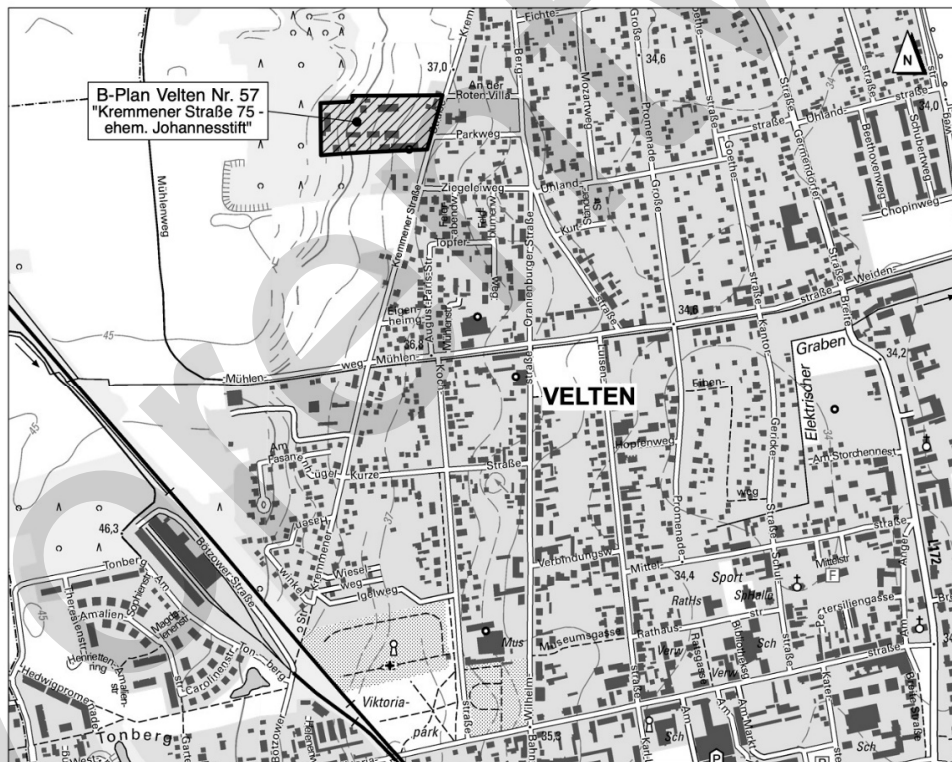


Stadt Velten
Landkreis Oberhavel

Begründung mit Umweltbericht

**Bebauungsplan Nr. 57 "Kremmener Straße 75 -
ehem. Johannesstift"**

Stand November 2023
(Vorentwurf)



Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und
das schriftliche Scopingverfahren nach § 2 (4) BauGB

Planungsträger:

Stadt Velten
Rathausstraße 10
16727 Velten

Planverfasser:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99 0
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Sean Bellenbaum, M.A / Dipl.-Ing. Katrin
Manke

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	6
2.0	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Regionalplanung	8
2.3	Flächennutzungsplan.....	8
2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK).....	9
3.0	Historie, Zustand und Umgebung des Plangebietes.....	10
4.0	Inhalt des Bebauungsplanes	11
4.1	Planungskonzeption.....	11
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.1.3.1	Bauweise.....	12
4.1.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.1.4	Weitere städtebauliche Festsetzungen.....	12
4.1.4.1	Mindestgrundstücksgröße.....	12
4.2	Verkehrerschließung und Stellplätze	13
4.2.1	Erschließung.....	13
4.2.2	Stellplätze.....	13
4.2.3	Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur Veltens.....	13
4.3	Technische Infrastruktur	14
4.3.1	Oberflächenentwässerung	14
4.3.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung.....	15
4.3.3	Löschwasserversorgung	15
4.3.4	Energieversorgung / Telekommunikation	15
4.4	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten.....	15
4.5	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege.....	16
4.6	Soziale Infrastruktur	17
4.6.1	Kindertagesstätten, Hort, Schulen.....	17
4.6.2	Weitere soziale Einrichtungen.....	17
4.7	Planungsalternativen	17
4.7.1	Umsetzungsalternativen	18
4.7.2	Nullvariante.....	18
5.0	Flächenbilanz.....	18
6.0	Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes.....	19
6.1	Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung	19
6.1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	19

6.1.2	Zustand des Plangebiets	19
6.1.3	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes / Art des Vorhabens	19
6.2	Methodik.....	20
6.3	Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes.....	21
6.3.1	Fachgesetze	21
6.3.2	Übergeordnete Fachpläne.....	21
6.3.2.1	Raumordnung	21
6.3.2.2	Regionalplanung.....	22
6.3.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK).....	22
6.3.2.4	Vorbereitende Bauleitplanung Ofenstadt Velten	22
6.3.2.5	Biotopverbundkonzept Landkreis Oberhavel	23
6.3.2.6	Schutzgebiete.....	23
6.4	Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	23
6.4.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope	24
6.4.1.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	24
6.4.1.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	24
6.4.2	Schutzgut Tiere	25
6.4.2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	25
6.4.2.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	25
6.4.3	Schutzgut Boden	25
6.4.3.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	25
6.4.3.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	26
6.4.4	Schutzgut Wasser.....	26
6.4.4.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	26
6.4.4.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	27
6.4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	27
6.4.5.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	27
6.4.5.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	27
6.4.6	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	27
6.4.7	Schutzgut Mensch	28
6.4.7.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	28
6.4.7.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	28
6.4.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	28
6.4.8.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	28
6.4.8.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	29
6.4.9	Schutzgüter Wechselwirkungen	29
6.5	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	29
6.6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung.....	29
6.7	Grünordnerische Maßnahmen	30
6.7.1	Maßnahmen der Vermeidung und Minderung	30

6.7.2	Maßnahmen des Ausgleichs	32
6.8	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung	32
6.8.1	Grundsätze der Bilanzierung	32
6.8.1.1	Schutzgut Pflanzen/Biotope	32
6.8.1.2	Schutzgut Boden	33
6.8.2	Tabellarische Gegenüberstellung	35
6.9	Umsetzungskontrolle / Monitoring	37
6.10	Zusammenfassung des Umweltberichtes	37
7.0	Planverfahren	37
8.0	Rechtsgrundlagen	38
9.0	Anlagen und verwendete Dokumente	39

1.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Velten liegt etwa in der Mitte von Brandenburg im Landkreis Oberhavel, ca. 5 km nordwestlich von Berlin.

Aufgrund ihrer Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin und der guten Verkehrsanbindung im Zusammenhang mit den im Vergleich zu Berlin günstigeren Miet- und Bodenpreisen verzeichnet Velten eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum. Ergänzt durch den hohen Druck auf den Wohnungsmarkt in der Hauptstadt und dem damit einhergehenden positiven Wanderungssaldo ins direkte Berliner Umland resultiert daraus auch für die Stadt Velten seit einiger Zeit ein stetes Bevölkerungswachstum. Gerade im Berliner Umland ist weiterhin auch die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser sehr groß - die Menschen arbeiten zumeist in der Metropole Berlin und möchten nach Feierabend und am Wochenende ihre Zeit "im Grünen" verbringen. Aus diesem Grund hat die vorliegende Planung für die weitere Wohnraumentwicklung Velten einen hohen Stellenwert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 verfolgt das Planungsziel, im Nordwesten der Stadt Velten ein allgemeines Wohngebiet für bis zu 31 Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser festzusetzen. Zwei Drittel der geplanten Grundstücke sollen nach der Richtlinie zum Einheimischenmodell der Stadt Velten vergeben werden. Das Einheimischenmodell sieht vor, dass die Stadt vergünstigtes Bauland für die Teile der Bevölkerung zur Verfügung stellt, die auf dem freien Markt kein Baugrundstück erwerben können. So soll Einheimischen mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft, insbesondere Familien, der Erwerb von ausgewählten Grundstücken ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist ca. 1,9 ha groß und umfasst in der Flur 16 der Gemarkung Velten das Flurstück 61. Dabei handelt es sich um ein Grundstück, welches Ende des 19. Jahrhunderts erst durch eine Ziegelei, dann bis zum Ende des II. Weltkrieges durch eine Munitionsfabrik und ein Feuerwerkslaboratorium genutzt wurde und anschließend bis zum Ende der 1990er Jahre der Altenpflege diente, zuletzt betrieben durch das evangelische Johannesstift. Nach der Aufgabe durch die evangelische Kirche und längerem Leerstand hat die städtische Grundstücksgesellschaft, die Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH (REG), das Grundstück für den Wohnungsbau erworben. Neben der Schaffung von Wohnraum als Planungsziel erfolgt somit zugleich eine Revitalisierung des Areals, welches zuletzt nur noch eine Brachfläche mit einer Vielzahl an Gebäuderuinen darstellte und in einem ersten Schritt für eine Nachnutzung bereits im Jahr 2021 komplett baufrei gemacht wurde.

2.0 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist und somit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst hat.

Die Stadt Velten ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Oberhavel und befindet sich im Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Verkehrlich wird Velten über die Landesstraßen 20 und 172 erschlossen. Nördlich von Velten verläuft die Bundesautobahn A10 (auch bekannt als Berliner Ring), im östlichen Teil des Stadtgebietes die A111, die den Berliner Ring mit der Berliner Stadtautobahn (A100) verbindet. Es besteht die Anbindung an das Schienennetz durch den sogenannten „Prignitz-Express“ (RE 6) sowohl in Richtung Berlin als auch,

über Neuruppin und Wittstock (Dosse), in Richtung Wittenberge. Darüber hinaus verkehrt über Velten die Regionalbahn 55 Kremen – Hennigsdorf. Zum 10. Januar 2022 zählte die amtsfreie Stadt Velten 13.053 Einwohner.

Gemäß dem im LEP HR formulierten Ziel Z 1.1 gehört die Stadt Velten zur Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der aus der räumlichen Nähe resultierenden Verflechtung mit der Bundeshauptstadt Berlin in Verbindung mit den in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Miet- und Bodenpreisen im Berliner Stadtgebiet ergibt sich in der Hauptstadtregion eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in den unterschiedlichsten Angebotssegmenten – vom Einfamilienhausbau bis zum Geschosswohnungsbau. Das Arbeitsmarktangebot in Verbindung mit der guten Infrastruktur und damit einhergehend vertretbaren Arbeitswegen sowie der Aussicht auf bezahlbaren Wohnraum führen zu verstärkten Pendlerbewegungen. So registrierte die Statistik der Arbeitsagentur im Jahr 2019, dass von 85.619 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region „Oberhavel“ täglich 35.000 Menschen nach Berlin pendeln. Im Jahr 2022 waren es bereits 88.123 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen mehr als 36.100 Menschen nach Berlin pendeln¹. Diese Statistik in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum, dass die Stadt Velten seit einigen Jahren verzeichnet, kann darauf schließen lassen, dass die Stadt Velten als Wohnstandort für Arbeitnehmer aus Berlin auch weiterhin attraktiv bleibt.

Dies liegt nicht nur an der guten Verkehrsinfrastruktur, sondern auch an der Sozialinfrastruktur, wo Velten mit einem Gymnasium, einer Oberschule, zwei Grundschulen, einer Musikschule, Kindergärten und Fachärzten punkten kann. Die Nahversorgung durch das Angebot von Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs ist durch Apotheken, Einkaufsmärkte, Banken, Sportstätten und Gastronomiebetriebe ebenfalls gewährleistet, sodass die Daseinsvorsorge für die Stadt Velten gesichert ist. Eine Schwimmhalle ist in wenigen Minuten Zugfahrt nach Hennigsdorf zu erreichen.

