birkenwerder.
- Darüber hinaus müssen 2 Linden von 3m und 4m Kronendurchmesser und 33 cm bzw. 44 cm Stammumfang und 1 Birkensämling am Rande des Straßenflurstücks der Havelstraße von 5m Kronendurchmesser und 72cm Stammumfang zur Herstellung der westlichen Straßenanbindung an die Havelstraße und zur Erweiterung bzw. Optimierung des vorhandenen Altglas-Sammelbehälters beseitigt werden. Hierfür wird eine Befreiung von den Verboten des § 17 BbgNatSchAG (Alleebaumschutz) bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.
- positive Auswirkungen, da nach Umsetzung der Planung im Plangebiet 10.200 m<sup>2</sup> Fläche weniger versiegelt sein werden, als bisher. Diese Fläche steht für die Entwicklung der Flora zur Verfügung.

### **Wald**

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe nach dem Waldgesetz vor. Die beiden im Plangebiet vorhandenen Waldflächen (im Norden des Plangebietes an der Industriestraße und am Stichkanal) werden im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

### **Schutzgut Fauna, Artenschutz**

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet mögliche Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Tierarten wie folgt vor:

- Brutvögel, Eingriff in Gehölzbestand (siedlungstypische Arten)
- Brutvögel, Abriss baulicher Anlagen (Rauchschwalbe, Mauersegler, Star)
- Fledermäuse, Abriss baulicher Anlagen (bisher keine Nachweise)

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Maßnahmen geplant:

- Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Festsetzung von zu erhaltendem Baumbestand
- Abriss nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen
- Schaffung von Ersatznistplätzen für die Avifauna, teilweise als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Rauchschwalbe, Mauersegler, Star, weitere siedlungstypische Vogelarten)

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

- Beseitigung der bisherigen gewerblichen Bebauung mit großen Hallenbaukörpern, technischen Anlagen und großflächigen Versiegelungen, die sich nicht in das umgebende Ortsbild einfügt
- Neugestaltung des Ortsbildes durch ein Wohngebiet, das sich in das umgebende Siedlungsbild einfügt.

### **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

- Beseitigung schadstoffbelasteter Böden und Aufschüttungen im Zuge der Realisierung der Planung
- vorliegendes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in dessen Umgebung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.
- Einschränkung der Grundwassernutzung wegen des vorhandenen Grundwasserschadens

### **Schutzgut Mensch Erholungsnutzung**

- Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Landschaftsraumes am Stichkanal

### **Schutzgut Mensch Verkehr**

- zusätzliches Verkehrsaufkommen, insbesondere während der Bauphase
- entsprechend vorliegendem Verkehrsgutachten ist mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch zusätzliche Verkehrsbelastungen auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu rechnen
- Maßnahmen zur Verkehrslenkung und zeitlichen Beschränkung des Baustellenverkehrs
- Umsetzung von Maßnahmen zur Erleichterung des Durchgangsverkehrs in der Havelstraße und Industriestraße (Zurücksetzen Altglassammelbehälter-Aufstellplatz Havelstraße und Parkplätze in Havelstraße und Industriestraße außerhalb der Fahrbahn)

### **Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

- Eingriffe in vorhandene Bodendenkmale durch Abriss- Sanierungs- und Bauarbeiten mit Eingriffen in den gewachsenen Boden möglich, fachliche Begleitung, Dokumentationspflicht
- Im Plangebiet sind keine Baudenkmale erfasst oder bekannt.

### **Abfälle und Abwässer**

- schadstoffbelastete Böden, Auffüllungen und Abbruchmaterialien sind nach LAGA und Bundesbodenschutzgesetz ordnungsgemäß zu entsorgen
- weitere Abfälle, die beim Abriss- und Bauarbeiten anfallen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen
- Hausmüllentsorgung durch Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger
- Anschluss an die zentrale Schmutzwasserversorgung
- positive Auswirkungen, da mit Umsetzung des Niederschlagsentwässerungskonzeptes die Gefahr eines weiteren Schadstoffeintrages in das bereits geschädigte Grundwasser gemindert wird.

