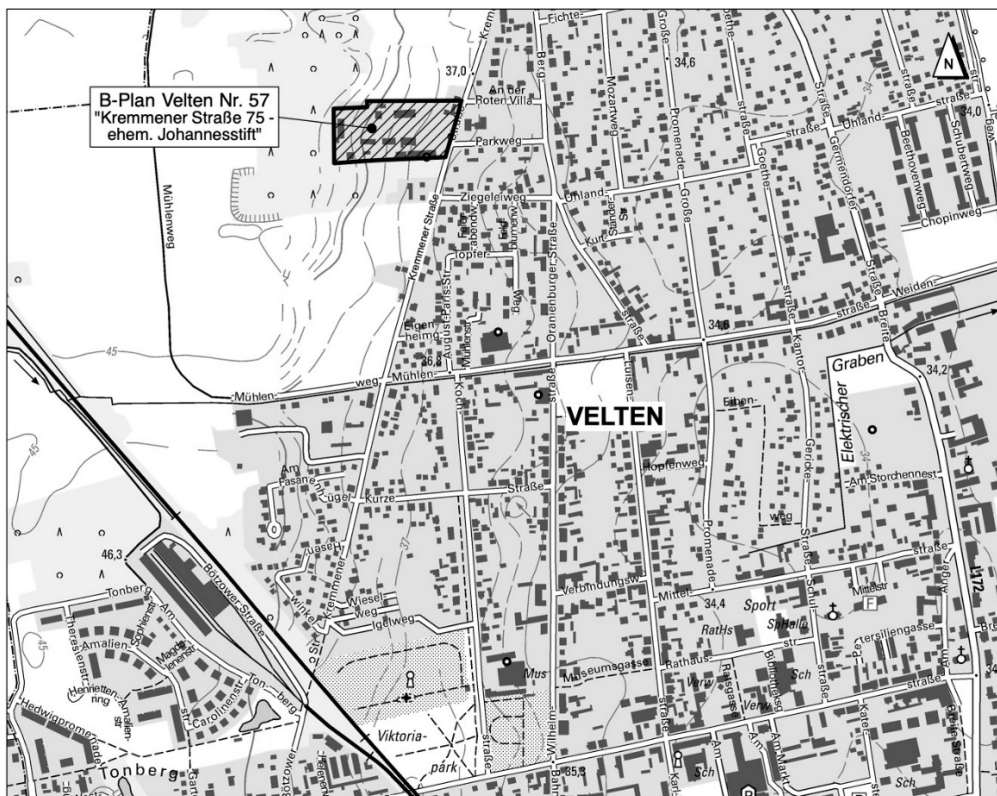


## Stadt Velten

Landkreis Oberhavel

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

### Begründung mit Umweltbericht



Satzungsfassung

**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  
E-Mail: [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Sean Bellenbaum, M.A / Dipl.-Ing. Katrin  
Manke

Stand April 2025

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                                    |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>      | <b>6</b>  |
| <b>2.0</b> | <b>Übergeordnete Planungen .....</b>                                               | <b>6</b>  |
| 2.1        | Raumordnung und Landesplanung.....                                                 | 6         |
| 2.2        | Regionalplanung.....                                                               | 8         |
| 2.3        | Flächennutzungsplan .....                                                          | 8         |
| 2.4        | Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK) .....               | 9         |
| <b>3.0</b> | <b>Historie, Zustand und Umgebung des Plangebietes .....</b>                       | <b>10</b> |
| <b>4.0</b> | <b>Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>                                            | <b>11</b> |
| 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.....                                          | 13        |
| 4.1.4.1    | Mindestgrundstücksgröße .....                                                      | 13        |
| 4.2        | Verkehrerschließung und Stellplätze .....                                          | 13        |
| 4.2.1      | Erschließung.....                                                                  | 13        |
| 4.2.2      | Stellplätze.....                                                                   | 14        |
| 4.2.3      | Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur Velten.....                             | 14        |
| 4.3        | Technische Infrastruktur .....                                                     | 15        |
| 4.3.1      | Oberflächenentwässerung .....                                                      | 15        |
| 4.3.2      | Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung .....                              | 15        |
| 4.3.3      | Löschwasserversorgung.....                                                         | 16        |
| 4.3.4      | Energieversorgung / Telekommunikation .....                                        | 16        |
| 4.4        | Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten .....                     | 16        |
| 4.5        | Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege.....                              | 18        |
| 4.6        | Soziale Infrastruktur.....                                                         | 18        |
| 4.6.1      | Kindertagesstätten, Hort, Schulen .....                                            | 18        |
| 4.6.2      | Weitere soziale Einrichtungen.....                                                 | 19        |
| <b>5.0</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>                                                         | <b>19</b> |
| <b>6.0</b> | <b>Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes .....</b>                            | <b>20</b> |
| 6.1        | Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung .....                                         | 20        |
| 6.1.1      | Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....                                          | 20        |
| 6.1.2      | Zustand des Plangebietes .....                                                     | 20        |
| 6.1.3      | Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes / Art des Vorhabens..... | 21        |
| 6.2        | Methodik.....                                                                      | 21        |

|            |                                                                                                       |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.3</b> | <b>Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes .....</b>                                             | <b>22</b> |
| 6.3.1      | Übergeordnete Fachpläne.....                                                                          | 22        |
| 6.3.1.1    | Raumordnung.....                                                                                      | 22        |
| 6.3.1.2    | Regionalplanung.....                                                                                  | 22        |
| 6.3.1.3    | Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK) .....                                  | 23        |
| 6.3.1.4    | Vorbereitende Bauleitplanung Ofenstadt Velten .....                                                   | 23        |
| 6.3.1.5    | Biotopverbundkonzept Landkreis Oberhavel.....                                                         | 24        |
| 6.3.1.6    | Schutzgebiete .....                                                                                   | 24        |
| <b>6.4</b> | <b>Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden<br/>Umweltauswirkungen .....</b> | <b>24</b> |
| 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 .....                              | 25        |
| 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 .....                              | 26        |
| 6.4.3      | Schutzgut Boden.....                                                                                  | 27        |
| 6.4.3.1    | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....                                       | 27        |
| 6.4.3.2    | Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen .....                              | 28        |
| 6.4.4      | Schutzgut Fläche .....                                                                                | 29        |
| 6.4.5      | Schutzgut Wasser .....                                                                                | 29        |
| 6.4.5.1    | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....                                       | 29        |
| 6.4.5.2    | Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen .....                              | 29        |
| 6.4.6      | Schutzgut Klima / Luft.....                                                                           | 30        |
| 6.4.6.1    | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....                                       | 30        |
| 6.4.6.2    | Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen .....                              | 30        |
| 6.4.7      | Schutzgut Sach- und Kulturgüter.....                                                                  | 30        |
| 6.4.8      | Schutzgut Mensch .....                                                                                | 31        |
| 6.4.8.1    | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....                                       | 31        |
| 6.4.8.2    | Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen .....                              | 31        |
| 6.4.9      | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....                                                              | 32        |
| 6.4.9.1    | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....                                       | 32        |
| 6.4.9.2    | Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen .....                              | 32        |
| 6.4.10     | Schutzgüter Wechselwirkungen.....                                                                     | 32        |
| <b>6.5</b> | <b>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>                      | <b>33</b> |
| <b>6.6</b> | <b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung .....</b>                      | <b>33</b> |
| <b>6.7</b> | <b>Grünordnerische und gestalterische Maßnahmen .....</b>                                             | <b>34</b> |
| 6.7.1      | Maßnahmen der Vermeidung und Minderung.....                                                           | 34        |
| 6.7.2      | Gestalterische Maßnahmen / Maßnahmen des Ausgleichs.....                                              | 36        |
| <b>6.8</b> | <b>Eingriffs- Ausgleichbilanzierung .....</b>                                                         | <b>38</b> |
| 6.8.1      | Grundsätze der Bilanzierung.....                                                                      | 38        |

---

|             |                                                  |           |
|-------------|--------------------------------------------------|-----------|
| 6.8.1.1     | Schutzgut Pflanzen/Biotope .....                 | 38        |
| 6.8.1.2     | Schutzgut Boden .....                            | 38        |
| 6.8.2       | Tabellarische Gegenüberstellung.....             | 40        |
| <b>6.9</b>  | <b>Umsetzungskontrolle / Monitoring .....</b>    | <b>42</b> |
| <b>6.10</b> | <b>Zusammenfassung des Umweltberichtes .....</b> | <b>42</b> |
| <b>7.0</b>  | <b>Planverfahren .....</b>                       | <b>43</b> |
| <b>8.0</b>  | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                    | <b>44</b> |
| <b>9.0</b>  | <b>Anlagen und verwendete Dokumente .....</b>    | <b>45</b> |
| <b>10.0</b> | <b>Abbildungsverzeichnis.....</b>                | <b>46</b> |

## **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 (RB 55) Hennigsdorf - Kremmen. Zum 15.01.2024 zählt die amtsfreie Stadt Velten 13.239 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 pendeln<sup>1</sup>. 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 dem Landesentwicklungsplan 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels bereitgestellt werden. Hier kommt die Einstufung als Grundfunktionaler Schwerpunkt der Stadt Velten zugute.