Velten ist immer noch ein wichtiger Industriestandort im Landkreis Oberhavel und gemeinsam mit den Städten Hennigsdorf und Oranienburg Teil des Regionalen Wachstumskerns O-H-V.

Die Stadt Velten befindet sich gemäß Ziel 5.6 LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung, weshalb Velten als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung eingestuft wird. Hier ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Im Gegensatz zur Nachbarstadt Hennigsdorf wird Velten von der Landesplanung nicht als Mittelzentrum eingestuft. Gemäß des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (Z 3.3 LEP HR) legen die Regionalen Planungsgemeinschaften Grundfunktionale Schwerpunkte fest. Diese dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte und werden innerhalb von Gemeinden festgelegt. Das sind in der Regel die am besten ausgestatteten Ortsteile. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar pro 1.000 Einwohnern (Stand 31.12.2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Die Stadt Velten ist im Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als ebensolcher Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Da sich Velten im Gestaltungsraum Siedlung befindet, ist jedoch ohnehin eine uneingeschränkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung möglich. Für die Versorgung der zuziehenden Bevölkerung können jedoch zusätzlich 1.000 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels bereitgestellt

¹<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>

werden. Hier kommt die Einstufung als Grundfunktionaler Schwerpunkt der Stadt Velten zu gute.

Am 08.06.2023 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) eine Anfrage gestellt nach der Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Mit Antwortschreiben vom 26.06.2023 teilte die GL mit, dass die Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen, da das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung (Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen) liegt.

2.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

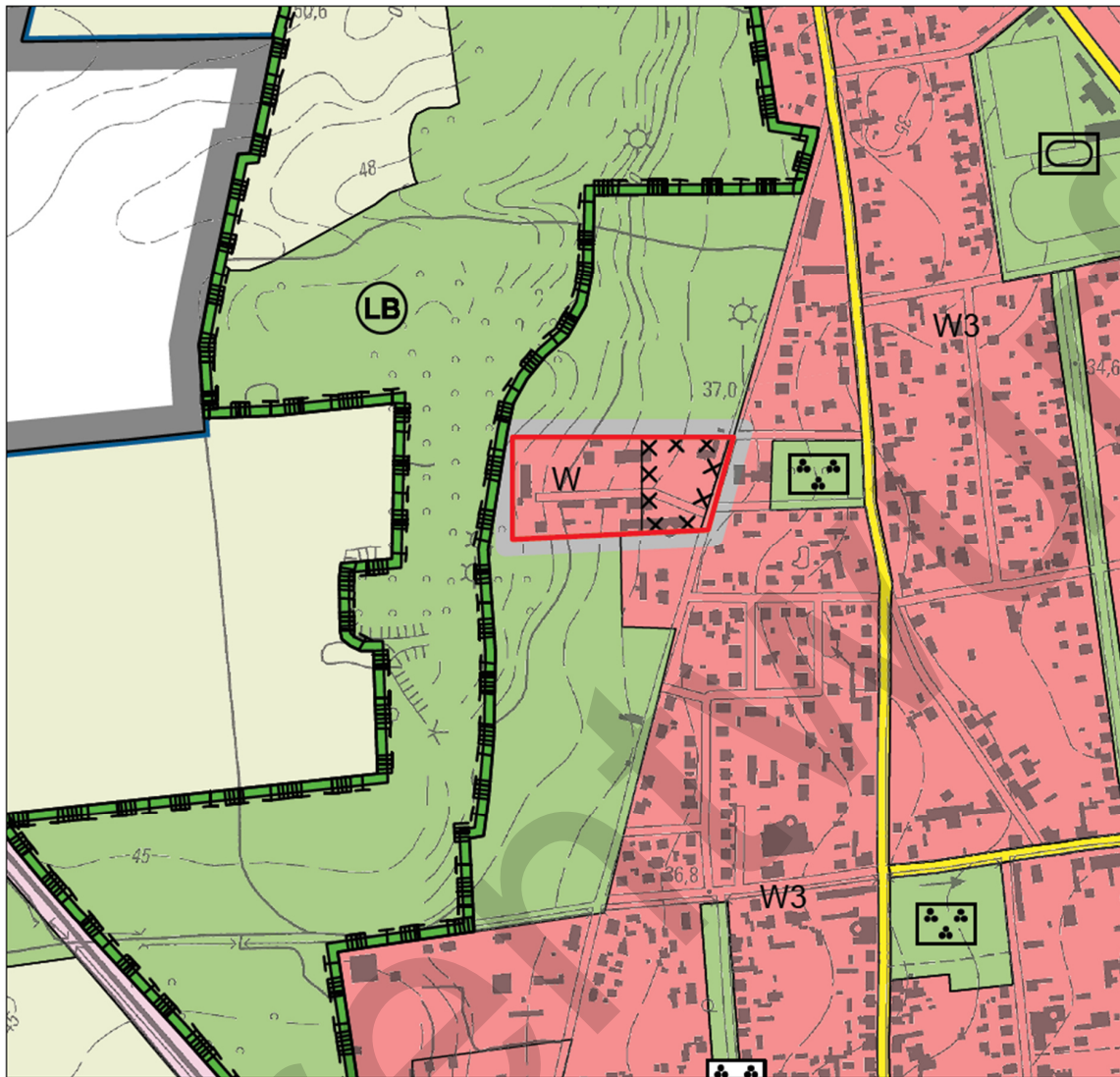
Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

Von den o.g. Sachlichen Teilplänen werden für die Stadt Velten lediglich Aussagen zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten getroffen (siehe Kapitel 2.1).

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velten ist seit dem Jahr 2002 wirksam und wurde zuletzt 2018 geändert. In dieser Änderung wurde die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 57 bereits von einer ursprünglichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Soziale Zwecke/Alteneinrichtung' in eine Wohnbaufläche geändert, da die Idee für eine Wohnbebauung an dieser Stelle bereits seit längerem besteht. Somit kann sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und es ist keine erneute Änderung erforderlich.



Abbl.: Ausschnitt FNP der Stadt Velten, hier die Änderungsbereich 4 „Kremmener Straße“ aus der 2. FNP-Änderung 2018

2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK)

Die INSEK-Fortschreibung 2015 (GRUPPE PLANWERK - Stadtplaner Architekten Ingenieure im Auftrag der Stadt Velten 2016) arbeitet die brachliegende Fläche des ehemaligen Johannesstifts als städtebauliches Defizit heraus, „welches das direkte Wohnumfeld zum Teil erheblich stört“. Der Liegenschaft wird „auf Grund ihrer Lage und Struktur großes Entwicklungspotenzial“ zugeschrieben, „zumal sich eine Reaktivierung positiv auf das gesamte Wohnumfeld auswirken würde“. Schließlich wird die „Inwertsetzung und Reaktivierung von Flächen und Gebäuden, v.a. die Reaktivierung des ehemaligen Johannesstifts als Maßnahme im Handlungsfeld „Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Stadtstruktur“ formuliert (INSEK 2015).

Entsprechend der im übergeordneten Stadtentwicklungskonzept formulierten Ziele, wird die Entwicklung der Fläche durch die Stadt Velten forciert. Es erfolgten entsprechende vorbereitende Planungen zur Entwicklung der brachliegenden, von Sukzession geprägten Fläche. Im Rahmen der 2020/21 durchgeführten Baufeldfreimachung erfolgte der Abbruch der im verfallenen Zustand befindlichen Bestandsgebäude und die Entfernung bestehender Verkehrsflächen.

Ebenso erfolgte eine aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Munitionsfabrik und Feuerwerkslaboratorium notwendige Altlastensanierung. In diesem Zusammenhang war die flächendeckende Beseitigung aller Vegetationsstrukturen notwendig.

3.0 Historie, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Kernstadt von Velten, am Siedlungsrand westlich der Kremmener Straße. Das Gelände hat eine lange Historie, beginnend mit dem Standort einer Ziegelei ab 1886. Im I. Weltkrieg wurde hier ab 1917 eine Munitionsfabrik angesiedelt, in der nach Ende des Krieges pyrotechnische Erzeugnisse und im II. Weltkrieg zusätzlich Leucht-, Signal- und Brandmunition produziert wurde. Die Fabrikationsbereiche lagen allerdings größtenteils außerhalb des Plangebietes im Westen und Norden. Im Osten an der Kremmener Straße befanden sich vor allem Wohn- und Verwaltungsbauten. Nach Zerstörungen in den letzten Kriegswochen und Demontage und Sprengung des Feuerwerkslaboratoriums im Jahr 1946 wurde auf dem Gelände ab 1951 durch die Stadt Velten ein Feierabendheim angesiedelt. Anfang der 1990er Jahre übernahm das evangelischen Johannesstift Berlin (seit 2019 Johannesstift Diakonie) das Gelände für die Weiternutzung als Pflege- und Altenheim.

Nach Aufgabe der Nutzung durch das Johannesstift Ende der 1990er Jahre fiel das Gelände brach und die Gebäude verfielen. Die Stadt Velten hat schließlich den Entschluss für eine Neuentwicklung des Geländes gefasst. Dazu wurde das Grundstück an die stadteigene Grundstücksgesellschaft REG Velten mbH verkauft, damit diese die Fläche entwickeln und am Ende die Baugrundstücke an potentielle Bauherren veräußern kann. Im Vorfeld dieser Entwicklung wurde das Gelände im Jahr 2021 komplett geräumt, d.h. die alte, inzwischen ruinöse Bebauung wurde abgerissen und die Vegetation, die sich in den Jahren des Leerstandes mehr und mehr ausgebreitet hatte wurde nahezu in Gänze entfernt, genauso wie die vorhandene Bodenversiegelung.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand stellt sich die Umgebung des Plangebietes zweigeteilt dar. Östlich der Kremmener Straße befindet sich ein ausgeprägter Siedlungsbereich, überwiegend bestehend aus Einfamilienhäusern. Die westliche Seite der Kremmener Straße stellt sich überwiegend als unbebaut dar und besteht zum Teil aus Brachflächen und Pferdekoppeln, nach Westen hin aber auch zu großen Teilen aus Flächen mit üppigem Gehölzaufwuchs. Weiter nach Westen hin schließen Landwirtschaftsflächen an. Eine kleine Anzahl an Wohnhäusern befindet sich lediglich südöstlich des Plangebietes. Gegenüber des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, die "Rote Villa". Das Gebäude mit markanter Klinkerfassade war einst Wohn- und Verwaltungshaus der Ziegelei von 1886 und wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Behinderteneinrichtung genutzt.