### **Störfälle oder Katastrophen**

- keine erheblichen Auswirkungen

## **2. Angabe der Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Planungsalternativen, die aus folgenden Gründen nicht gewählt wurden:

- **Standortalternativen**

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Birkenwerder ergeben sich nur in sehr begrenztem Maße mögliche Entwicklungsflächen für Wohnbaunutzung. Selbst bei Ausschöpfung aller Entwicklungsoptionen des Flächennutzungsplanes kann der Wohnbedarf in der Gemeinde Birkenwerder nicht gedeckt werden. Für das vorliegend geplante Wohngebiet gibt es demnach keine Standortalternative in der Gemeinde Birkenwerder.

- **Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Nutzung**

Die Beibehaltung der bisherigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes würde dem gemeindlichen Planungsziel zur Entwicklung eines Wohngebietes gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Zugleich würde der Beitrag, den das vorliegende Plangebiet zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfs in der Gemeinde Birkenwerder leistet, entfallen.

Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung bestünde die gewerbliche Nutzung im Plangebiet fort. Da das Plangebiet von 3 Seiten von Wohnnutzungen umgeben ist, fügt sich die gewerbliche Nutzung und Bebauung im Plangebiet nur sehr bedingt in die umgebende Siedlungsstruktur ein.

Die gewerbliche Bebauung aus großflächigen Hallenbauten und weiteren Gebäuden, großflächigen Versiegelungen, technischen Anlagen und einem ca. 40m hohen Schornstein beeinträchtigt das umgebende Orts- und Landschaftsbild.

Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung verblieben schadstoffbelastete Böden und Auffüllungen im vorhandenen Umfang im Plangebiet, welches im Zustrombereich der nahegelegenen Wasserfassung Birkenwerder des Wasserwerkes Stolpe liegt.

Aus diesen Gründen wurde die Beibehaltung der bisherigen gewerblichen Nutzung nicht als Planungsalternative gewählt.

- **Planungsalternative Bebauungsplan Nr. 20 „Sägewerk“**

Bereits 1997 wurde ein früheres Bebauungsplanverfahren für den Gesamtbereich Havelstraße - Industriestraße zur Entwicklung der Flächen des ehemaligen Sägewerkes begonnen. Der betreffende Bebauungsplan Nr. 20 „Ehemaliges Sägewerk“ war jedoch nicht in Kraft getreten. Wegen des zu großen zeitlichen Abstandes und der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen des Baugesetzbuches und des Naturschutzrechtes wurde auf dem früheren Planverfahren nicht aufgebaut. Deshalb wurde der frühere Aufstellungsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan Nr. 20 „Sägewerk“ am 30.06.2011 im Zusammenhang mit dem hier zu Grunde liegenden Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbereich Bebauungsplan Nr. 37 „Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße“ aufgehoben.

Das damalige Planungskonzept des begonnenen Bebauungsplans Nr. 20 „Ehemaliges Sägewerk“, der jedoch keine Rechtskraft erlangte, sah im Plangebiet eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern vor.

Da die Gemeinde Birkenwerder im Plangebiet keine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern anstrebt und der Stellplatzbedarf der zu schaffenden Wohnungen in diesem Konzept nicht ausreichend berücksichtigt worden war, wurde dieses Planungskonzept nicht gewählt.

- **Planungsalternative: Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss 2011**

Im **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 37 "Wohngebiet Havelstraße - Industriestraße". (Beschluss Nr. 28/232/2011) waren die Planungsziele wie folgt formuliert worden:

***"Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes, welches den Charakter und die Bebauungsdichte der umliegenden Siedlungsstruktur aufnimmt. Hierbei sind insbesondere die Anforderungen zu beachten, die sich aus der vorhandenen Altlastensituation sowie aus den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und Gewässerschutzes ergeben."***

In der **Erläuterung zur Sach- und Rechtslage** zu o. g. Beschluss war hierzu ausgeführt worden:

***"Planungsziele sind:***

- *Entwicklung eines Wohngebietes gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan mit Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur und Bebauungsdichte*
- *Freihalten der Grünräume und insbesondere des LSG von baulichen Nutzungen*
- *Grundflächenzahl GRZ 0,2,*
- *Zahl der Vollgeschosse II,*
- *Mindestgrundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>,*
- *Anbindung an das kommunale Straßennetz und an das Erholungswegenetz der Gemeinde*

*Der aufzustellende Bebauungsplan soll gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. (Anlage Auszug FNP mit Umgrenzung des Plangebietes)"*

In wesentlichen Punkten entspricht der vorliegende Bebauungsplan dem beschlossenen Planungsziel, indem im Plangebiet an Stelle des bisherigen Gewerbegebietes ein Wohngebiet geplant wurde, welches in die umgebende Siedlungs- und Landschaftsstruktur eingebunden ist.