---

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

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 "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".

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (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 2. Änderung 2018 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.



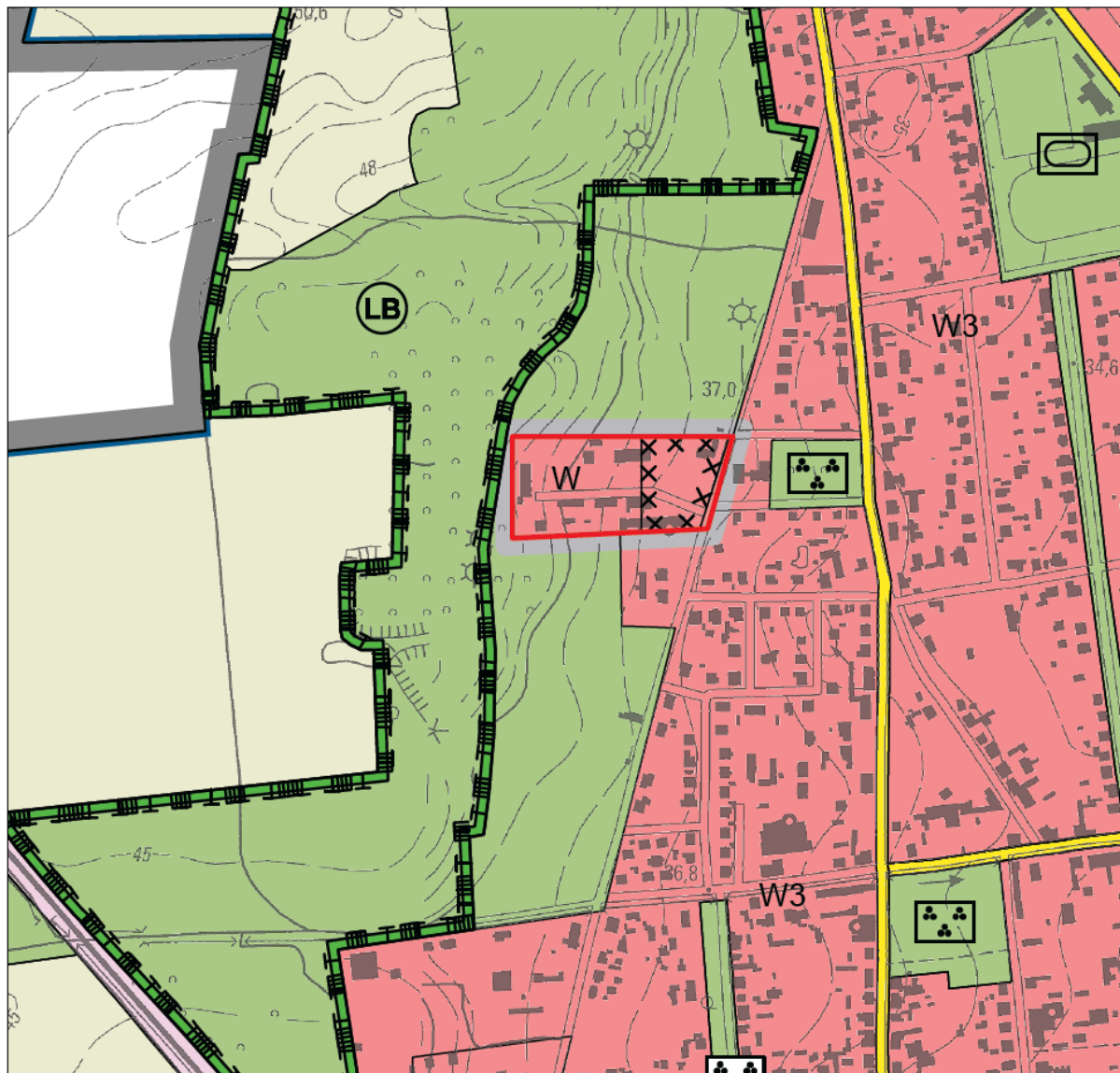


Abb.1: Ausschnitt FNP der Stadt Velten, hier die Änderungsbereich 4 „Kremmener Straße“ aus der 2. FNP-Änderung 2018

## 2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK)

Die INSEK-Fortschreibung 2015<sup>2</sup> 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.

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 2021 durchgeführten Baufeldfreimachung erfolgte der Abbruch der im verfallenen

<sup>2</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK), Fortschreibung 2015, GRUPPE PLANWERK - Stadtplaner Architekten Ingenieure, Berlin 2016

Zustand befindlichen Bestandsgebäude und die Entfernung bestehender Verkehrsflächen. 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.

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. Wohnhäuser, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern, befinden sich in der Kremmener Straße im Bereich des Plangebiets bisher nur an der östlichen Straßenseite, mit Ausnahme einiger weniger Häuser 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 sowie der Bahnhof Velten befinden sich knapp 1,5 km südöstlich des Plangebietes und sind somit auch ohne Auto erreichbar. Für ältere oder körperlich beeinträchtigte Menschen könnte die Entfernung unter Umständen eine Hürde darstellen. Für den Norden Veltens stellt sich hinsichtlich der Nahversorgung eine Versorgungslücke dar. Die Stadt Velten verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK)<sup>3</sup> aus dem Jahr 2010, welches 2012 und 2015 fortgeschrieben wurde. Hier wird der Schwerpunkt für die Nahversorgung weiterhin im Bereich des bereits bestehenden Nahversorgungszentrums gesehen. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes oder Discounters ist bislang für das nördliche Stadtgebiet nicht geplant. Das EH-ZK sieht für diesen Bereich vielmehr die Ansiedlung kleiner Fach-

---

<sup>3</sup> Vgl. Einzelhandels- u. Zentrenkonzept Stadt Velten, 2. Fortschreibung: Nahversorgungskonzept, Werksverkauf, Consilium - Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin 2015

geschäfte wie Bäcker und Fleischer vor, die das Nahversorgungszentrum in der Stadtmitte ergänzen.

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 m<sup>2</sup> 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 Geräuschemissionen 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 m<sup>2</sup> für das Baufeld 1 und 3.420 m<sup>2</sup> für das Baufeld 2, insgesamt 6.512 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 Staffageschosse 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 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, 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. Ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist dabei zulässig, da das Ziel der Einhaltung einer Bauflucht dadurch nicht gemindert wird. 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 m<sup>2</sup> groß sein muss. Bei dem Bau eines Doppelhauses muss das einer Haushälfte zugeordnete Grundstück mindestens 300 m<sup>2</sup> 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 unter anderem auch Müllfahrzeuge wenden können. In der Verkehrsfläche sind neben der voraussichtlich 5,50 m breiten 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. Mit der grünordnerischen Festsetzung eines Anpflanzgebotes (Teil B, II. 1.) wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 20 Straßenbäume anzupflanzen sind. Die Detailstandorte werden in Abhängigkeit der Lage der späteren Grundstückszufahrten und der Lage der notwendigen Medien 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. Außerdem wird über den Muldenstandort eine bessere Wasserversorgung der Bäume erreicht.

*Hinweis: Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (10-2009) zu beachten. Es sind insbesondere entsprechende Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.*

Bei den rückwärtigen Grundstücken erfolgt die Erschließung über von den jeweiligen Grundstückseigentümern gemeinsam genutzten 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und je 2 Plätze je Wohnung mit über 60 m<sup>2</sup> 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 Velten**

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 (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) 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 auch auf den Parkweg als direkteste Verbindung konzentrieren würde, auch weil sich die Einmündung der Planstraße in die Kremmener Straße direkt gegenüber dem Parkweg befindet.