Das Zentrum der Stadt Velten mit Verwaltung, Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, Arztpraxen und Gastronomie befindet sich rund 1 km südöstlich des Plangebietes und ist somit, genau wie der Bahnhof Velten, fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet stellt sich als relativ eben dar, weist aber auch kleinere Geländesprünge von bis zu 2 Metern im Süden und Südwesten auf. Von der Geltungsbereichsgrenze an der Kremmener Straße im Osten steigt das Gelände zudem von dort 37,5 m NHN (DHHN2016) leicht an bis auf 43,7 m im Westen. Dies entspricht einer Höhendifferenz von rund 5,0 m auf ca. 200 m Länge zwischen östlicher und westlicher Plangebietsgrenze. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze liegt zudem ein Gefälle vor von 41,6 m im Nordwesten bis zu den besagten 43,7 m im Südwesten.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzeption

Bei dem Planungsvorhaben handelt es sich um eine Planung im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Planung sieht vor, im Geltungsbereich des 19.040 m² umfassenden Bebauungsplanes Nr. 57 "Kremmener Straße 75 - ehem. Johannesstift", ein neues Wohngebiet für bis zu 31 Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zu errichten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und der Baugrundstücke erfolgt über die Kremmener Straße, von der eine Planstraße (Am Johannesstift) abzweigt, die im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Da nördlich und südlich der Planstraße jeweils eine zweireihige Bebauung vorgesehen ist, werden jeweils zwei hintere Grundstücke über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, aufgeteilt in ein südliches Baufeld 1 und ein nördliches Baufeld 2. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in dem allgemeinen Wohngebiet der Satzung auch als Ausnahme nicht zulässig. Dieses begründet sich zum einen darin, dass auch bei solchen Betrieben mit Immissionen, insbesondere Geräuschimmissionen zu rechnen ist, was sich nicht mit der beabsichtigten Wohnnutzung vertragen würde. Zum anderen wäre hier auch mit einem erhöhten Besucherverkehr zu rechnen, was sich wiederum als konfliktreich erweisen könnte. Zudem würde der Wohncharakter des Wohngebietes durch solch deutlich abweichende Nutzungen möglicherweise erheblich beeinträchtigt werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die beiden Baufelder 1 und 2 mit 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 3.092 m² für das Baufeld 1 und 3.420 m² für das Baufeld 2, insgesamt 6.512 m². Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist es zulässig, die GRZ durch bauliche Nebenanlagen und Stellplätze und/oder Garagen nochmals um 50 v.H. zu überschreiten. Somit ergibt sich eine maximal versiegelbare Fläche von 9.768 m². Mit dieser festgesetzten Grundflächenzahl wird es auf den teils recht kleinen Grundstücken ermöglicht, die bauliche Dichte in einem verträglichen Maß zu halten und eine ausreichende Durchgrünung zu ermöglichen bei gleichzeitig ausreichenden Möglichkeiten für die Bebauung.

Zur Anzahl der zulässigen Wohnungen erfolgt für beide Baufelder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Festsetzung, dass pro Einzel- oder Doppelhaus (Festsetzung zur Bauweise siehe Kapitel 4.1.3) nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass im gesamten Plangebiet keine Mehrfamilienhäuser entstehen, da das neue Wohngebiet in Anlehnung an die Umgebungsbebauung als eine klassische Einfamilienhaussiedlung entstehen soll. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern alleine reicht nicht aus um Mehrfamilienhäuser auszuschließen, da ein Einzelhaus eine Länge bis zu 50 m haben kann und bei 2 Vollgeschossen als Mehrfamilienhaus gebaut werden könnte, weshalb die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen erforderlich ist.

Die zulässige Geschossigkeit für beide Baufelder beträgt maximal 2 Vollgeschosse. Diese Festsetzung begründet sich ebenfalls in der Eigenheit einer Einfamilienhaussiedlung und in der Umgebungsbebauung.

Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023, wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 88 Abs. 2 „Übergangsvorschriften“ wird

aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in diesem Bebauungsplan weiter der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.

Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ist erforderlich, da nach der Definition der Brandenburgischen Bauordnung (Fassung 2008) auch ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Somit ist sichergestellt, dass über diese festgesetzten Vollgeschosse hinausgehend kein weiterer hoher Dachraum entstehen kann, wo nochmals ein zusätzlicher Dachausbau erfolgen könnte.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1.3.1 Bauweise

Als Bauweise zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, wie sie auch überwiegend in der näheren Umgebung vorkommen und für ein Einfamilienhausgebiet typisch sind.

4.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und bilden die sogenannten Baufenster. In beiden Baufeldern wird durch die Baugrenzen jeweils ein zusammenhängendes Baufenster gebildet, innerhalb derer die Errichtung von Hauptanlagen zulässig ist. In den Baufeldern 1 und 2 ist als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze durch von mit den Hauptgebäuden verbundenen Balkonen und Außenterrassen um bis zu 1,50 m zulässig.

Damit sich der Übergang des Wohngebietes in die offene Umgebung aus Wiesen- und Gehölzflächen natürlicher darstellt und auch der Bereich der Planstraße ein homogenes Erscheinungsbild erhält, wird zudem festgesetzt, dass in den Baufeldern 1 und 2 im Bereich zwischen den Baugrenzen und der jeweils angrenzenden Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 sowie der nördlichen Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen unzulässig ist.

Im südlichen Baufeld 1 werden abweichend parallel der Planstraße anstelle einer Baugrenze Baulinien festgesetzt. Im Gegenteil zu den Baugrenzen, die lediglich die Grenze vorgeben, innerhalb derer Hauptanlagen errichtet werden dürfen, muss bei den Baulinien zwingend bis an diese Linie herangebaut werden. Mit den Baulinien wird erreicht, dass die Hauptgebäude zumindest auf der südlichen Straßenseite in einer Flucht entstehen, um hier ebenfalls zu einem einheitlichen Straßenbild zu gelangen. Nördlich der Planstraße, im Baufeld 2, wird auf eine solche Bauflucht verzichtet, da zum einen auch keine trogähnliche Situation durch die Errichtung der Wohnhäuser entstehen soll und zum anderen dort aufgrund der Südlage auch Gartenflächen im Süden der Wohnhäuser ermöglicht werden sollen. Zwischen den Baulinien und der südlichen Straßenbegrenzungslinie ist die Errichtung von Stellplätzen aller Art aus denselben Gründen wie im Baufeld 2 ebenfalls unzulässig.

4.1.4 Weitere städtebauliche Festsetzungen

4.1.4.1 Mindestgrundstücksgröße

Damit im Plangebiet durch Parzellierung maximal 31 Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen und damit eine aufgelockerte und nicht zu dichte Bebauung erreicht wird, wird in den textlichen Festsetzungen (Teil B) festgesetzt, dass das Baugrundstück für die Errichtung eines Einzelhauses mindestens 475 m² groß sein muss. Bei dem Bau eines Doppelhauses muss das einer Haushälfte zugeordnete Grundstück mindestens 300 m² betragen.

4.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

4.2.1 Erschließung

Das zukünftige Wohngebiet wird von der östlich des Plangebietes verlaufenden Kremmener Straße aus erschlossen, von der innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eine neue Planstraße (Am Johannesstift) in das zukünftige Wohngebiet abzweigt. Im Westen endet diese Planstraße dann in einem Wendekreis, welcher ausreichend dimensioniert ist, damit hier u.a. auch Müllfahrzeuge wenden können. In der Verkehrsfläche sind neben der Fahrbahn die Nebenräume der Fahrbahn enthalten, sodass die festgesetzte Verkehrsfläche 12,0 m bzw. 27,0 m im Bereich des Wendekreises beträgt. Diese Nebenräume nehmen die straßenbegleitenden Elemente wie Beleuchtungsanlagen, Verkehrszeichen und Baumpflanzungen sowie Versickerungsmulden für das auf der befestigten Fahrbahn anfallende Niederschlagswasser auf. Die neue Verkehrsfläche soll als Mischverkehrsfläche hergestellt werden (verkehrsberuhigter Bereich mit Tempo 7 km/h), da es sich um eine Sackgasse handelt, wo sich der Verkehr überwiegend auf die Anlieger beschränkt. Vor allem der große Wendekreis kann durch die Verkehrsberuhigung somit auch als eine Art "Quartiersplatz" dienen. Mit der grünordnerischen Festsetzung A 1 (Teil B, II. 1.) wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 20 Straßenbäume anzupflanzen sind. Die Detailstandorte werden im Rahmen der Erschließungsfachplanung festgelegt. Es wird empfohlen die Bäume auf der Südseite der Verkehrsfläche, und innerhalb der Versickerungsmulden zu pflanzen. Die Bäume können so die befestigte Fahrbahnfläche verschatten, was sich kleinklimatisch positiv auswirkt, da die Fahrbahn im Sommer weniger stark aufgeheizt wird.

Bei den hinterliegenden Grundstücken erfolgt die Erschließung über von den jeweiligen Grundstückseigentümern gemeinsam genutzte Zufahrten. Dafür sind die Baugrundstücke so zu parzellieren, dass die von der Planstraße aus gesehenen rückwärtigen Baugrundstücke in den Baufeldern 1 und 2 jeweils über einen schmalen, bis an die Verkehrsfläche heranreichenden Grundstückstreifen von 2,5 m verfügen, so dass für zwei rückwärtige Grundstücke jeweils eine Zufahrt von 5,0 m entsteht. Diese Zufahrt, die jeweils zur Hälfte (2,5 m) den jeweiligen Grundstückseigentümern der rückwärtigen Grundstücke gehört, wird aufgrund der gemeinsamen Nutzung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit den entsprechenden Rechten für das angrenzende Flurstück im Zufahrtsbereich belastet.

Für die Herstellung der Erschließung ist der Vorhabenträger verantwortlich. Dieser muss mit der Stadt Velten einen Erschließungsvertrag abschließen, in dem geregelt ist, dass der Vorhabenträger die Erschließungsleistungen inklusive der Übernahme der dazugehörigen Planungs- und Herstellungskosten übernimmt und die benötigten Flächen zur Verfügung stellt. Nach erfolgter Herstellung und Bauabnahme dieser öffentlichen Erschließungsanlage geht diese in das Eigentum der Stadt Velten über.

4.2.2 Stellplätze

Für die Festlegung der Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Velten vom 11.05.2022 maßgeblich. Diese schreibt neben der Herstellung von Pkw-Stellplätzen auch die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vor. Gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung sind für Einfamilienhäuser je 1 Pkw-Stellplatz und 1 Fahrrad-Abstellplatz je Wohnung bis 60 m² Wohnfläche und je 2 Plätze je Wohnung mit über 60 m² Wohnfläche herzustellen. Stellplätze können als offene Stellplätze, als Carports oder als Garagen entstehen. Konkrete Anforderungen an die Stell- und Abstellplätze sind der Stellplatzsatzung zu entnehmen.

4.2.3 Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur Veltens

Das geplante neue Wohngebiet wird grundsätzlich zu einem etwas höheren Verkehrsaufkommen in der Stadt und insbesondere in den angrenzenden Straßen des Plangebietes führen. Rechnerisch ist bei maximal 31 möglichen Wohnhäusern mit je 2 Stellplätzen von bis zu 62 zusätzlichen Pkw auszugehen. Hinzu kommt noch Anliefer- und Besuchsverkehr. Im statistischen

Mittel wird in einem derartigen Wohngebiet von 1,7 Pkw-Fahrten pro Tag ausgegangen. Das ist eine Abfahrt und eine Rückfahrt, d.h. 3,4 Kfz-Bewegungen pro Stellplatz, bzw. bei Stellplätzen pro Grundstück wären es maximal 6,8 Kfz-Bewegungen pro Grundstück und Tag. Bei 28 Grundstücken die an die Planstraße grenzen, wird es an der Einmündung in die Kremmener Straße einen DTV-Wert (**d**urchschnittliche **t**ägliche **V**erkehrsstärke) von $6,8 \times 28 = 190,4$ Kfz/24 h geben, was einem Stundenspitzenwert von 19 Kfz/h entspricht. Diese Kfz-Verkehrswerte sind problemlos von der Kremmener Straße und den weiteren Straßen in der Umgebung zu bewältigen.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass dieser zusätzliche Verkehr sich nur geringfügig auf die Gesamtstraßeninfrastruktur auswirken wird, hier insbesondere auf die Bergstraße/Oranienburger Straße in Richtung Süden (Zentrum, Bahnhof, Autobahnanschluss Hennigsdorf). Dabei wird auch damit gerechnet, dass aufgrund des Einheimischenmodells ein Teil der neuen Bewohner an der Kremmener Straße bereits aus Velten, bzw. dessen Ortsteilen kommen und ohnehin schon die städtischen Straßen nutzen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes kommen als Verbindung zur Bergstraße/Oranienburger Straße vor allem die Straßen An der Roten Villa, Parkweg und Ziegeleiweg in Betracht, wobei der Ziegeleiweg aufgrund seines Ausbauzustandes vorerst die wahrscheinlich attraktivste Verbindung darstellt. Sollte der unmittelbar südöstlich des Plangebietes gelegene Parkweg, der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch einen Schotterweg darstellt, wie von der Stadt Velten beabsichtigt ausgebaut werden, ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Verkehr zwischen dem Plangebiet und der Bergstraße vor allem auf den Parkweg konzentrieren würde.