Hierbei wurden insbesondere auch die Anforderungen beachtet, die sich aus der vorhandenen Altlastensituation sowie aus den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und des Gewässerschutzes ergaben.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden jedoch auch die Anforderungen berücksichtigt, die sich aus dem heutigen Wohnbedarf in der Gemeinde Birkenwerder und aus der wirtschaftlichen Durchführbarkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung des Erfordernisses der Beseitigung schadstoffbelasteter Bauwerke und Böden im Plangebiet angrenzend an die Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Birkenwerder ergeben.

In der Erläuterung zur Sach- und Rechtslage zum Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes war als Untersetzung des im Beschluss formulierten Planungszieles aufgeführt worden:

- *Grundflächenzahl GRZ 0,2,*
- *Zahl der Vollgeschosse II,*
- *Mindestgrundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>,*

Diesen Annahmen lag kein beschlossenes oder gebilligtes Planungskonzept zu Grunde. Dieses Planungsziel ging offensichtlich von einer ausschließlichen Bebauung des Plangebietes mit Einfamilienhäusern als Einzelhäuser aus. Dies würde jedoch dem heutigen Wohnbedarf in Birkenwerder nicht gerecht werden. Um mit der vorliegenden Planung diesem Bedarf angemessen Rechnung zu tragen und darüber hinaus auch eine soziale Durchmischung des geplanten Wohngebietes zu ermöglichen, sollen nach Möglichkeit Angebote verschiedener Wohnformen geschaffen werden. Neben dem Einfamilienhaus als Einzelhaus sollen auch Doppelhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angeboten werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen großflächigen gewerblichen Bebauung und Versiegelungen im Plangebiet und unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs ist eine **Grundflächenzahl GRZ 0,25** im Plangebiet eine angemessene Bebauungsdichte. Bei maximaler Ausnutzung des nach dem Bebauungsplan geplanten Maßes der baulichen Nutzung wäre die Versiegelung im Plangebiet einschließlich der neu herzustellenden Straßen, Wege Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen um ca. 10.200 m<sup>2</sup> geringer gewesen, als dies bisher der Fall ist.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,25 ermöglicht eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung für eine Bebauung des Plangebietes mit Einzel- und Doppelhäusern. Sie liegt nur geringfügig über der Grundflächenzahl GRZ 0,2, die in den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 21 und 37-1 festgesetzt worden war und sie liegt erheblich unterhalb der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von GRZ 0,4 gemäß §17 BauNVO.

Im mittleren und westlichen Teil des Plangebietes sollen im Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Lediglich im Bereich an der Industriestraße und um den Stichkanal soll ein drittes Vollgeschoss als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss zulässig sein. Auch im benachbarten Textbebauungsplangebiet Nr. 21 „Münsterstraße“, der ein Bestandsgebiet umfasst und sich in seinen Festsetzungen streng am baulichen Bestand orientiert, ist entlang der Havelstraße ein drittes Vollgeschoss zulässig.

Zugleich ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Begrenzung der maximal zulässigen **Gebäudehöhe für Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen auf 11m** geplant. In der Umgebung des Plangebietes sind mehrere Gebäude mit ähnlichen Firsthöhen vorhanden. Das höchste Gebäude im Nahbereich des Plangebietes (Havelstraße / Ecke Humboldtallee) hat eine **Gebäudehöhe von 14,87 m**. Damit liegt die geplante Bebauung auch in Bezug auf die geplante Bauhöhe im Rahmen der umgebenden Bebauung.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes differenzierte Mindestgrundstücksgrößen vor. Angrenzend an den Landschaftsraum und den Borgsdorfer Weg ist eine Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> geplant. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind geringere Mindestgrundstücksgrößen vorgesehen, um auch die Errichtung von Doppelhäusern und Einfamilienhäusern auf kleineren Grundstücken zu ermöglichen. Hierdurch können etwas kostengünstigere Angebote für selbstgenutztes Wohneigentum geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung vergrößert sich hierdurch nicht, da dieses durch die Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhe geregelt wird.