Im Planungsprozess wurde geprüft, ob es planerische Möglichkeiten gibt, dass der Parkweg auch zukünftig nicht die Rolle als direkte Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Bergstraße übernimmt, auch mit dem Hintergrund, dass sich auf der nördlichen Seite ein Kinderspielplatz befindet. Als Möglichkeit wurde eine alternative Einmündung der Planstraße in die Kremmener Straße ca. 40 m weiter nördlich geprüft, so dass keine Kreuzungssituation Planstraße - Kremmener Straße - Parkweg entstehen würde und die Bereitschaft größer wäre, auch die Straße "An der Roten Villa" zu befahren.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine vorrangige Befahrung des Parkwegs dadurch nicht ausgeschlossen werden kann, da anzunehmen ist, dass Fahrende in Richtung Süden oder von

dort kommend neben dem Ziegeleiweg auch den Parkweg bevorzugen. Ein weiterer Einwand gegen eine solche alternative Einmündung der Planstraße liegt in dem Aspekt, dass Einmündungen und Kreuzungen immer ein gewisses Unfallrisiko bergen. Somit würde es hier in einem nur ca. 150 m langem Abschnitt der Kremmener Straße vier zueinander versetzte Einmündungsbereiche geben. Mit der Beibehaltung der Einmündung gegenüber dem Parkweg können hingegen zwei Einmündungen zu einer Kreuzung zusammengefasst werden. Darüber hinaus würde eine veränderte Lage der Planstraße auch zu einer veränderten Parzellierung führen, woraus sich eher ungünstige Grundstückszuschnitte und in der Summe der Wegfall eines Baugrundstücks ergäbe. Die alternative Lage der Verkehrsfläche wird damit nicht weiterverfolgt.

Eine Begrenzung der Nutzung des Parkwegs durch motorisierte Fahrzeuge ist nur bedingt möglich. Die Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde hat ergeben, dass eine Einschränkung der Befahrbarkeit des Parkwegs durch das Verkehrszeichen 250 (Verbot für Fahrzeuge aller Art) in Kombination mit dem Zusatzzeichen 1020-30 (Anlieger frei) oder durch die Anordnung einer Einbahnstraßenregelung nicht zielführend ist, da der Weg voraussichtlich ohnehin überwiegend nur durch Anlieger befahren wird. Um aber zumindest in der Bauphase zu verhindern, dass Baufahrzeuge, hier vor allem Lkw, den Parkweg und die Straße "An der Roten Villa" befahren und damit eine erhöhte Gefahr für Kinder darstellen, soll in einem städtebaulichen Vertrag eine Beschränkung der Befahrbarkeit dieser beiden städtischen Straßen während der Bauphase durch Baufahrzeuge geregelt werden.

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 der RE 6 direkt ins Berliner Zentrum fährt, besteht mit der 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**

#### **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.

Da das Plangebiet bereits im Vorfeld komplett beräumt und alle baulichen Anlagen entfernt wurden, ist auch die technische Infrastruktur komplett zurückgebaut worden oder nicht mehr

nutzbar. Das Plangebiet verfügt somit aber grundsätzlich über Trink- und Schmutzwasseranschlüsse von der Kremmener Straße aus. Die Anschlussbedingungen an das bestehende Leitungsnetz sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der OWA abzustimmen.

Die Herstellung der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der OWA, bzw. dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Velten und dem Vorhabenträger geregelt. Der Vorhabenträger 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 zum Zeitpunkt der Planaufstellung 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.

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

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschatzes 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 ( $48 \text{ m}^3/\text{h}$ ) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

#### **4.3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

In der Kremmener Straße befinden sich bereits Energie- und Telekommunikationsmedien, an die das Plangebiet bis zu seiner Beräumung 2021 auch angeschlossen war. Die Leitungen auf dem Grundstück wurden zurückgebaut, ein erneuter Anschluss an die Leitungsnetze ist aber grundsätzlich möglich.

Bis zur Beräumung war das Grundstück auch an das Leitungsnetz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Die Leitungen wurden ebenfalls zurückgebaut. Sollten sich noch Leitungen auf dem Grundstück befinden, können diese laut der Telekom bis zur Grundstücksgrenze zurückgebaut werden. Für den Neuanschluss des zu errichtenden Wohngebiets sind eventuell auch außerhalb des Plangebiets Kabelneuerlegungen erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen des Planungsgebietes sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen.

#### **4.4 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten**

Aufgrund der historischen Nutzung durch ein Feuerwerkslaboratorium bestand für das Gelände ursprünglich ein konkreter Altlastenverdacht. Der wirksame FNP (2. Änderung) 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 nur geringe Belastung festgestellt, die nur in einzelnen Bereichen durch sogenannte polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) die Prüfwerte für Wohngebiete geringfügig überschreitet. Aufgrund dieser gutachterlichen Einschätzung erfolgte dann offensichtlich auch keine Altlastensanierung. Der unteren Bodenschutzbehörde wurde der



o.g. Prüfbericht zum Nachweis vorgelegt, dass es sich bei der Altlastenverdachtsfläche um keine bestätigte Altlastenfläche handelt, da die Prüfwerte weitestgehend eingehalten werden. Die Behörde teilte daraufhin jedoch mit, dass es sich bei den im Prüfbericht herangezogenen Prüfwerten um veraltete Werte handelt. Da die neuen, seit 2017 gültigen Prüfwerte, deutlich niedriger liegen, stellt sich für das Plangebiet in einigen Bereichen nun doch eine Schadstoffkonzentration dar, welche die Prüfwerte für Kinderspielplätze und auch für Wohngebiete deutlich überschreitet. Damit liegen in der Altlastenverdachtsfläche tatsächlich kritische Altlasten vor und es ist zwingend eine "Gefahrenabwehrmaßnahme" durchzuführen, um die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet herzustellen. Vor Beginn der Baumaßnahmen oder auch baubegleitend sind somit geeignete Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch) zu konzipieren und ein Maßnahmenkonzept mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Hinsichtlich möglicher weiterer Schadstoffbelastungen, welche bisher unerkannt blieben, wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

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

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z. B. nach DIN 19639/12019-09).

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich Altmunition kann 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 und ähnliches 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. Die anderen zwei sind weiterführende Schulen, die Barbara-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 und die Löwenzahngrundschule 2024 ebenfalls durch 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.

## **5.0 Flächenbilanz**

### **Allgemeine Wohngebiete**

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Baufeld 1               | 7.731 m <sup>2</sup>        |
| Baufeld 2               | 8.551 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe WA-Gebiete</b> | <b>16.282 m<sup>2</sup></b> |

### **Verkehrsflächen**

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Öffentliche Verkehrsfläche | 2.758 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|----------------------|

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Plangebietsgröße</b> | <b>19.040 m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------|-----------------------------|

## **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 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) i.V.m. § 11 Abs. 5 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (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 Herstellungsort von Ofenkacheln, weshalb sie seit 2015 auch den Beinamen 'Ofenstadt' trägt. Die verkehrsgünstige berlinnahe Lage macht Velten heute vor allem als Wohnstandort vor den Toren Berlins attraktiv.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen 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 größtenteils 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 Ende der 1990er Jahre fiel das Gelände brach.

Bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens, aber im Hinblick auf die geplante Neuentwicklung des Gebietes, wurden Planungen und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung 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 Umsiedlung des faunistischen Bestandes, Verlust des gesamten Vegetationsbestandes und Rückbau aller Gebäude und Versiegelungen durchgeführt. Der aus diesen Maßnahmen resultierende erforderliche ökologische Ausgleich z.B. für den Gehölzverlust ist im Rahmen dieser Maßnahmen und vorliegenden Genehmigungen geregelt worden.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens stellt sich das Plangebiet als beräumte, unversiegelte und mittlerweile wieder durch Sukzession geprägte Fläche dar. Unabhängig davon wird die 2021 durchgeführte Entsiegelungsmaßnahme in Bezug auf die künftig gemäß dem Bebauungsplan zulässige Versiegelung angerechnet, da diese ausschließlich im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Plangebietes erfolgte (siehe auch LPB der BORNHOLDT Ingenieure GmbH von August 2020).