Aufgrund der Attraktivität Veltens insbesondere bei Pendlern, die in Berlin arbeiten, ist auch mit einer Zunahme an Pendlern am Bahnhof Velten zu rechnen. Mit dem RE 6 (Wittenberge - Neuruppin - Berlin-Charlottenburg) und der RB 55 (Kremmen - Hennigsdorf) verfügt Velten über zwei Regionalbahnverbindungen. Während die RE 6 direkt ins Berliner Zentrum fährt, besteht mit dem RB 55 die zusätzliche Möglichkeit, in Hennigsdorf in die S-Bahn S 25 Richtung Berliner Zentrum umzusteigen. Südlich und östlich des Bahnhofs sind Park-and-Ride-Anlagen vorhanden, die östliche Anlage wurde mit dem Neubau des Bahnsteigs im Jahr 2018/19 noch einmal deutlich erweitert, so dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine ausreichende Zahl an Parkplätzen vorhanden ist.

4.3 Technische Infrastruktur

Konkrete Hinweise, Anregungen und Bedenken zur technischen Infrastruktur werden im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingeholt und fließen im weiteren Planungsprozess in den B-Planentwurf ein.

Es gilt insbesondere zu klären, inwieweit das neue Wohngebiet an bestehende Leitungsnetze angeschlossen werden kann. Der Anschluss an das Gasnetz ist nicht vorgesehen.

4.3.1 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen. Dieses gilt auch für den Straßenraum mittels Versickerungsmulden. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Ansonsten gelten für die Oberflächenentwässerung folgende allgemeine Hinweise:

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

2. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.

4.3.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA). Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Velten, wobei als Betriebsführer ebenfalls die OWA fungiert.

Die Lage bereits bestehender Leitungen werden im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mitgeteilt. Da das Plangebiet bereits im Vorfeld komplett geräumt und alle baulichen Anlagen entfernt wurden, ist davon auszugehen, dass auch die technische Infrastruktur komplett zurückgebaut wurde. Ob ein erneuter Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Kremmener Straße erfolgen kann oder ob für die Versorgung des neuen Wohngebietes ein Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes erforderlich ist, soll ebenfalls im Rahmen der Beteiligungsverfahren ermittelt werden.

Die Herstellung der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der OWA, bzw. dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Velten und der REG Velten geregelt. Die REG verpflichtet sich darin wie schon bei der Herstellung der Erschließungsanlage zur Herstellung der Leitungen inklusive der Anschlüsse an das Trink- und Abwassernetz. Die OWA übernimmt die Leitungen dann später nach erfolgter Bauabnahme.

Der Standort befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Hennigsdorf-Marwitz. Nach dem bereits vorliegenden Gutachten zur Neuausweisung des Schutzgebietes wird sich der Standort künftig außerhalb des zuvor benannten Wasserschutzgebietes befinden.

4.3.3 Löschwasserversorgung

Trägerin des Brandschutzes ist die Stadt Velten. Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Stadt Velten gegeben und in die weitere Planung aufgenommen.

Vorsorglich wird verwiesen auf die Einhaltung der Technischen Regeln gemäß Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten".

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches) zu Grunde zu legen. Aufgrund der geplanten Bebauung müssen hier im Löschbereich mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

4.3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Für die umliegenden Grundstücke des Plangebietes sind bereits Energie- und Telekommunikationsmedien vorhanden. Die Klärung, ob das Plangebiet an diese Leitungen angeschlossen werden kann, erfolgt im Zuge der Beteiligungsverfahren, bzw. innerhalb der Erschließungsfachplanung.

4.4 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Aufgrund der historischen Nutzung durch ein Feuerwerkslaboratorium bestand für das Gelände ursprünglich ein konkreter Altlastenverdacht. Der wirksame Änderung des FNP stellt hier ebenfalls eine Altlastenverdachtsfläche im östlichen Bereich des Plangebietes dar. Vor Planungsbeginn ist bereits im Jahr 2019 durch PROTEKUM® - Umweltinstitut GmbH, Oranienburg ein Gutachten zu möglichen Altlasten auf der Fläche an der Kremmener Straße 75 erstellt worden.

Im Ergebnis wurde eine (geringe) Belastung festgestellt, so dass im Zuge der Beräumung des Grundstückes im Jahr 2020 auch eine Altlastensanierung erfolgte.

Dennoch wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

Hinsichtlich Altmunition kann trotz erfolgter Altlastensanierung aufgrund der Nutzungshistorie der Fläche und wahrscheinlicher Bombardierungen im II. Weltkrieg eine Munitionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.

Es erfolgt deshalb der Hinweis, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4.5 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgestellten Bodendenkmals. In der näheren Umgebung sind ebenfalls keine Bodendenkmale bekannt, so dass sich das Plangebiet auch in keiner Verdachtsfläche für Bodendenkmale befindet.

Dennoch wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 befinden sich auch keine Baudenkmale. Gegenüber des Plangebiets auf dem Grundstück Kremmener Straße Nr. 66 befindet sich allerdings eine denkmalgeschützte Villa. Bei dem zweigeschossigen Gebäude, das derzeit durch den Verein *Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung e. V.* als Wohnheim genutzt wird, handelt es sich um eine um 1880 errichtete Villa, wahrscheinlich als Wohn- und Verwaltungsgebäude für die einstige Ziegelei errichtet. Die überwiegend rote Ziegelfassade gibt der Villa den Beinamen "Rote Villa", nach der auch die nördlich verlaufende Straße "An der Roten Villa"

benannt ist.

Entsprechend dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) muss der Umgebungsschutz des Baudenkmals bei der vorliegenden Planung zum B-Plan Nr. 57 beachtet werden. Entsprechend gilt es im weiteren Verfahren zu prüfen, ob einzelne gestalterische Festsetzungen für die Neubebauung im Plangebiet insbesondere im Bereich der Kremmener Straße zu treffen sind.

4.6 Soziale Infrastruktur

Das INSEK (Fortschreibung 2015) bescheinigt der Stadt Velten aufgrund des anhaltenden Wachstums durch die Lage im Berliner Umland eine zunehmende Zahl an Kindern, da es insbesondere junge Menschen bzw. junge Familien sind, die sich im Berliner Umland ihr Traum vom Eigenheim erfüllen. Da mit dem neuen Wohngebiet an der Kremmener Straße diese Zunahme an Kindern gesteigert werden wird, ist für die Realisierung des Wohngebietes eine ausreichende und gute soziale Infrastruktur insbesondere in Form von Kindergärten und Schulen unabdingbar.

4.6.1 Kindertagesstätten, Hort, Schulen

Velten verfügt zum Zeitpunkt der Planaufstellung über 4 Kitas (davon 3 in kommunaler Trägerschaft), teilweise mit Hortbetreuung. Hinzu kommen mehrere Tagespflegestellen. Da die Auslastung der Einrichtungen trotz Schaffung weiterer Betreuungsplätze als angespannt zu bewerten ist, ist der Bau weiterer Kindertagesstätten geplant, darunter ein Standort rund 500 Meter südöstlich des Plangebietes. Das INSEK ging 2015 noch von einer Entspannung ab 2020 aus, jedoch ist aufgrund neuer Wohngebiete, darunter das Vorhaben an der Kremmener Straße, auch zukünftig mit einem steigenden Bedarf zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es 4 Schulstandorte. Bei zwei der Schulen handelt es sich um Grundschulen, die Linden-Grundschule im Zentrum und die Löwenzahn-Grundschule in Velten Süd. Bei den anderen beiden um weiterführende Schulen, die Barbarer-Zürner-Oberschule und das Hedwig-Bollhagen-Gymnasium (Sekundarstufe I und II). Damit verfügt Velten über alle allgemeinbildenden Schulformen, wobei die beiden weiterführenden Schulen auch eine überörtliche Bedeutung haben. Auch bei den Schulen wird von einem steigenden Bedarf ausgegangen. Bei den Grundschulen kann der Bedarf bislang durch 3-Zügigkeiten gedeckt werden. Das Hedwig-Bollhagen-Gymnasium wurde 2020 um einen Ergänzungsbau erweitert.

4.6.2 Weitere soziale Einrichtungen

In Velten bestehen weitere soziale Einrichtungen für jung und alt. Dazu gehören Jugendfreizeiteinrichtungen, ein Bürgerhaus und caritative Wohneinrichtungen. Auch hier werden die Bedarfe zukünftig steigen, so dass die Infrastruktur langfristig ergänzt und auch qualitativ weiter auszubauen ist.

4.7 Planungsalternativen

Die vorliegende Planung entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Im Zuge der Aufstellung/Änderung dieser übergeordneten Planung hat die Stadt Velten eine Abwägung über die langfristige Entwicklungsperspektive der Fläche bereits durchgeführt und sich für die Entwicklung einer Wohnbaufläche entschieden. Eine grundsätzliche Alternativenbetrachtung ist somit bereits bei der Aufstellung des FNP erfolgt. Hinzu kommt, dass es sich bei der Fläche um eine Konversionsfläche handelt, die einst industriell/gewerblich genutzt wurde, zuletzt als Sozialeinrichtung des evangelischen Johannesstiftes und danach brach fiel und somit letztendlich auch eine negative Auswirkung auf das Stadtbild hatte. Um diesen "Negativfaktor" zu beseitigen und gleichzeitig die Fläche sinnvoll nachzunutzen, entschied sich die Stadt Velten schließlich, die Fläche durch die stadteigene REG Velten für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Damit handelt die Stadt Velten im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und der Raumplanung,

wonach eine (wohn)bauliche Entwicklung möglichst flächensparend und im Bestand erfolgen soll. Dass sich die Fläche zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Sukzessionsfläche darstellt, hat seine Ursache in der vorbereitenden Baufeldfreimachung.

4.7.1 Umsetzungsalternativen

Wesentliche Umsetzungsalternativen bestehen nicht. Eine geringere Bebauungsdichte/größere Grundstücke stehen der enormen Nachfrage nach Wohnraum im Einfamilienhausbereich entgegen. Die "kompakte" Bauweise, die auch dadurch erreicht wird, dass das neue Wohngebiet im Innern nur durch eine Erschließungsstraße angebunden wird, ist als flächensparend anzusehen.

4.7.2 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche als Sukzessionsfläche erhalten. Eine Neuversiegelung würde ausgeschlossen.

Allerdings wären alle vorab realisierten Planungen und Maßnahmen nicht zielführend gewesen und die durch die Stadt Velten formulierte Entwicklungsperspektive zur Schaffung von Wohnraum und Vergabe von zwei Dritteln der geplanten Grundstücke nach der Richtlinie zum Einheimischenmodell (siehe hierzu Kapitel 1.0) bliebe unrealisiert.