Die geplanten Grundstücksgrößen tragen dem Wohnbedarf Rechnung und wirken sich nicht nachteilig auf die Bebauungsdichte aus.

Trotz der Abweichung des vorliegenden Bebauungsplanes von einzelnen Planungszielen, die in der Erläuterung zur Sach- und Rechtslage zum Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes aufgeführt waren, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohngebietes umgesetzt, welches sich in die Siedlungs- und Landschaftsstruktur der Gemeinde Birkenwerder einfügt.

- **Planungsalternative Wendeplatz und Fußweg an Stelle der westlichen Durchfahrt zur Havelstraße**

Für die **westliche Anbindung des Plangebietes an die Havelstraße** wurden die Varianten einer nur **fußläufigen Anbindung** erörtert. Auf Ihrer Sitzung am 02.03.2017 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder, der **Variante Zufahrt Anliegerstraße zur Havelstraße** den Vorzug zu geben, um eine gute Erreichbarkeit der betreffenden Baugrundstücke für die Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und die Fahrzeuge der Abfallbeseitigung zu gewährleisten.



- **Planungsalternative Eckbetonung Havelstraße / Industriestraße durch viertes Vollgeschoss im Dachraum oder als Staffelgeschoss**

In einer Planungsvariante war als Eckbetonung bei den geplanten Mehrfamilienhäusern ein 4. Vollgeschoss an der Ecke Havelstraße / Industriestraße geplant. Dieses 4. Vollgeschoss war nur auf einem Teil der im Übrigen dreigeschossigen Bebauung als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss geplant. Ein vergleichbares Gebäude ist auf der gegenüberliegenden Seite der Havelstraße bereits vorhanden.

Diese Planungsalternative wurde nicht gewählt, da sie nicht dem gemeindlichen Planungskonzept entspricht.

- **Planungsalternative: Hausgruppen aus je 3 Reihenhäusern an der Havelstraße**

In einer Planvariante war die Errichtung von Reihenhäusern in Dreierhausgruppen geplant. Hierdurch wären 9 Reihemittelhäuser entstanden, die ein kostengünstigeres Angebot für selbstgenutztes Wohneigentum ermöglicht hätte, als dies bei Einzel- oder Doppelhäusern der Fall ist.

Für die 9 Reihemittelhäuser wären Grundstücksgrößen zwischen 225 und 283m<sup>2</sup> entstanden. Um die Reihenhäuser auf real geteilten Grundstücken errichten zu können, wäre hier eine Grundflächenzahl max. GRZ 0,4 erforderlich gewesen.

Da dies nicht dem gemeindlichen Planungskonzept entspricht, wurde diese Variante nicht gewählt.

- **Planungsalternative Vorentwurf des Bebauungsplanes vom März 2017**

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes vom März 2017 wurden im Entwurf vom Februar 2018 insbesondere zur Berücksichtigung der frühzeitigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie zur Berücksichtigung der Hinweise der Gemeindeverwaltung Birkenwerder und des Ortsentwicklungsausschusses vom 16.01.2018 folgende Änderungen vorgenommen:

**Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche** in Form von Baustreifen an Stelle der bisher quartierumfassenden großen Baufelder

**Begrenzung der maximal zulässigen Baukörperlänge** für die geplanten Wohngebietsflächen WA-6 (geplante Mehrfamilienhäuser) auf 25m, auf der südlichen Teilfläche der geplanten Mehrfamilienhausbebauung Havelstraße / Ecke Industriestraße (WA-7) auf 30m

Für die Teilflächen des Plangebietes in denen nur Gebäude mit maximal 2 WE zulässig sind (WA-1, WA-2, WA-3, WA-4, WA-5), werden die maximal zulässigen Gebäudelängen durch textliche Festsetzung wie folgt begrenzt:

für Einzelhäuser maximal 15 m Gebäudelänge,

für Doppelhäuser, bestehend aus 2 Haushälften maximal 18m, davon darf der Anteil der Gebäudelänge je Doppelhaushälfte maximal 9m betragen

(Die Festsetzung erfolgt unter I.3.(1) der textlichen Festsetzungen.