### **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 20. Jahrhunderts auf, lag zuletzt aber für lange Zeit brach und wurde schließlich 2021 zum Zwecke der Neubebauung mit dem geplanten Wohngebiet komplett von baulichen Anlagen, Vegetation und Versiegelungen beräumt und somit für die Neuentwicklung vorbereitet.

### **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 die Festsetzung von Dachbegrünungen als anerkenungsfähige Kompensationsmaßnahme nicht 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 des Standortes erstellt haben. Anschließend erfolgte eine Umsiedlung der Reptilienpopulationen in das nördlich angrenzend an das Plangebiet bereitgestellte Ersatzhabitat. Die nachfolgend angefertigten Monitorings geben Hinweise auf eine aktuelle Bewertung des Plangebietes und weitere notwendige Artenschutzmaßnahmen.

Folgende weitere Informationsquellen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- fachliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes gemäß der übergeordneten Fachpläne, siehe Kap. 6.3
- Geodatenportal des Landkreises OHV
- Geodatenportal des Landes Brandenburg
- die in diesem Dokument benannten Anlagen und verwendeten Dokumente

In diesem Planverfahren ist im Zusammenhang für den Umgang mit dem Schutzgut Boden besonders herauszustellen, dass die im Zuge der Baufeldfreimachung durchgeführte Entsiegelung des ehemals baulich bestandenen Plangebietes im Hinblick auf die künftige Entwicklung zu einem Wohngebiet erfolgte. Die frühere Versiegelung wird daher als Vorbelastung betrachtet. Siehe dazu auch Kapitel 6.4.3.

## **6.3 Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes**

### **6.3.1 Übergeordnete Fachpläne**

#### **6.3.1.1 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.

#### **6.3.1.2 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 "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.

### **6.3.1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK)**

Das INSEK - Fortschreibung 2015 (GRUPPE PLANWERK - Stadtplaner Architekten Ingenieure, Berlin 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 2021 durchgeführten Baufeldfreimachung erfolgte der Abbruch der im verfallenen Zustand befindlichen und teilweise unterkellerten Bestandsgebäude und die Entfernung bestehender Verkehrsflächen. In diesem Zusammenhang war die flächendeckende Beseitigung aller Vegetationsstrukturen notwendig.

### **6.3.1.4 Vorbereitende Bauleitplanung Ofenstadt Velten**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Velten ist seit dem Jahr 2002 wirksam und wurde zuletzt 2018 geändert. In dieser 2. 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 als Altlast-/ bzw. Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Eine im Vorfeld der Beräumung der Fläche beauftragte Bodenuntersuchung stellte für das Gelände und insbesondere für die Altlastenverdachtsfläche zunächst keine erheblichen Belastungen fest (PROTEKUM 2019).

Bei den im Prüfbericht herangezogenen Prüfwerten handelt es sich allerdings um veraltete Werte. Da die neuen, seit 2017 gültigen Prüfwerte, deutlich niedriger liegen, stellt sich für das Plangebiet in einigen Bereichen doch eine Schadstoffkonzentration dar, welche die Prüfwerte für Kinderspielplätze und für Wohngebiete deutlich überschreitet. Damit liegen in der Altlastenverdachtsfläche kritische Altlasten vor und es ist zwingend eine "Gefahrenabwehrmaßnahme" (z.B. Bodenaustausch) durchzuführen.

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 bis auf die Altlastensanierung berücksichtigt: die Wiedernutzung der Fläche wird vorbereitet, die Zauneidechsen wurden in ein Ersatzhabitat umgesiedelt. Im Falle einer Wiederbesiedlung bis zur baulichen Realisierung der geplanten Wohnnutzung sind entsprechende Maßnahmen zu wiederholen.

### **6.3.1.5 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 Schwerpunktraum 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.

### **6.3.1.6 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 Plangebietes 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. Hier ist allerdings eine Neuausweisung des Schutzgebietes beabsichtigt, womit sich das Plangebiet künftig außerhalb des zuvor benannten Wasserschutzes befindet.

## **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**

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

Im Jahr 2021 wurde das Gelände komplett geräumt. Das Plangebiet stellt sich daher als unversiegelte, weitestgehend 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. Die vier vorhandenen Bäume gelten als geschützte Landschaftsbestandteile.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend 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.

Eine fotografische Dokumentation des Plangebietes zu Planungsbeginn enthält die Anlage 1.

⇒ 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 durch den dauerhaften Biotopverlust entsteht, wird in Bezug auf diese flächige Biotopstruktur als unerheblich bewertet. Eine ökologische Aufwertung kann durch die Schaffung höherwertiger Biotopstrukturen in den künftigen Hausgärten geschaffen werden.

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 (Vermeidungsmaßnahme). 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 potentiellen Verlust von 2 Bäumen einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Biotope. Die Pflanzung von Ersatzbäumen wird notwendig.

### **6.4.2 Schutzgut Tiere**

#### **6.4.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurden Maßnahmen zur Baufeldfreimachung des Plangebietes durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BORNHOLDT Ingenieure GmbH, Dezember 2019) erstellt aufgrund der Kartierung von Lebensräumen der Zauneidechse, Waldeidechse, Blindschleiche und Weinbergschnecke sowie Hügelneester der Waldameise. Genehmigungen zur Umsiedlung der geschützten Arten und in Folge für die Baumfällungen und den Verlust der Offenlandbiotope wurden erteilt und die Maßnahmen 2020 (Umsiedlung) bzw. 2021 (Baufeldfreimachung) durchgeführt. Mit der Baufeldfreimachung wurden früher vorhandene Habitate geschützter Arten zerstört. Die betroffenen Arten wurden vorab in Ersatzhabitate nördlich des Plangebietes umgesiedelt. Eine Wiederbesiedlung des Plangebietes durch diese Arten sollte durch entsprechende Maßnahmen (Reptilienschutzzaun entlang der Geltungsbereichsgrenze) unterbunden werden.

Entsprechend war das Plangebiet 2022 nach der Baufeldfreimachung zunächst eine Fläche ohne Habitatpotential. Zu Beginn der Bauleitplanung und zum Zeitpunkt der Biotopkartierung 2023

stellte sich das Plangebiet bereits wieder als von Sukzession geprägte Brachfläche dar. Aufgrund des fortschreitenden Sukzessionsvorgangs ist nicht auszuschließen, dass sich bis zum Beginn der Neubebauung erneut geeignete Strukturen entwickeln, die ein Habitatpotential bieten.

Zusätzlich hat der Monitoringbericht 2023 festgestellt: „*Problematisch wird das Rückwandern von Zauneidechsen in das Baufeld betrachtet. Der Zaun nach Süden ist nach drei Jahren der Herstellung teilweise durch Wühlmäuse durchlässig geworden und eine umgestürzte Birke hat diesen auf rund 4 Metern komplett zerstört. Zusätzlich wird das Baufeld durch die fortschreitende Sukzession für Zaun- und Waldeidechsen immer attraktiver. Es ist anzunehmen, dass einige Tiere ihren Weg bereits in das Baufeld (zurück-) gefunden haben.*“

⇒ Das Plangebiet weist eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf, da eine Wiederbesiedlung nicht erfolgreich verhindert werden konnte.

#### **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 zwar vorerst alle Habitatstrukturen verloren, um einer erneuten Habitatentwicklung und einer Wiederansiedlung entgegenzuwirken, wären aber in Folge entsprechende Pflegemaßnahmen auf der Fläche und ggf. Vergrämuungsmaßnahmen notwendig gewesen. Diese sind nicht oder nicht kontinuierlich durchgeführt worden. Insofern hat sich erneut eine Brachfläche mit Gräsern und krautigen Arten sowie jungem Gehölzaufwuchs entwickelt, die vor allem Reptilienarten wieder attraktive Habitate bietet.

Der Reptilienschutzzaun entlang der Geltungsbereichsgrenze sollte eine Wiederbesiedlung des Plangebietes durch bereits umgesiedelte Arten verhindern. Da dieser jedoch nicht mehr vollständig in Takt ist und eine durchgängige Wartung nicht stattfand, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer Wiederansiedlung auszugehen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der abgesammelte Bereich daher erneut auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu kontrollieren und zu bewerten. Voraussichtlich ist es erforderlich die Maßnahmen zum Absammeln zu wiederholen und eine erneute Umsiedlung der Tiere in das nördlich angrenzend bereits bestehende Ersatzhabitat durchzuführen.