5.0 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete

Baufeld 1	7.731 m ²
Baufeld 2	8.551 m ²
Summe WA-Gebiete	16.282 m²

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche	2.758 m ²
----------------------------	----------------------

Plangebietsgröße

19.040 m²

6.0 Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Gemäß § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG i.V.m. § 11 Abs. 5 Abs. 2 BNatSchG besteht keine Aufstellungspflicht für Grünordnungspläne im Land Brandenburg. Daher kann auf die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet werden. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

6.1 Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung

6.1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Stadt Velten liegt nordwestlich von Berlin im Landkreis Oberhavel. Velten ist geprägt durch ihre Geschichte als Ofenstadt und die verkehrsgünstige berlinnahe Lage.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Siedlungsrand westlich der Kremmener Straße und umfasst das Gelände des ehemaligen Johannesstifts, welches nach seiner Aufgabe durch die Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH (REG) erworben wurde und nun zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 16 der Gemarkung Velten das Flurstück 61 und ist ca. 1,9 ha groß. Er reicht in die umgebende Landschaft und ist umgeben von einer Grünlandbrache.

6.1.2 Zustand des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Standort eines Alten- und Pflegeheims. Nach Aufgabe der Nutzung 2008 fiel das Gelände brach.

Bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurden Planungen und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und Altlastensanierung des heutigen Plangebietes durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden die artenschutzrechtlichen und weiteren Vorgaben gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Dezember 2019) und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (August 2020) der BORNHOLDT Ingenieure GmbH beachtet und unter den gemachten Vorgaben 2021 die Baufeldfreimachung mit Verlust des gesamten Vegetationsbestandes und Rückbau aller Gebäude und Versiegelungen durchgeführt. Der aus diesen Maßnahmen resultierende erforderliche ökologische Ausgleich ist im Rahmen dieser Maßnahmen und vorliegenden Genehmigungen geregelt worden und ist bis Ende 2023 außerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens stellt sich das Plangebiet also als beräumte, altlastensanierte, unversiegelte und mittlerweile wieder durch Sukzession geprägte Fläche dar.

6.1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes / Art des Vorhabens

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bis zu 31 Einfamilien- oder Doppelhäusern geschaffen werden. Zwei Drittel der geplanten Grundstücke sollen nach der Richtlinie zum Einheimischenmodell der Stadt Velten vergeben werden. Das Einheimischenmodell sieht vor, dass die Stadt vergünstigtes Bauland für die Teile der Bevölkerung zur Verfügung stellt, die auf dem freien Markt kein Baugrundstück erwerben können. Menschen, insbesondere Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft soll der Erwerb von ausgewählten Grundstücken ermöglicht werden.

Das Plangebiet weist eine vielfältige Nutzungshistorie bis zum Ende des 19. Jahrhunderts auf, lag zuletzt aber für lange Zeit brach und wurde schließlich 2020/21 zum Zwecke der Neubebauung mit dem geplanten Wohngebiet komplett von baulichen Anlagen, Vegetation und Altlasten geräumt.

6.2 Methodik

Der Umweltbericht beschreibt den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange nach § 1 und § 1 a BauGB. Dies erfolgt in Kapitel 6.4 gegliedert nach den zu betrachtenden Schutzgütern verbal-argumentativ, wobei die Bewertung des aktuellen Zustandes und der Auswirkungen anhand von ordinalen Wertstufenmodellen erfolgt. Den beschriebenen Schutzgütern wird eine allgemeine oder besondere Bedeutung als Grundlage für die weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung zugeordnet.

Die Umweltauswirkungen werden weitergehend in einem zweistufigen Model als erheblich oder unerheblich bewertet. Diese voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden anschließend schutzgutbezogen tabellarisch zusammengefasst (Kap. 6.5). Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung (Nullvariante) wird ebenfalls bewertet (Kap. 6.6).

Der Umweltbericht empfiehlt in Folge Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der vorliegenden Bauleitplanung bzw. zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen (Kap. 6.7).

Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich grundsätzlich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Brandenburg, 2009), wobei die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach den Regelungen des Baugesetzbuches zu beurteilen ist (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Somit handelt es sich bei der HVE lediglich um eine empfehlende Arbeitshilfe. Begründete Abweichungen von den in der HVE dargestellten Arbeitshilfen bleiben grundsätzlich möglich.

Da die HVE keine Aussagen z.B. zur Bilanzierung von Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen für einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden (Versiegelung) trifft und die Festsetzung von Dachbegrünungen nicht als anerkennungsfähige Kompensationsmaßnahme vorsieht, wird hierzu im vorliegenden Umweltbericht verbal argumentiert. Zur Festlegung von Kompensationsfaktoren wird sich hier hilfsweise an einer Handlungsempfehlung und beispielhaftem Vorgehen anderer Bundesländer in Bezug auf die Handhabung der Eingriffsregelung orientiert.

Die Festlegung der anrechenbaren Kompensationsfaktoren für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird im Kapitel 6.8 (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) erläutert.

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Geländebegehung zur Ableitung der Biotoptypen fand im September 2023 statt. Das Ergebnis dient als Grundlage für die Betrachtung der Bestandssituation in diesem Umweltbericht.

Erfassungen des faunistischen Besatzes erfolgten im Vorfeld der Bauleitplanung durch das Büro BORNHOLDT Ingenieure GmbH, die einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Dezember 2019) zur fachlichen Begleitung der bereits durchgeführten Baufeldfreimachung und Altlastensanierung des Standortes erstellt haben.

Folgende weitere Informationsquellen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- fachliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und übergeordneten Fachpläne siehe Kap. 6.3
- Geodatenportal des Landkreises OHV
- Geodatenportal des Landes Brandenburg

- die in diesem Dokument benannten Anlagen und verwendeten Dokumente

6.3 Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes

6.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S.,ber. GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (**Naturschutzzuständigkeitsverordnung** - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)

Bezogen auf den Gehölzschutz gilt die **Baumschutzsatzung der Stadt Velten** vom 08.11.2010.

6.3.2 Übergeordnete Fachpläne

6.3.2.1 Raumordnung

Zur Bewertung der raumordnerischen Belange ist das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 heranzuziehen

Der B-Plan-Geltungsbereich liegt laut der Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Absatz 1). Der Freiraumverbund (Z 6.2) ist nicht betroffen.

Weitere Infos hierzu siehe Kapitel 2.1 dieser Begründung.

6.3.2.2 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, deren regionalplanerische Belange ergeben sich aus den entsprechenden sachlichen Teilplänen des Regionalplanes:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABI. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABI. S. 1321)

Von den regionalplanerischen Zielen gehen grundsätzlich eine Anpassungspflicht bzw. eine Beachtungspflicht aus.

Von den o.g. Sachlichen Teilplänen werden für die Stadt Velten lediglich Aussagen zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten getroffen (siehe Kapitel 2.1).

Weitere Infos hierzu siehe Kapitel 2.2 dieser Begründung.

Insgesamt steht die Planung den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

6.3.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK)

Die INSEK - Fortschreibung 2015 (GRUPPE PLANWERK - Stadtplaner Architekten Ingenieure im Auftrag der Stadt Velten 2016) arbeitet die brachliegende Fläche des ehemaligen Johannesstifts als städtebauliches Defizit heraus, „welches das direkte Wohnumfeld zum Teil erheblich stört“. Der Liegenschaft wird „auf Grund ihrer Lage und Struktur großes Entwicklungspotenzial“ zugeschrieben, „zumal sich eine Reaktivierung positiv auf das gesamte Wohnumfeld auswirken würde“. Schließlich wird die „Inwertsetzung und Reaktivierung von Flächen und Gebäuden, v.a. Reaktivierung ehemaliger Johannesstift als Maßnahme im Handlungsfeld „Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Stadtstruktur“ formuliert (INSEK 2015).

Entsprechend der im übergeordneten Stadtentwicklungskonzept formulierten Ziele wird die Entwicklung der Fläche durch die Stadt Velten forciert. Es erfolgten entsprechende vorbereitende Planungen zur Entwicklung der brachliegenden, von Sukzession geprägten Fläche. Im Rahmen der 2020/21 durchgeführten Baufeldfreimachung erfolgte der Abbruch der im verfallenen Zustand befindlichen und teilweise unterkellerten Bestandsgebäude und die Entfernung bestehender Verkehrsflächen. Ebenso erfolgte eine aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Munitions- und Feuerwerksfabrik notwendige Altlastensanierung. In diesem Zusammenhang war die flächendeckende Beseitigung aller Vegetationsstrukturen notwendig.

6.3.2.4 Vorbereitende Bauleitplanung Ofenstadt Velten

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Velten ist seit dem Jahr 2002 wirksam und wurde zuletzt 2018 geändert. In dieser Änderung wurde die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 57 entsprechend der Ziele des INSEK Velten von einer ursprünglichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Soziale Zwecke/Alteneinrichtung' in eine Wohnbaufläche geändert. Somit entwickelt sich der B-Plan Nr. 57 aus dem FNP.

Im FNP ist das östliche Plangebiet noch als Altlast-/ bzw. Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Im Zuge der Baufeldfreimachung ist die notwendige Altlastensanierung 2020/21 durchgeführt worden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird der Landkreis Oberhavel gebeten mitzuteilen, ob die Fläche bereits aus dem Altlastenkataster gestrichen wurde.

Östlich des Plangebiets ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) dargestellt, die sich von der Autobahn A 10 bis zur Bahnstrecke in Nord-Süde-Richtung erstreckt. Gleichzeitig ist diese Fläche als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

Der zum FNP erarbeitete Landschaftsplan der Stadt Velten (Entwurf vom 29.01.2013) trifft folgende Aussagen hinsichtlich des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 57: Als Entwicklungsziel für die Altlastfläche der Kremmener Str. 75 wird die „Sanierung und Wiedernutzung“ benannt. Zum anderen wird der Fläche ein besonderes Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen bescheinigt.

Die Vorgaben des Landschaftsplans sind in den FNP übernommen, so dass hier keine der Planung entgegenstehenden Aussagen für das Plangebiet getroffen wurden. Die Vorgaben des Landschaftsplans wurden berücksichtigt: Die Altlast wurde mittlerweile saniert, die Wiedernutzung der Fläche wird vorbereitet, die Zauneidechsen wurden in ein Ersatzhabitat umgesiedelt und eine Wiederbesiedlung bis zur baulichen Realisierung der geplanten Wohnnutzung durch entsprechende Maßnahmen verhindert.

6.3.2.5 Biotopverbundkonzept Landkreis Oberhavel

Im Rahmen des Biotopverbundkonzepts des Landkreises Oberhavel bilden die Flächen westlich der Ortslage Velten ein Teil des Entwicklungsgebiets 04 für die überörtliche Biotopvernetzung. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 57 ist Teil dieses Entwicklungsgebietes. Das Entwicklungsgebiet 04 hat laut Biotopverbundkonzept eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Biotopverbund, insbesondere als Wander- und Lebensraum für Biber, Fischotter, Moorfrosch, Knoblauchkröte und Rotbauchunke. Das Entwicklungsgebiet ist Schwerpunkttraum für die Rotbauchunke und zur Förderung des Landschaftswasserhaushalts.

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 57 sind weder die im Fokus des Biotopverbundkonzepts stehenden Tierarten vorkommend, noch deren Lebensräume vorhanden. Der Geltungsbereich steht in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Biotopverbundkonzept angesprochenen Flächen.