**Begrenzung der zulässigen Wohnungszahl** auf 2 Wohnungen je Wohngebäude in den Bereichen des Plangebietes, in denen keine Mehrfamilienhäuser geplant sind (Mehrgenerationswohnen soll hier ermöglicht werden)

Zusätzlich soll im Städtebaulichen Vertrag eine Obergrenze für die Gesamtwohnungszahl im Plangebiet von 160 Wohnungen vereinbart werden.

In den Bereichen mit 390 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße sind nur Doppelhäuser zulässig, Einzelhäuser sind hier nur ausnahmsweise zulässig, wenn die zugehörige Grundstücksfläche mindestens eine Größe von 550 m<sup>2</sup> hat.

**Ausschluss von Gebäuden** (z. B. Nebenanlagen, Garagen, Carports) **in den Vorgartenzonen**

**maximal 1 Grundstückszufahrt** mit max. 4 m Breite je Baugrundstück, (Ausnahme Bereiche der Mehrfamilienhäuser)

Für die Fläche der geplanten **Trafostation** erfolgt im Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 1 Nr. 12 eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität.

**Festsetzung der Flächen für Altglas-Sammelbehälter** an der Havelstraße und am Wald am Stichkanal  
Für den Altglas-Sammelbehälter-Aufstellplatz in der Havelstraße ist folgendes geplant: Der Aufstellplatz wird in das Plangebiet hinein verschoben, sodass davor das Halten für Kraftfahrzeuge außerhalb der Fahrbahn der Havelstraße ermöglicht wird. Die Größe der bisherigen Aufstellfläche für Altglas-Sammelbehälter wird verdoppelt, um ausreichend Platz, auch für den zusätzlichen Bedarf aus dem Plangebiet vorzuhalten.

Zusätzlich ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines weiteren Altglas-Sammelbehälter-Platzes am Wäldchen am Stichkanal geplant, um für die Umsetzung der Planung einen Entscheidungsspielraum für die Gemeinde zu belassen.

**Festsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz** (im Ergebnis des Fachbeitrags Artenschutz)

**Begrenzung der Höhe straßenseitiger Einfriedungen** auf 1,2m

nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals

Ergänzung von Hinweisen zum Bodendenkmalschutz, Bodenschutz und Grundwasserschutz

Herausnahme eines 2m breiten Streifens entlang des Borgsdorfer Weges aus dem Plangebiet

Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ohne Spezifizierung als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hierdurch wird für die Gemeinde ein Spielraum belassen, später zu entscheiden, ob die Straßenverkehrsfläche durch die Gemeinde übernommen werden soll oder nicht. Eine öffentliche Begehbarkeit der Straßenverkehrsfläche kann auch im Falle einer privaten Straßenverkehrsfläche gewährleistet werden.)

Durch die geplante Festsetzung von Waldflächen und die Vergrößerung der geplanten privaten Grünflächen mit Bindung zum Erhalt des standortgerechten gebietsheimischen Baumbestandes im Entwurf des Bebauungsplanes verringert sich die im Plangebiet geplante maximal zulässige Versiegelung gegenüber dem Vorentwurf nochmals um ca. 500 m<sup>2</sup>, sodass durch Umsetzung der Planung die Versiegelung im Plangebiet um 10.200 m<sup>2</sup> geringer sein wird, als dies gegenwärtig unter den Bedingungen der gewerblichen Bebauung der Fall ist.

- **Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**

Der Bebauungsplan entspricht dem gemeindlichen Planungskonzept. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Hinweise der Gemeindeverwaltung Birkenwerder und des Ortsentwicklungsausschusses wurden hierin in angemessenem Umfang berücksichtigt.