Im Bauablaufplan wird daher das erneute Kartieren der Zauneidechsen im April, Mai, Juni und September 2025 sowie das Abfangen der Fläche über die gesamte Aktivitätszeit (April bis Oktober, voraussichtlich 2026) entsprechend eingeplant. Eine erneute artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zur Umsiedlung der rückwandernden Reptilien muss gestellt und die Umsiedlung durch einen Fachgutachter durchgeführt und dokumentiert werden. Eine Abstimmung darüber, auch hinsichtlich der ausreichenden Kapazitäten des nördlich angrenzend vorhandenen Ersatzhabitats, muss mit der uNB des Landkreises stattfinden.

Der Reptilienschutzzaun ist entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes wiederherzustellen und bis zum Abschluss aller Baumaßnahmen intakt zu erhalten. So wird eine Wiedereinwanderung von geschützten Arten und somit das erneute Berühren artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden.

Bestandteil der abschließenden faunistischen Untersuchung vor Baubeginn muss auch die Betrachtung des Plangebietes hinsichtlich eines Vorkommens von Bodenbrütern sein, da die Fläche seit 2022 brach liegt und die Neuentwicklung geeigneter Strukturen für diese Artengruppe nicht durch entsprechende Pflegemaßnahmen verhindert wurde. Der Umfang der als zielführend erachteten Brutvogelkartierungen ist mit der uNB Oberhavel abzustimmen.

Der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OHV ist das Ergebnis schriftlich in Form eines Untersuchungsprotokolls zur Verfügung zu stellen. In diesem Rahmen sind dann ggf.

artspezifische Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen oder/ und eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen.

- ⇒ Vor Baubeginn ist zwingend eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchzuführen und voraussichtlich die Umsiedlung betroffener Arten zu wiederholen, um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

### 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 Profilabschnitten 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 bzw. der Übersicht über die rückzubauenden Objekte/Entsiegelungsmaßnahmen gemäß Tabelle 2 des LBP zur Beräumung Kremmener Straße 75 (BORNHOLDT Ing. GmbH 2020) bestand auf dem Gelände eine Versiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen, Heizwerk und Schacht- und Tunnelbauwerke von insgesamt 8.210 m<sup>2</sup>. Nach dem Rückbau der Bestandsversiegelung im Jahr 2021 stellt sich das Plangebiet als unversiegelte Sukzessionsfläche dar.

Die Entsiegelung des ehemals baulich bestandenen Plangebietes, die 2021 im Zuge der Baufeldfreimachung durchgeführt wurde, wurde vorbereitend für die geplante Neuentwicklung des Plangebietes vorgenommen. Der Planung und Genehmigung dieser vorbereitenden Beräumung liegt der zwischen der Gemeinde Velten und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel abgestimmte Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) der BORNHOLDT Ingenieure GmbH vom August 2020 zugrunde. Dieser setzt sich mit der vorgezogenen Entsiegelung und späteren Neuversiegelung auseinander. Hier heißt es: „*Die Entsiegelung bewirkt eine temporäre Verbesserung des Bodenzustandes bis zum Beginn der Neubebauung bzw. Neuversiegelung. Der Umfang der zukünftigen Neuversiegelung ist [zum Zeitpunkt der Erstellung des LPB] noch nicht festgelegt. Von der temporären Verbesserung des Bodenzustands durch die Entsiegelungsmaßnahmen abgesehen, bewirkt die Neuversiegelung im Vergleich zur jetzigen Versiegelung grundsätzlich keine bzw. nur geringfügige Änderungen des versiegelten Status Quo und dessen eingeschränkten Bodenfunktionen. So ist der zukünftige Eingriff der Neuversiegelung in Bezug auf die bisherige Versiegelung zu bewerten. In der vorliegenden Konfliktbewertung [des LPB] wird daher die zukünftige Neuversiegelung als Konflikt eingeordnet, so dass dieser der bisherigen Versiegelung und den Entsiegelungsmaßnahmen gegenübergestellt werden kann.*“

Die Bilanzierung des Umweltberichts zum Bebauungsplan berücksichtigt diesen im LPB abgestimmten Ansatz.

Vorhandene Bodengefährdungen bzw. -vorbelastungen durch Kontamination und Altlasten wurden in Vorbereitung der Baufeldfreimachung untersucht. Die Auswertung, die in Form eines Prüfberichts vorliegt (Orientierender Bericht zur Altlastensituation unter Bezug auf die BBodSchV auf dem Gelände Kremmener Straße 75, 16727 Velten durch PROTEKUM-Umweltinstitut GmbH, Oranienburg 2019) ergab zunächst lediglich an einzelnen Untersuchungspunkten eine geringfügige Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielplätze. Die Prüfwerte für Wohngebiete wurden nach den im Bericht zugrunde gelegten Bewertungskriterien eingehalten. Eine Altlastensanierung erfolgte deshalb nicht.

Der unteren Bodenschutzbehörde wurde der o.g. Prüfbericht entsprechend der Forderung aus der Stellungnahme vom 20.03.2024 vorgelegt zum Nachweis, dass es sich bei der Altlastenverdachtsfläche um keine bestätigte Altlastenfläche handelt, da die Prüfwerte weitestgehend eingehalten werden. In ihrem Antwortschreiben vom 01.04.2025 teilte die Behörde jedoch mit, dass es sich bei den im Prüfbericht herangezogenen Prüfwerte um veraltete Werte handelt. Da die aktuell zur Beurteilung heranzuziehenden Prüfwerte, deutlich niedriger liegen, stellt sich für das Plangebiet in einigen Bereichen nun doch eine Schadstoffkonzentration dar, welche die Prüfwerte für Kinderspielflächen und auch für Wohngebiete deutlich überschreitet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet ist gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG derzeit nicht gegeben.

Der Boden ist damit zu Beginn der verbindlichen Bauleitplanung deutlich vorbelastet. Er kann seine natürlichen Funktionen als

- Lebensgrundlage 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

nicht uneingeschränkt erfüllen.

⇒ Dem Schutzgut Boden wird allenfalls eine allgemeine Funktionsausprägung zugeordnet, da der Boden vorbelastet ist.

#### **6.4.3.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen**

Laut vorliegender Bebauungsplanung ist folgende Versiegelung zulässig:

Innerhalb der als WA-Gebiet festgesetzten Fläche von insgesamt 16.282 m<sup>2</sup> ist auf Grundlage der festgesetzten GRZ von 0,4 eine Versiegelung durch Hauptanlagen von 6.512 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der 2.758 m<sup>2</sup> großen Verkehrsfläche entstehen die voraussichtlich 5,50 m breite befestigte Verkehrsfläche sowie unversiegelte Nebenräume für Versickerungsmulden und Baumpflanzungen (Straßenbegleitgrün). Zusätzlich entstehen hier versiegelte Flächen durch Zufahrten zu den Grundstücken. Da keine explizite Erschließungsplanung für die Planstraße vorliegt, geht die Bilanzierung – entsprechend einer worst case Annahme - von einer Versiegelung der festgesetzten Verkehrsfläche von maximal 80 % (ca. 2.206 m<sup>2</sup>) der Fläche aus.

Die Planung bereitet demnach eine zulässige Versiegelung von insgesamt max. 11.974 m<sup>2</sup> vor.

Versiegelte Böden verlieren ihre Funktionsfähigkeit vollständig. Bodenversiegelungen sind daher auch für den im Bestand deutlich vorbelasteten Boden als erheblich zu bewerten und grundsätzlich ausgleichspflichtig.

Die frühere Bestandsversiegelung von 8.210 m<sup>2</sup> (Entsiegelungsfläche 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 3.764 m<sup>2</sup> Versiegelung geschaffen werden.

Um eine Nutzung als Wohngebiet zu ermöglichen, muss eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden. Hierzu sind geeignete Gefahrenabwehrmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Bodenaustausch). Die Durchführung der Gefahrenabwehrmaßnahmen kann auch baubegleitend erfolgen.

- ⇒ 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.
- ⇒ Eine Bodensanierung ist erforderlich.

#### **6.4.4 Schutzgut Fläche**

Die Planung betrifft eine Fläche, die vor der Baufeldfreimachung und Bodensanierung bereits bebaut war. Bisher unbebaute, nicht zersiedelte und unzerschnittene Freiflächen sind daher nicht betroffen. Ein Flächenverbrauch erfolgt nicht und damit kein Eingriff in das Schutzgut Fläche.