6.3.2.6 Schutzgebiete

Die benachbarten Schutzgebiete liegen außerhalb des Wirkraumes der Planung. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stolpe“ beginnt ca. 2,5 km östlich des Plangebietes jenseits des an das Plangebiet anschließenden Siedlungsraumes. Das LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“ beginnt ca. 3,5 km westlich des Plangebiets jenseits des Ortsteils Eichstädt der Gemeinde Oberkrämer. Diese Schutzgebiete stehen in keinem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Weitere nationale oder europäische Schutzgebiete, die dem Naturschutzrecht unterliegen, sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

6.4 Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der aktuelle Zustand des Untersuchungsgebietes beschrieben und bewertet sowie die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange beschrieben und eine Bewertung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen vorgenommen. Dies erfolgt schutzgutbezogen.

6.4.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

6.4.1.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Eine Begehung des Plangebietes erfolgte im Mai 2023. Folgende Biotop- und Nutzungstypen wurden auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg Band 2, 3. Auflage 2007 im Plangebiet und Umgebung kartiert:

In den Jahren 2020/21 wurde das Gelände komplett beräumt. Das Plangebiet stellt sich daher als unversiegelte, gehölzfreie und mittlerweile wieder durch Sukzession geprägte Fläche dar, die als ruderales Pionier-, Gras- und Staudenflur (RS-03200) kartiert wurde.

Lediglich im Südwesten sind vier Bäume erhalten geblieben: 1 Obstbaum mit Stammumfang (StU) 0,9 m, 1 Ahorn mit StU 0,7 m jeweils in vitalem Zustand und zwei Birken mit StU 1,5 m und 1,0 m, die ihr natürliches Lebensalter nahezu erreicht haben und nicht mehr vollständig vital sind.

Umgeben ist das Plangebiet von einer Grünlandbrache (GAM - 05132), die zu über 30 % mit Gehölzaufwuchs bestanden ist. Weiter westlich schließen intensiv genutzte Ackerflächen (LI-09130) an.

Östlich wird der Geltungsbereich durch die Kremmener Straße begrenzt, die als Asphaltstraße (OVSB-12612) das Plangebiet erschließt.

Östlich der Kremmener Straße schließt existente Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern (12261-OSRZ) an. Auch südlich des Plangebiets existiert kleinteilig bereits eine Wohnbebauung mit Ziergärten.

Nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützte Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden.

⇒ Dem Schutzgut Pflanzen/Biotope wird im Bestand eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

6.4.1.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die junge Sukzessionsfläche, die von der geplanten baulichen Entwicklung betroffen ist, ist von allgemeinem ökologischem Wert. Der Eingriff, der hierdurch entsteht, wird in Bezug auf diese flächige Biotopstruktur als unerheblich bewertet. Eine ökologische Aufwertung wird hier durch die Schaffung höherwertiger Biotopstrukturen (Anpflanzgebote) geschaffen.

Die vier im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten aufgrund ihres Stammumfanges größer 0,6 m und ihrer Lage im nicht besiedelten Bereich als geschützte Landschaftsbestandteile.

Die zwei an der Plangebietsgrenze stehenden Birken sind von der Planung nicht betroffen und können erhalten bleiben bis sie ihr natürliches Lebensalter erreicht haben. Die Baugrenze reagiert auf den Standort der Bäume und verspringt hier auf einen größeren Abstand zur Plangebietsgrenze von 7,0 m. Auf die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes wird verzichtet, da es nach Abgang dieser beiden Bäume keinen städtebaulichen Grund für einen wertgleichen Ersatz an gleicher Stelle gibt.

Der Obstbaum und der Ahorn liegen innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Für diese Bäume kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie bei Realisierung der Planung verloren gehen. Ihr Verlust ist im Rahmen der Bauleitplanung zu bilanzieren.

⇒ Die Planung verursacht durch den Verlust von 2 Bäumen einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Biotope.

6.4.2 Schutzgut Tiere

6.4.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurden Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und Altlastensanierung des Plangebietes durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BORNHOLDT Ingenieure GmbH, Dezember 2019) erstellt, der auf der Fläche Lebensräume der Zauneidechse und Weinbergschnecke sowie Hügel- nester der Waldameise kartiert hat. Genehmigungen zur Umsiedlung der geschützten Arten und in Folge für die Baumfällungen und den Verlust der Offenlandbiotope wurden erteilt und die Maßnahmen durchgeführt. Mit der Baufeldfreimachung wurden früher vorhandene Habitate geschützter Arten zerstört. Die betroffenen Arten wurden vorab in Ersatzhabitate umgesiedelt. Eine Wiederbesiedlung wird durch entsprechende Maßnahmen verhindert.

Das Plangebiet stellt sich zu Beginn der Bauleitplanung als von Sukzession geprägte Fläche dar ohne Habitatpotential.

⇒ Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

6.4.2.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Sukzessionsstadium und unterliegt einer fortlaufenden Veränderung. In Folge der Baufeldfreimachung gingen alle Habitatstrukturen verloren. Um einer Wiederansiedlung entgegenzuwirken, sind entsprechende Pflegemaßnahmen auf der Fläche durchzuführen und ggf. Vergrümmungsmaßnahmen vorzusehen.

Eine aktuelle faunistische Begehung erfolgte nicht.

⇒ Unter der Voraussetzung, dass eine Wiederbesiedlung des Plangebietes unterbunden wird, ist mit der Realisierung der Planung kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere verbunden.

6.4.3 Schutzgut Boden

6.4.3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Laut der Geologischen Übersichtskarte des Landes Brandenburg 1:300.000 (BÜK 300) stehen im Plangebiet Ablagerungen der Urstromtäler einschließlich der Nebentäler (Niederterrasse der Urstromtäler, "Talsand"): verschiedenkörnige Sande, z.T. schwach kiesig; in oberen Profilschnitten meist fein- und mittelkörnig als Böden an.

Ausgehend von der sandigen Bodenart herrschen sehr hohe Sickerwasserraten vor, so dass die Bodenverhältnisse unter keinem Stauwassereinfluss stehen.

Der Boden im Untersuchungsraum ist aufgrund der verschiedenen Nutzungen seit dem 19. Jahrhundert stark anthropogen überprägt. Laut dem amtlichen Lageplan aus 2018 bestand auf dem Gelände eine Versiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen, Heizwerk und Schacht- und Tunnelbauwerke von insgesamt 8.210 qm. Nach dem Rückbau der Bestandsversiegelung in den Jahren 2020/21 stellt sich das Plangebiet als unversiegelte Sukzessionsfläche dar.

Vorhandene Bodengefährdungen bzw. -vorbelastungen durch Kontamination und Altlasten wurden im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung untersucht und saniert.

Der Boden kann damit zu Beginn der verbindlichen Bauleitplanung seine natürlichen Funktionen als

- Lebengrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie

- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

erfüllen.

⇒ Dem Schutzgut Boden wird eine allgemeine Funktionsausprägung zugeordnet.

6.4.3.2 Im Einwirkbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Laut vorliegender Bebauungsplanung ist folgende Versiegelung zulässig:

Innerhalb der als WA-Gebiet festgesetzten Fläche von insgesamt 16.282 qm ist auf Grundlage der festgesetzten GRZ von 0,4 eine Versiegelung durch Hauptanlagen von 6.512 qm zulässig.

Zusätzlich ist es gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, diese Versiegelung um 50 % durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zuwegungen u.s.w. zu überschreiten, also im vorliegenden Fall um 3.256 qm.

Innerhalb der 2.758 qm großen Verkehrsfläche entstehen die voraussichtlich 6 m breite befestigte Verkehrsfläche sowie unversiegelte Nebenräume für Versickerungsmulden und Baumpflanzungen. Die Bilanzierung geht hier von einem Versiegelungsgrad von ca. 70% (ca. 1.931 qm) aus.

Die Planung bereitet demnach eine zulässige Versiegelung von insgesamt max. 11.699 qm vor. Versiegelte Böden verlieren ihre Funktionsfähigkeit. Bodenversiegelungen sind daher als erheblich zu bewerten und grundsätzlich ausgleichspflichtig.

Die Entsiegelungsfläche von 8.210 qm aus der Baufeldfreimachung kann mit der zulässigen zukünftigen Neuversiegelung verrechnet werden, da sich der frühere Zustand der Bodenfunktionen im versiegelten Bereich zu einer erneuten Versiegelung am selben Ort nicht ändern wird (LBP zur Beräumung Kremmener Straße 75, BORNHOLDT Ing. GmbH 2020).

Abzüglich der im früheren Bestand bereits vorhandenen Versiegelung muss für die Planung ein Ausgleich für 3.489 qm Versiegelung geschaffen werden.

- ⇒ Die Planung verursacht durch die zulässige Versiegelung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.
- ⇒ Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich werden in Kapitel 6.7 beschrieben und in Kapitel 6.8 bilanziert.

6.4.4 Schutzgut Wasser

6.4.4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Schutzgut Wasser wird allgemein von Grund- und Oberflächenwasser bestimmt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist allgemein vom Schutz des Grundwassers durch die belebte Bodenschicht sowie von der möglichen Grundwasserneubildung abhängig:

Laut der Hydrologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe findet sich im Plangebiet ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter; das Rückhaltevermögen des Grundwassers ist sehr gering (Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis max. 1 Jahr); die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist eher gering.

Damit bietet der anstehende Boden keinen besonderen Schutz/Puffer für den Grundwasserleiter.

Das Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Planung innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Hennigsdorf-Marwitz.

⇒ Dem Schutzgut Wasser wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

6.4.4.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Grundwassers ist § 54 BbgWG zu beachten.

Die frühere Bestandsversiegelung wird als Vorbelastung bewertet, so dass die durch die Planung zulässige Mehrversiegelung die Grundwassersituation negativ beeinflusst.

Da das anfallende Niederschlagswasser nach wie vor unbelastet innerhalb des Plangebietes (auf den späteren Baugrundstücken bzw. innerhalb der Verkehrsfläche) zur Versickerung gebracht werden kann, wird davon ausgegangen, dass die Grundwasserverhältnisse nicht erheblich gestört werden.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist von der Planung betroffen. Es gelten die entsprechenden wasserrechtlichen Bestimmungen und Anforderungen.

⇒ Durch die Planung wird bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit dem Grundwasser kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser verursacht.

6.4.5 Schutzgut Klima / Luft

6.4.5.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Kleinklima im Plangebiet wird beeinflusst durch die Lage am Siedlungsrand und die umgebenden Freiflächen. Verdunstung und Kaltluftentstehung in den Freiflächen und der ungehinderte Luftaustausch haben eine Ausgleichsfunktion und bedingen ein ausgeglichenes Kleinklima.

Die frühere Bestandsversiegelung wird als Vorbelastung bewertet, so dass nur die durch die Planung zulässige Mehrversiegelung die klimatischen Verhältnisse beeinflusst.

⇒ Dem Schutzgut wird eine allgemeine Funktionsausprägung zugeordnet.

6.4.5.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der Planung wird durch die Bodenversiegelung die Funktion der Kaltluftentstehung im Plangebiet gemindert. Allerdings ist das Plangebiet im Verhältnis zu den angrenzenden Kaltluftentstehungs- und -sammelgebieten sehr klein. Die Planung beeinträchtigt die vorgenannten Funktionen großräumig betrachtet nur marginal.

Für das Plangebiet selbst wird von einer Veränderung des Mikroklimas ausgegangen. Durch die offene Bauweise und die verbleibenden Garten- und Freiflächen werden die Auswirkungen der Versiegelung auf das Mikroklima gemindert. Plangebietsinterne Anpflanzgebote tragen zur weiteren Minderung der Auswirkungen bei.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffe in der Luft sind nicht zu erwarten.

⇒ Es liegt kein Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft vor. Die Beeinträchtigungen werden insgesamt als unerheblich bewertet.

6.4.6 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Bodendenkmäler und Einzeldenkmäler sind im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt.

⇒ Das Schutzgut ist nicht betroffen.

6.4.7 Schutzgut Mensch

6.4.7.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf das Lebensumfeld und die Gesundheit des Menschen, die sich aus der vorliegenden Planung ergeben könnten, zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf Lärm, Geruch, Schadstoffe und visuelle Beeinträchtigungen sowie die Erholungseignung.

Das zentrale Plangebiet stellt sich derzeit als eine eingezäunte ungenutzte Freifläche dar. Südlich benachbart zum Plangebiet existiert bereits kleinteilig eine Wohnnutzung. Ansonsten reicht das Siedlungsgebiet Veltens östlich bis an die Kremmener Straße heran.

Eine Wegeanbindung ist nur mit der Kremmener Straße vorhanden. Weitere Wegeverbindungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden; die Fläche ist nicht begehbar und nur vom Rand aus visuell erlebbar. Das Plangebiet selbst hat daher nur indirekte und untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung oder Naturerfahrung durch die Allgemeinheit.

Die Umgebung als siedlungsnaher, freier Landschaftsraum hat eine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit.

Immissionen gehen vom Plangebiet nicht aus und sind in der direkten Umgebung nur aus der benachbarten Wohnnutzung vorhanden. Ca. 900 m nördlich des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung die Autobahn A 10.

⇒ Dem Schutzgut wird im Bestand eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

6.4.7.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

In der Umgebung des Plangebietes vorhandene Wege sind durch die Planung nicht betroffen. Die Erholungseignung der Umgebung wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Beeinträchtigungen durch Immissionen sind durch die Planung langfristig nicht zu erwarten, sondern auf die Bauzeit begrenzt.

Die Planung setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, was der östlich und nordöstlich vorhandenen Wohnnutzung entspricht. Aufgrund der benachbart und näher an der Autobahn bereits vorhandenen Nutzung mit gleichem Schutzanspruch wird davon ausgegangen, dass für die Planung kein Konflikt aus der Lage in 900 m Entfernung zur A 10 entsteht.

⇒ Die Planung verursacht keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Mensch.

6.4.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

6.4.8.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet war bis zur Baufeldfreimachung 2020/21 durch den baulichen Bestand der früheren Nutzung geprägt. Da der stark zerfallene bauliche Bestand nicht sinnvoll für die geplante Neuentwicklung des Gebietes nachgenutzt werden konnte und im östlichen Plangebiet eine Altlast zu sanieren war, wurde der komplette Rückbau entschieden. Auch sind alle Vegetationsstrukturen beräumt worden. Aktuell stellt sich das Plangebiet entsprechend als junge Sukzessionsfläche dar. Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden. Da die Umgebung des Plangebietes von einer Grünlandbrache mit Gehölzentwicklung geprägt ist, fügt sich das Plangebiet als Sukzessionsfläche aktuell stimmig in die freie landschaftliche Umgebung ein.

⇒ Dem Schutzgut wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

6.4.8.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der Planung ändert sich die aktuelle Biotopstruktur durch die Entwicklung der Wohnbebauung und Anlage von Gärten. Mit der Festsetzung von Anpflanzgebieten sollen prägende grüne Strukturen geschaffen werden, um ein gesundes und ansprechendes Lebensumfeld zu schaffen. Das neue Wohngebiet soll sich so in die Umgebung einfügen. In Beachtung der Historie, dass das Plangebiet bereits baulich geprägt war, wird der Eingriff als unerheblich bewertet.

⇒ Die Planung verursacht keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

6.4.9 Schutzgüter Wechselwirkungen

Die Schutzgüter bilden ein funktionales Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft). Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet nicht in Ansatz zu bringen.

6.5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden schutzgutbezogen in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen/ Biotope	Verlust junger Sukzessionsfläche als unerheblicher Eingriff	o
	Verlust von zwei Bäumen als erheblicher Eingriff	x
Tiere	aktuell keine Habitatstrukturen vorhanden; Der Artenschutz wurde im Zuge der Baufeldfreimachung im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens behandelt, Durch den B-Plan wird kein erheblicher Eingriff vorbereitet	o
Boden	erheblicher Eingriff durch zulässige Versiegelung	x
Fläche		o
Wasser	kein erheblicher Eingriff da Grundwassersituation nicht grundsätzlich verändert wird	o
Klima/Luft	Auswirkungen nur im mikroklimatischen Bereich, kein erheblicher Eingriff	o
Mensch	keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch die Planung	o
Landschaftsbild	Durch die bauliche Vorprägung des Plangebietes keine Beeinträchtigung des Schutzgutes	o
Kultur-, Sachgüter	nicht betroffen	o

x erheblich o unerheblich

6.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung

Standortalternativen

Die vorliegende Planung entwickelt sich aus den übergeordneten Planung für die Stadt Velten (wirksamer FNP und INSEK Velten). Im Zuge der Aufstellung/Änderung dieser übergeordneten Planung hat die Stadt Velten eine Abwägung über die langfristige Entwicklungsperspektive der betroffenen Fläche bereits durchgeführt und sich für die Entwicklung einer Wohnbaufläche

entschieden. Eine grundsätzliche Alternativenbetrachtung ist somit bereits bei der Aufstellung des FNP erfolgt.

Umsetzungsalternativen

Wesentliche Umsetzungsalternativen bestehen nicht. Eine geringere Bebauungsdichte/größere Grundstücke stehen der enormen Nachfrage nach Wohnraum im Einfamilienhausbereich entgegen. Die "kompakte" Bauweise, die auch dadurch erreicht wird, dass das neue Wohngebiet im Innern nur durch eine Erschließungsstraße angebunden wird, ist hingegen als flächensparend anzusehen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche als Sukzessionsfläche erhalten. Eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft durch die geplante Versiegelung würde damit ausgeschlossen.

Allerdings wären alle vorab realisierten Planungen und Maßnahmen nicht zielführend gewesen und die durch die Stadt Velten formulierte Entwicklungsperspektive zur Schaffung von Wohnraum und Vergabe von zwei Dritteln der geplanten Grundstücke nach der Richtlinie zum Einheimischenmodell (siehe hierzu Kapitel 1.0) bliebe unrealisiert.

6.7 Grünordnerische Maßnahmen

6.7.1 Maßnahmen der Vermeidung und Minderung

Im Sinne des Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebotes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

V 1 - Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen

Die Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen Kremmener Straße und der Planstraße (Am Johannesstift) sind als blickdurchlässiger Zaun oder als Gehölzhecke oder in Kombination Zaun/Hecke anzulegen, wobei eine Höhe des Zaunes von 1,3 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden darf.

Begründung: Die Stadt möchte die Wirkung der Einfriedungen in den Vorgartenzonen der Einfamilienhausbebauung zurückhaltend und transparent gestalten. Der Straßenraum soll dadurch optisch aufgeweitet werden und das Wohngebiet eine „landschaftliche“ Prägung erhalten. Die Einfriedung mit Mauern oder Gabionenwänden soll ausgeschlossen werden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO

V 2 - Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten

Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

Begründung: Im Sinne einer grüneprägten Gestaltung der Grundstücke in ihrer Wirkung auf den Straßenraum, aber auch zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, aus Gründen des Artenschutzes sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und des Landschaftsbildes soll die Anlage von ökologisch als negativ zu bewertenden Schottergärten ausgeschlossen werden. Dem Minimierungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wird somit Rechnung getragen. Die Festsetzung ist eine Konkretisierung der Pflicht

nach § 8 Abs. 1 BbgBO, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

V 3 - Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Im Zusammenhang mit der geplanten Beleuchtung ist das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland zu beachten. Außenbeleuchtungen dürfen nicht heller als unbedingt notwendig sein und müssen auf das erforderliche Maß beschränkt sein.

Die Lichttechnische Gesellschaft und die Fördergemeinschaft für gutes Licht empfehlen Natriumdampflampen wegen des geringen Energieeinsatzes, der höchsten Lichtausbeute und der geringen Anziehung von vor allem nachtaktiven Insekten.

Begründung: Eine Festsetzung im Zusammenhang mit der Beleuchtung erfolgt nicht; Der Hinweis ist im Sinne des Insektenschutzes und auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage zu beachten.

rechtliche Grundlage: BNatSchG, Insektenschutzgesetz

V 4 - Regenwasserversickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Begründung: Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers.

rechtliche Grundlage: § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

M 1 - Dachbegrünung auf Nebenanlagen

Die Dachflächen der Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO (Carports und Garagen) sind auf 100 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen.

Begründung: Zur Minderung des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Boden wird die Anlage von extensiven Dachbegrünungen festgesetzt. Der Verlust von Bodenfunktionen wird hierdurch teilweise kompensiert. Die Maßnahme wirkt multifunktional und wirkt sich ebenfalls positiv auf die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna aus. Die Artenvielfalt - gerade im Hinblick auf die Artengruppe der Insekten - wird durch die Schaffung entsprechender Lebensräume unterstützt. Der Ablauf von Regenwasser wird verringert und das Schutzgut Wasser über Verdunstung in den Wasserkreislauf zurückgeführt, CO² wird absorbiert, Feinstaub reduziert und das Mikroklima positiv beeinflusst. Dachbegrünungen haben isolierende Wirkung und sorgen dafür, dass sich das Dach und der darunter liegende Raum nicht so stark aufheizt, was positiv für das Klima ist.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

M 2 - Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder entsprechenden wasserdurchlässigen Pflastersteinsystemen) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Begründung: Die Einschränkung der Versiegelung von Grundflächen, hier von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen, erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie aus Gründen der

Anreicherung des Grundwassers. Der Eingriff in das Schutzgut Boden soll durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert und somit diese Bodenfunktionen bewahrt werden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.7.2 Maßnahmen des Ausgleichs

A 1 - Anpflanzgebot Straßenbäume

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 20 straßenbegleitende mittel- bis großkronige Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Pflanzstandorte sind in Abhängigkeit der Lage der geplanten Grundstückszufahrten und der sonstigen Erschließungsbedarfe festzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll mindestens 6 m betragen, um eine artgerechte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Als Pflanzqualität sind Straßenbäume mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Mindeststammumfang 16-18 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zu verwendende Arten werden im weiteren Verfahren vorgeschlagen.