#### **6.4.5 Schutzgut Wasser**

##### **6.4.5.1 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. Nach einer beabsichtigten Neustrukturierung der Schutzzone soll das Plangebiet künftig außerhalb der Schutzzone liegen.

Der orientierende Bericht zur Altlastensituation aus 2019 (PROTEKUM-Umweltinstitut GmbH) ging hinsichtlich des Wirkpfades Boden – Wasser davon aus, „*dass der Transferpfad Schadstoff im gesättigten Boden – Kontaktgrundwasser – Grundwasser für den Standort derzeit nicht von Bedeutung ist.*“ Die Beurteilung bezog sich allerdings auf mittlerweile veraltete Prüfwerte der BBodSchV. Nach aktueller Bewertung weist der Boden im Bestand eine Schadstoffkonzentration auf, welche die Prüfwerte für Kinderspielplätze und auch für Wohngebiete deutlich überschreitet. Ein Bodenaustausch ist daher erforderlich. Eine Belastung des Grundwassers ist nicht vollständig auszuschließen.

- ⇒ Dem Schutzgut Wasser wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

##### **6.4.5.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen**

Mit dem notwendigen Bodenaustausch (Altlastensanierung) wird der Boden seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer-

und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers wieder uneingeschränkt übernehmen. Dem Grundwasserschutz wird Rechnung getragen.

Allerdings ist das Grundwasser auch im Zusammenhang mit der zulässigen neuen Versiegelung des Bodens 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 nur die durch die Planung zulässige Mehrversiegelung die Grundwassersituation negativ beeinflusst.

Da das anfallende Niederschlagswasser mit Umsetzung der Planung 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 zum Zeitpunkt der Planaufstellung 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.
- ⇒ Durch die notwendige Bodensanierung wird die Grundwassersituation hinsichtlich möglicher Schadstoffeinträge verbessert.

#### **6.4.6 Schutzgut Klima / Luft**

##### **6.4.6.1 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.

##### **6.4.6.2 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.

#### **6.4.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt.

Im Plangebiet selbst sind auch keine Einzeldenkmäler vorhanden. Auf dem Grundstück Kremmener Straße Nr. 66 befindet sich gegenüber des Plangebietes ein denkmalgeschütztes zweigeschossiges Gebäude. Hierbei 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".

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.

Das Baudenkmal ist bereits durch Wohnbebauung und Neubauprojekte umgeben, insofern wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung erfolgt.

⇒ Das Schutzgut wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

### **6.4.8 Schutzgut Mensch**

#### **6.4.8.1 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 Immissionen (Lärm, Staub, Geruch, Schadstoffe etc.) 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 Velten 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.

Emissionen 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 Bundesautobahn A 10, östlich in ca. 2.000 m Entfernung die Bundesautobahn A 111 sowie südwestlich in ca. 600-800 m die Regionalbahnlinie Berlin-Wittenberge.

Der Boden im Plangebiet ist im Bestand schadstoffbelastet und gefährdet die menschliche Gesundheit bei geplanter Nutzung als Wohngebiet.

⇒ Dem Schutzgut wird im Bestand eine allenfalls allgemeine Bedeutung zugeordnet.

#### **6.4.8.2 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 und das Baugebiet begrenzt und als unerheblich zu bewerten.

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 überschlägige Berechnung der durch die dem Plangebiet am nächsten liegenden Bundesautobahn A10 verursachten Verkehrslärmemissionen auf Grundlage der Straßenverkehrsprognose 20308 ergab die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet. Aufgrund der Entfernung der Bundesautobahn A 111 sowie der Regionalbahnlinie zum Plangebiet erscheint eine Betrachtung dieser Emittenten irrelevant (Stellungnahme Landesamt für Umwelt, 25.04.2024).

Um eine Nutzung als Wohngebiet zu ermöglichen, muss eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden. Hierzu sind geeignete Gefahrenabwehrmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) notwendig. Bei Umsetzung der Planung verbessert sich die Situation für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Gesundheit.

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

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

##### **6.4.9.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Plangebiet war bis zur Baufeldfreimachung 2021 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 beraumt 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.

##### **6.4.9.2 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 Anpflanzgeboten soll eine prägende Grünstruktur geschaffen werden. 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.

#### **6.4.10 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              | Der Artenschutz wurde im Zuge der Baufeldfreimachung im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens behandelt. Da eine Wiederbesiedlung des Plangebietes nicht erfolgreich verhindert wurde und erneut Habitatstrukturen entstanden sind, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Überprüfung der betroffenen Artengruppen (mind. Herpeten und Avifauna) und voraussichtlich eine erneute Umsiedlung durchzuführen bzw. Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. | x             |
| Boden              | erheblicher Eingriff durch zulässige Versiegelung<br>Altlastensanierung notwendig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | x             |
| Fläche             | nicht betroffen, da in der Vergangenheit bereits bebaut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | o             |
| Wasser             | kein erheblicher Eingriff, da Grundwassersituation nicht grundsätzlich verändert wird                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | o             |
| Klima/Luft         | Auswirkungen im mikroklimatischen Bereich, kein erheblicher Eingriff                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | o             |
| Mensch             | Gefahrenabwehrmaßnahmen (Bodenaustausch) ist zum Ausschluss der Gefährdung der menschlichen Gesundheit notwendig, Immissionskonflikte bestehen nicht                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | o             |
| Landschaftsbild    | bauliche Vorprägung des Plangebietes, keine Beeinträchtigung des Schutzgutes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | o             |
| Kultur-, Sachgüter | nicht erheblich beeinträchtigt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | o             |

x erheblich o unerheblich

## 6.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung

### Standortalternativen

Die vorliegende Planung entwickelt sich aus den übergeordneten Planungen 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. Der Rückbau der einstigen Bebauung/Versiegelung erfolgte bereits mit dem Ziel einer Nachnutzung des Grundstücks für eine Wohnbebauung.

Hinzu kommt, dass es sich bei der Fläche um eine Konversionsfläche handelt, die einst industriell/gewerblich sowie zuletzt als Sozialeinrichtung des evangelischen Johannesstiftes genutzt wurde 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 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.

## **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 1 Erschließungsstraße angebunden wird, ist hingegen als flächensparend anzusehen. Eine alternative Einmündung der Planstraße auf die Kremmener Straße, um den Parkweg als womöglich vorrangig genutzte Verbindung zur Bergstraße zu entlasten, ist wie zuvor unter 4.2.3 bereits erläutert als nicht zielführend bewertet worden.

## **Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche als Sukzessionsfläche erhalten. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Versiegelung würde in Bezug auf die Schutzgüter nicht stattfinden. Allerdings würde die Sanierung des schadstoffbelasteten Bodens auch nicht in Vorbereitung der Wohnnutzung durchgeführt werden, welche wiederum positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter hätte.

Bei nicht Umsetzung der Planung 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 und gestalterische Maßnahmen**

Im Sinne des Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebotes und der naturschutzfachlichen Optimierung der Planung sowie des notwendigen ökologischen Ausgleichs werden folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Velten vereinbart:

### **6.7.1 Maßnahmen der Vermeidung und Minderung**

#### **Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen (Teil B, II./3.3.1)**

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.

#### **Einfriedungen gegenüber den Grenzen des Plangebiets (Teil B, II./3.3.2)**

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Grenzen des Plangebietes sind als blickdurchlässiger Zaun oder als Gehölzhecke oder in Kombination Zaun/Hecke anzulegen.

*Begründung:* Die Stadt möchte die Wirkung der Einfriedungen in den Vorgartenzonen der Einfamilienhausbebauung und entlang der Plangebietsgrenze zurückhaltend und transparent gestalten. Der Straßenraum soll dadurch optisch aufgeweitet werden und das Wohngebiet eine „landschaftliche“ Prägung ohne harte Abgrenzung zur anschließenden Landschaft erhalten. Die Einfriedung mit Mauern oder Gabionenwänden sowie die Einflechtung von speziellen Folien in Stabmattenzäune als Sichtschutz soll ausgeschlossen werden.

In den Vorgärtenbereichen soll zudem durch die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,30 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ein zusätzlicher zurückhaltender Charakter entstehen.