A 2 - Anpflanzgebot Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Folgende Pflanzqualität (Baumschulware) ist mindestens zu verwenden: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Laubbäumen wird im weiteren Verfahren ergänzt. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Die Realisierung des Anpflanzgebotes auf den späteren privaten Grundstücken hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des zum jeweiligen Grundstück gehörenden Gebäudes zu erfolgen. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Begründung A 1 und A 2: Um die durch die Planung vorbereiteten erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope (Verlust von geschützten Bäumen) und Boden (zulässige Versiegelung) auszugleichen, enthält die Planung eine Mindesteingrünung durch die benannten Anpflanzgebote. Die multifunktionalen Maßnahmen beeinflussen alle weiteren Schutzgüter positiv: neue Biotopstrukturen werden geschaffen, das Biotopverbundsystem gestärkt, neuer Lebensraum für die Fauna geschaffen, klimatische Bedingungen verbessert und das Ortsbild positiv gestärkt.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

6.8 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

6.8.1 Grundsätze der Bilanzierung

6.8.1.1 Schutzgut Pflanzen/Biotope

Baumanpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme für Baumverlust

Für die Bilanzierung sind die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Brandenburg) anzuwenden. Analog zur BaumSchVO Velten gilt auch nach HVE der Verlust von Einzelbäumen mit einem Stammumfang (StU) ab 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe als erheblicher Eingriff. Die HVE gibt als Ausgleichsbedarf vor: Für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum (standortgerechte und einheimische Arten in der Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm)

In der folgenden Tabelle werden die aufgrund der Lage innerhalb der Baugrenzen voraussichtlich zu fallenden geschützten Bäume aufgelistet sowie der Bedarf an Ersatzbäumen berechnet:

Baum-Nr.	Baumart	StU in m	Erhaltungsgebot	Ersatzbäume (in Stk.) HSt 2xv StU 10-12 cm	Ersatzbäume HSt 3xv StU 14-16 cm	Ersatzbäume HSt 3xv StU 16-18 cm
1	Obst	0,9	nein	4	2	1
2	Ahorn	0,7	nein	3	1,5	0,75
Gesamtsumme Ersatzbäume:				7	4	2

Tabelle 1 Auflistung der voraussichtlich zu fallenden Bäume im Plangebiet und Festlegung des Kompensationsumfangs

Gemäß der Vorgaben HVE wird die Pflanzung von 7 Bäumen mit einer Pflanzqualität Ballenware, 2x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm notwendig, um den Eingriff in den Gehölzbestand auszugleichen.

Die Planung sieht vor im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Bäume in einer höheren Pflanzqualität zu verwenden, um möglichst schnell das prägende Bild eines grünen Wohnumfeldes zu schaffen. Die Planung schlägt daher vor, ein geringeres Verhältnis zur Anrechnung der Kompensation bei Verwendung größerer Qualitäten vorzusehen.

Bei Pflanzung von Bäumen in der Qualität HSt 3xv StU 16-18 cm sind laut des obigen Bilanzierungsansatzes 2 Ersatzbäume zu pflanzen. Die Pflanzung dieser Bäume wird mittels Festsetzung im Bebauungsplan verankert.

6.8.1.2 Schutzgut Boden

Die HVE Brandenburg schlägt zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Boden, differenziert nach Böden allgemeiner oder besonderer Funktionsausprägung, folgende Bilanzierungsansätze vor:

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung	Boden besonderer Funktionsausprägung
Entsiegelung	1,0 / 0,5	2,0 / 1,0
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1,5 / 1,0	3,0 / 1,5

Abb2.: Auszug aus der HVE Brandenburg - Faktoren bei der Kompensation von Versiegelungen / Teilversiegelungen

Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme

Die HVE Brandenburg schlägt zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Boden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen, anrechenbar im Verhältnis 1:1 bei Böden allgemeiner Funktionsausprägung, vor.

Die Entsiegelungsfläche von 8.210 qm aus der Baufeldfreimachung kann mit der zulässigen zukünftigen Neuversiegelung im Verhältnis 1:1 verrechnet werden, da sich der frühere Zustand der Bodenfunktionen im versiegelten Bereich zu einer erneuten Versiegelung am selben Ort nicht ändern wird (LBP zur Beräumung Kremmener Straße 75, BORNHOLDT Ing. GmbH 2020).

Baumpflanzung als Ausgleichsmaßnahme

Mit Gehölzbezug sieht die HVE nur die Anlage flächiger Strauchpflanzungen im Verhältnis 1:2 zum Ausgleich erheblicher Eingriffe durch Versiegelung des Bodens vor. Um die ökologischen Ausgleichspflanzungen zum Teil innerhalb des Plangebietes umsetzen zu können, soll auch die Pflanzung von Bäumen zum ökologischen Ausgleich angerechnet werden, zu der die HVE jedoch keine Aussagen trifft.

Die Planung schlägt vor die Pflanzung eines klein- bis mittelkronigen Laubbaumes in der für Ersatzbäume vorgesehenen Qualität HSt 2 x verpflanzt StU 10-12 cm (wie er auf den privaten Grundstücken vorgesehen ist) als Ausgleich für 25 qm Versiegelung (statt der Anlage einer 50 qm großen Gehölzfläche) anzurechnen.

Da in der Verkehrsfläche die Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen einer deutlich höheren Qualität HSt 3xv StU 16-18 cm festgesetzt wird, wird hier ein anderes Ausgleichsverhältnis in Ansatz gebracht. Die Planung schlägt vor, 1 Baum dieser Qualität als Ausgleich für 75 qm Versiegelung (statt der Anlage einer 150 qm großen Gehölzfläche) anzurechnen.

Dachbegrünung und Teilversiegelung als Minderungsmaßnahme

Die Planung setzt fest, dass Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig sind. Im Falle des Baus überdachter Stellplätze sind Carports und Garagen verbindlich mit extensiven Dachbegrünungen herzustellen.

Beide Festsetzungen dienen der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden, da Dachbegrünungen Bodenfunktionen im Zusammenhang mit dem Wasser- und Nährstoffkreislauf, der Puffer- und Filterfunktion und als Lebensraum übernehmen und Teilversiegelungen ebenfalls negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert und somit diese Bodenfunktion teilweise bewahrt wird.

Da die HVE Brandenburg keine Aussagen zur Dachbegrünung als Ausgleichs- bzw. Minderungsmaßnahme trifft, wird hier folgender Ansatz orientierend an den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und ländliche Räume (MELUR) Schleswig-Holstein vorgeschlagen:

Unter Nr. 3.1 b der zuvor benannten Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung wird beschrieben, dass die Hälfte der Flächen begrünter Dächer zur Ermäßigung des Kompensationsflächenbedarfs genutzt werden darf.

Dachbegrünungen und Teilversiegelungen werden in der vorliegenden Planung daher mit dem Kompensationsfaktor 2:1 bzw. 0,5 für die zulässige Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Wege, Stellplätze und Zufahrten angerechnet.

6.8.2 Tabellarische Gegenüberstellung

Schutzgut	Eingriff	Ausgleichsmaßnahme	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahme
Pflanzen und Biotope	Verlust von 2 geschützten Bestandsbäumen als erheblicher Eingriff; Bedarf an 2 Ersatzbäumen für alle weiteren Biotopstrukturen wird der Eingriff als unerheblich bewertet bei Realisierung V1	A 1 - Pflanzgebot Straßenbäume (2 der insgesamt 20 Ersatzbäume mit StU 16-18 cm werden auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope angerechnet. <i>Der Eingriff kann als ausgeglichen bewertet werden.</i>	V 2 - Ausschluss von Schottergärten M 1 - Dachbegrünung
Tiere	keine erhebliche Beeinträchtigung	keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.	V 2 - Ausschluss von Schottergärten V 3 - insektenfreundliche Beleuchtung M 1 - Dachbegrünung A 1 / A 2 - Anpflanzgebote
Boden	zulässige Versiegelung im WA-Gebiet (16.282 qm) mit GRZ 0,4 = 6.512 qm zzgl. 50% Überschreitung = 3.256 qm Verkehrsfläche (70% von 2.758 qm) = 1.931 qm <u>gesamt = 11.699 qm</u>	Verrechnung der erfolgten Entsiegung (Faktor 1:1) = <u>8.210 qm</u> A 1 - Pflanzgebot Straßenbäume (18 der insges. 20 zu pflanzenden Bäume (3xv StU 16-18 cm)) sind auf das Schutzgut Boden anzurechnen: 18 Stk. x 75 qm = <u>1.350 qm</u> A 2 - Pflanzgebot von 1 Baum (2xv StU 10-12 cm) pro Baugrundstück: 31 Stk. x 25 qm = <u>775 qm</u> <u>gesamt 10.335 qm</u> <i>Der Eingriff wird als ausgeglichen bewertet.</i>	M 1 / M 2 - Minimierung durch Dachbegrünung und Teilversiegelung in der Größenordnung der zulässigen Überschreitung (Faktor 0,5 x 3.277 qm) um bis zu <u>1.638,5 qm</u>

Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung	keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich	M 1 - Dachbegrünung M 2 - Zulässigkeit teilversiegelter Flächen
Klima/Luft	keine erhebliche Beeinträchtigung	kein Ausgleich notwendig	V 2 - Ausschluss von Schottergärten M 1 - Dachbegrünung M 2 - Zulässigkeit teilversiegelter Flächen
Kultur- und Sachgüter	Belange sind nicht betroffen		
Mensch	kein erheblicher Eingriff	kein Ausgleich notwendig	
Landschaftsbild	kein erheblicher Eingriff	kein Ausgleich notwendig	V 1 - Einfriedungen

6.9 Umsetzungskontrolle / Monitoring

Der Stadt Velten obliegt gemäß § 4 c BauGB die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des B-Plan Nr. 57 eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Demnach geht es hierbei nicht vorrangig um die Überwachung des B-Plan-Vollzugs. Trotzdem ist auch die Umsetzung der Festsetzungen aus dem B-Plan Gegenstand dieser Überwachung.

Die laut B-Plan festgesetzten und formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen (Kap. 6.7.1 und 6.7.2) sind von der genehmigenden Behörde als Auflagen in die zu erteilenden Baugenehmigung zu formulieren.

Da der Ausgleich (Entsiegelung) des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Boden (Versiegelung) bereits vorgezogen umgesetzt wurde, entfällt hier die Umsetzungskontrolle.

Weitergehende Maßnahmen der Umsetzungskontrolle/des Monitorings werden aufgrund der geringen Eingriffsintensität des Bebauungsplans für entbehrlich gehalten.

6.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes

wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.0 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 "Kremmener Straße 75 - ehem. Johannesstift" wurde am 18.10.2022 in der Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Velten gefasst und am 03.11.2022 im Amtsblatt für die Stadt Velten 31.Jg/Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 08.06.2023 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit einem ersten Vorentwurf eine Anfrage gestellt nach der Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Mit Antwortschreiben vom 26.06.2023 teilte die GL mit, dass die Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 57 sollte ursprünglich nach § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren im Außenbereich geführt werden. Aufgrund des Gerichtsurteils des Bundesverwaltungsgerichtes in Leipzig vom 18.07.2023, dass die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit EU-Recht festgestellt hat, muss das Verfahren nun als Regelverfahren mit frühzeitiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

In der Sitzung der SVV am 07.12.2023 soll der Vorentwurf des B-Plans Nr. 57 vorgestellt und beraten werden und nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung in der SVV am 01.02.2024 der Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

8.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S.,ber. GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)

9.0 Anlagen und verwendete Dokumente

Anlage 1 - Fotodokumentation des Plangebietes vom Mai und September 2023, Plankontor Stadt und Land GmbH, Neuruppin

verwendete Dokumente:

DOK 1 - Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Beräumung und Baufeldfreimachung Kremmener Straße 75 – Ehemaliges Johannesstift Stadt Velten, BORNHOLDT Ingenieure GmbH, Potsdam, Stand August 2020

Vorentwurf

Fotodokumentation, Anlage 1 zur Begründung
Bestandsaufnahme 05/2023



Abb. 1 und 2: Kremmener Straße



Abb. 3: südlich benachbarte Wohnbebauung



Abb. 4: eingezäuntes Plangebiet



Abb. 5-8: Plangebiet mit Ruderalflur und umgebender Gehölzbestand