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

**Ausschluss von Schottergärten (Teil B, II./4)**

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 in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

*Begründung:* Im Sinne einer grüingeprägten 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

**Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (Hinweis in Teil B)**

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

**Regenwasserversickerung (Teil B, II./5)**

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 und vor dem Hintergrund der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

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

**Dachbegrünung auf Nebenanlagen (Teil B, II./6)**

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, CO<sub>2</sub> 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

### **Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen (Teil B, II./7)**

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen 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 sowie vor dem Hintergrund der Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert und somit diese Bodenfunktionen bewahrt werden.

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

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zwingend eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Plangebietes durchzuführen. Schwerpunkt liegt dabei bei den betroffenen Artengruppen Reptilien und Avifauna auf den Zauneidechsen und auf Bodenbrüter. Entsprechende Kartierungen werden 2025 durchgeführt und sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel auszuwerten. Bei positivem Besatz der Fläche sind entsprechende Maßnahmen zur erneuten Umsiedlung der Zauneidechsen bzw. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Brutvögel (Bauzeitenregelung) mit der uNB abzustimmen und durchzuführen.

*Begründung:* Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach Bundesnaturschutzgesetz ist zu vermeiden.

*rechtliche Grundlage:* § 44 Abs. 1 BNatSchG

### **Sanierung des belasteten Bodens**

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind zwingend geeignete Gefahrenabwehrmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) zu konzipieren und ein Maßnahmenkonzept mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

*Begründung:* Für das Plangebiet ist in einigen Bereichen eine Schadstoffkonzentration nachgewiesen, welche die Prüfwerte für Kinderspielflächen und auch für Wohngebiete deutlich überschreitet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet ist gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG derzeit nicht gegeben.

*rechtliche Grundlage:* § 4 Abs. 4 BBodSchG und BBodSchV

## **6.7.2 Gestalterische Maßnahmen / Maßnahmen des Ausgleichs**

### **Anpflanzgebot Straßenbäume (Teil B, II./1)**

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 20 straßenbegleitende mittel- bis großkronige Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind standortgerechte und als Straßenbaum geeignete Arten zu verwenden. Das Pflanzgut muss aus anerkannten und zugelassenen Herkunftsländern stammen.

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.

Zur Pflanzung ist eine Sorte folgender Arten zu verwenden:

Betula - Birke  
Acer - Ahorn  
Tilia - Linde

*Begründung:* Die Festsetzung erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen. Um möglichst schnell das prägende Bild eines grünen Wohnumfeldes zu schaffen, sollen große Pflanzqualitäten verwendet werden. Zum anderen werden 3 der geplanten Straßenbäume auf den durch die Planung vorbereiteten erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Biotop (Verlust von 2 geschützten Bäumen) angerechnet.

Die multifunktionale Maßnahme beeinflusst 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. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

### **Anpflanzgebot Einzelbäume auf den Baugrundstücken (Teil B, II./2)**

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

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

Zur Pflanzung sind Sorten folgender Arten zu verwenden. Daneben sind Obstbäume regional-typischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Crataegus - Rotdorn, Weißdorn  
Sorbus - Mehlbeere, Eberesche  
Betula - Birke  
Acer - Ahorn  
Carpinus - Hainbuche  
Malus - Wild-Apfel  
Pyrus - Wild-Birne  
Prunus - Wild-Kirsche

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:* Die Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen, um eine Mindesteingrünung des Wohngebietes zu schaffen, das sich gleichzeitig gut in die umgebende Landschaft einfügt.

Die Maßnahme wirkt sich positiv auf alle Schutzgüter aus: 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. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO

## 6.8 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

### 6.8.1 Grundsätze der Bilanzierung

#### 6.8.1.1 Schutzgut Pflanzen/Biotope

##### Baumanpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme für Baumverlust

Der Verlust der zwei zu fällenden Bäume (Obstbaum 90 cm StU, Ahorn 70 cm StU, beide Vitalitätsstufe 0 (gesund bis leicht geschädigt, entspricht Vitalitätsfaktor 1)) ist ausgleichspflichtig. Die Ersatzpflanzungen werden anhand der Tabelle für die „Kompensationsermittlung für Bäume mit ausgewähltem Stammumfang in Abhängigkeit der Vitalitätsstufe des zu fällenden Baumes bezogen auf die Baumschulgröße des zu pflanzenden Baumes" (HB LBP, S. 128) wie folgt ermittelt:

$((\text{StU } 90 \text{ cm} \times \text{Vitalitätsfaktor } 1) / 15) - 2 = 4 \text{ Bäume bei StU } 12-14 \text{ cm}$

$((\text{StU } 70 \text{ cm} \times \text{Vitalitätsfaktor } 1) / 15) - 2 = 2,666 \text{ Bäume bei StU } 12-14 \text{ cm}$

| Baumverlust                        | Ersatzbäume in verschiedenen Baumschulgrößen |                       |                       |                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                                    | 12-14 cm                                     | 14-16 cm (Faktor 0,7) | 16-18 cm (Faktor 0,5) | 18-20 cm (Faktor 0,35) |
| <b>Obstbaum</b> , 90 cm StU, vital | 4 Stk.                                       | 3 Stk.                | <b>2 Stk.</b>         | 1 Stk.                 |
| <b>Ahorn</b> , 70 cm StU, vital    | 3 Stk.                                       | 2 Stk.                | <b>1 Stk.</b>         | 1 Stk.                 |

Die Planung sieht vor im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Bäume in einer großen Pflanzqualität zu verwenden, um möglichst schnell das prägende Bild eines grünen Wohnumfeldes zu schaffen. Die Pflanzung dieser Bäume wird mittels textlicher Festsetzung (Teil B, II./1) im Bebauungsplan verankert. Der genaue Standort der zu pflanzenden Bäume wird nicht festgesetzt, um in der Erschließungsplanung flexibel mit den Anforderungen für die Ver- und Entsorgungsleitungen, Feuerwehrbewegungsflächen und die Grundstückszufahrten umgehen zu können. Bei Pflanzung von Bäumen in der Qualität HSt 3xv StU 16-18 cm sind laut des obigen Bilanzierungsansatzes insgesamt 3 Ersatzbäume zu pflanzen. Entsprechend können 3 der zu pflanzenden Straßenbäume als Ersatzbäume für die Fällung der beiden Bestandsbäume angerechnet werden.

Der Eingriff gilt mit Pflanzung der Bäume als ausgeglichen.

#### 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<br>Funktionsausprägung | Boden besonderer<br>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                               |

Abb.2: Auszug aus der HVE Brandenburg - Faktoren bei der Kompensation von Versiegelungen / Teilversiegelungen

### 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.

### Externe Maßnahme

Der notwendige Ausgleich für 2.136 m<sup>2</sup> Versiegelung, der nicht plangebietsintern umgesetzt werden kann, muss gemäß den Vorgaben der HVE Brandenburg extern ausgeglichen werden.

Eine entsprechende Kompensationsleistung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Flächenagentur Brandenburg vertraglich vereinbart.

### 6.8.2 Tabellarische Gegenüberstellung

| Schutzgut                   | Eingriff                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ausgleichsmaßnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Vermeidungs-, Minderungs-<br>maßnahme                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pflanzen und Biotope</b> | Verlust von 2 geschützten Bestandsbäumen als erheblicher Eingriff; Bedarf an 3 Ersatzbäumen<br><br>für alle weiteren Biotopstrukturen wird der Eingriff als unerheblich bewertet bei Realisierung V1                                                                     | Pflanzgebot Straßenbäume (3 der insgesamt 20 festgesetzten Bäume mit StU 16-18 cm werden auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope als Ersatzbäume angerechnet.<br><br><i>Der Eingriff wird als ausgeglichen bewertet.</i>                                                                                                          | Ausschluss von Schottergärten<br><br>Dachbegrünung                                                                                                                                                                        |
| <b>Tiere</b>                | Vor Baubeginn hat eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Plangebietes zu erfolgen. Der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OHV ist das Ergebnis der Überprüfung schriftlich in Form eines Untersuchungsprotokolls zur Verfügung zu stellen                    | Im Falle einer Wiederbesiedlung ist die Umsiedlung betroffener Arten zu wiederholen, um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Artspezifische Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind in Abstimmung mit der UNB OHV festzulegen oder/ und eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen. | Ausschluss von Schottergärten<br><br>insektenfreundliche Beleuchtung<br><br>Dachbegrünung<br><br>Anpflanzgebot                                                                                                            |
| <b>Boden</b>                | zulässige Versiegelung im WA-Gebiet (16.282 m <sup>2</sup> ) mit GRZ 0,4 = 6.512 m <sup>2</sup> zzgl. 50% Überschreitung = 3.256 m <sup>2</sup><br><br>Verkehrsfläche (80% von 2.758 m <sup>2</sup> ) = 2.206 m <sup>2</sup><br><br><u>gesamt = 11.974 m<sup>2</sup></u> | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><u>Defizit 2.136 m<sup>2</sup></u><br><br><i>Als Ausgleich für diese Versiegelung (2.136 m<sup>2</sup>) ist eine Kompensations-</i>                                                                                                                                                  | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Minimierung durch Dachbegrünung und Teilversiegelung in der Größenordnung der zulässigen Überschreitung (Faktor 0,5 x 3.256 m <sup>2</sup> ) um bis zu <u>1.628 m<sup>2</sup></u> |



|                              |                                                                                                                                            |                                                                                                     |                                                                                         |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | abzüglich der früheren <b>Bestandsversiegelung</b> als anrechenbare Vorbelastung = <u>8.210 m²</u><br><br>Mehrversiegelung <u>3.764 m²</u> | <i>leistung zwischen dem Vorhabenträger und der Flächenagentur Brandenburg GmbH zu vereinbaren.</i> |                                                                                         |
| <b>Wasser</b>                | keine erhebliche Beeinträchtigung                                                                                                          | keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich                                                               | Dachbegrünung<br>Zulässigkeit teilversiegelter Flächen                                  |
| <b>Klima/Luft</b>            | keine erhebliche Beeinträchtigung                                                                                                          | kein Ausgleich notwendig                                                                            | Ausschluss von Schottergärten<br>Dachbegrünung<br>Zulässigkeit teilversiegelter Flächen |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | nicht erheblich beeinträchtigt                                                                                                             | kein Ausgleich notwendig                                                                            |                                                                                         |
| <b>Mensch</b>                | kein erheblicher Eingriff                                                                                                                  | kein Ausgleich notwendig                                                                            |                                                                                         |
| <b>Landschaftsbild</b>       | kein erheblicher Eingriff                                                                                                                  | kein Ausgleich notwendig                                                                            | Einfriedungen<br>Anpflanzgebot                                                          |

## 6.9 Umsetzungskontrolle / Monitoring

Der Stadt Velten obliegt gem. § 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 Baugenehmigungen zu formulieren.

Der notwendige Ausgleich für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden, der nicht plangebietsintern umgesetzt werden kann, wird durch eine entsprechende Kompensationsleistung, die zwischen dem Vorhabenträger und der Flächenagentur Brandenburg vertraglich vereinbart wird, geschaffen. Der Vertrag ist vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Velten Nr. 57 zu schließen. Der Nachweis über den Vertragsschluss ist der Stadt Velten durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zwingend eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Plangebietes durchzuführen. Schwerpunkt liegt dabei bei den betroffenen Artengruppen Reptilien und Avifauna auf den Zauneidechsen und auf Bodenbrüter. Entsprechende Kartierungen werden 2025 durchgeführt und sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel auszuwerten. Bei positivem Besatz der Fläche sind entsprechende Maßnahmen zur erneuten Umsiedlung der Zauneidechsen bzw. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Brutvögel (Bauzeitenregelung) mit der uNB abzustimmen und durchzuführen.

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

## 6.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Velten Nr. 57 befindet sich am nordwestlichen 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.

Bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurden Planungen und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung des heutigen Plangebietes durchgeführt. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen erfolgte der Verlust des gesamten Vegetationsbestandes und der Rückbau aller Gebäude und Versiegelungen. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens stellt sich das Plangebiet also als beräumte, unversiegelte und mittlerweile wieder durch Sukzession geprägte Fläche dar. Eine Altlastensanierung des schadstoffbelasteten Bodens erfolgte im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen nicht. Hier sind geeignete Gefahrenabwehrmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) zu konzipieren und vor Baubeginn ein Maßnahmenkonzept mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bis zu 31 Einfamilien- oder Doppelhäusern geschaffen werden.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotope erheblich beeinträchtigt werden durch den Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der

zulässigen Versiegelung und den Verlust von zwei Einzelbäumen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt.

Vor Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Baugebietes zwingend notwendig.

Alle anderen Schutzgüter werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Es werden Festsetzungen zur naturschutzfachlichen Optimierung der Planung (Vermeidung) und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe getroffen. Der notwendige Ausgleich für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden, der nicht plangebietsintern umgesetzt werden kann, wird durch eine entsprechende Kompensationsleistung, die zwischen dem Vorhabenträger und der Flächenagentur Brandenburg vertraglich vereinbart wird, geschaffen.

Nach Umsetzung der Maßnahmen bzw. Erbringung der Kompensationsleistung gilt der Eingriff als ausgeglichen.

## **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 durchgeführt werden.

Am 01.02.2024 hat die SVV den Beschluss über den Vorentwurf des B-Plans Nr. 57 beschlossen und bestimmt, mit den Unterlagen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Velten 33. Jg./Nr. 1 vom 23.02.2024. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Planauslegung im Rathaus Velten vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 04.03.2024. Es wurden 30 Behörden und Träger beteiligt, von denen 23 eine Stellungnahme abgegeben haben. Aus der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben. Im weiteren Verfahren wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren bewertet sowie gegeneinander und miteinander gerecht abgewogen.

In der SVV am 07.11.2024 wurde der Beschluss über die Zwischenabwägung sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 mit der Begründung und dem Umweltbericht (Stand Juli 2024) als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt 33. Jg./Nr. 7 vom 22.11.2024.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.12.2024 bis zum 10.01.2025. Zusätzlich zu der Einstellung der Entwurfsunterlagen im Internet erfolgte die Offenlage im Rathaus Velten. Innerhalb der Offenlage wurde aus der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme abgegeben. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum. Es wurden 25 Behörden und Träger beteiligt, von denen 17 eine Stellungnahme abgegeben haben.

In der SVV vom 17.07.2025 erfolgte die Bewertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und die Schlussabwägung wurde beschlossen. Des Weiteren wurde in der SVV vom 17.07.2025 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 „Kremmener Straße 75 – ehem. Johannesstift“ gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 57 „Kremmener Straße 75 – ehem. Johannesstift“ im Amtsblatt der Stadt Velten 34. Jg./Nr. 6 vom 01.08.2025 ist die Satzung in Kraft getreten.

## **8.0 Rechtsgrundlagen**

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

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

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 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 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10, S. ber. Nr. 38)

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S.,ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. II/24, Nr. 92)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 14)

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

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

Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Velten vom 17.05.2022

## 9.0 Anlagen und verwendete Dokumente

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

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zur Beräumung und Baufeldfreimachung Kremmener Straße 75 – Ehemaliges Johannesstift Stadt Velten, BORNHOLDT Ingenieure GmbH, Potsdam 2019

**Landschaftspflegerischer Begleitplan** zur Beräumung und Baufeldfreimachung Kremmener Straße 75 – Ehemaliges Johannesstift Stadt Velten, BORNHOLDT Ingenieure GmbH, Potsdam 2020

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten** (INSEK), Fortschreibung 2015, GRUPPE PLANWERK - Stadtplaner Architekten Ingenieure, Berlin 2016

**Einzelhandels- u. Zentrenkonzept Stadt Velten**, 2. Fortschreibung: Nahversorgungskonzept, Werksverkauf, Consilium - Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin 2015

**Orientierender Bericht zur Altlastensituation** unter Bezug auf die BBodSchV auf dem Gelände Kremmener Straße 75, 16727 Velten durch PROTEKUM-Umweltinstitut GmbH, Oranienburg 2019

**Bestandsmonitoring** für umgesetzte Reptilien im Ehemaligen Johannesstift Velten, Landkreis Oberhavel, Dipl.-Biologin A. Brandenburger, Potsdam 2023

**Habitatmonitoring** für umgesetzte Reptilien im Ehemaligen Johannesstift Velten, Landkreis Oberhavel, Dipl.-Biologin A. Brandenburger, Potsdam 2024

---

**Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung** (HVE Brandenburg, 2009), herausgegeben vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV)

## 10.0 Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Velten, Änderung in Teilbereichen 2018, Stadt Velten [https://velten.de/Bauen-Wirtschaft/Stadtentwicklung/Flächennutzungsplan/](https://velten.de/Bauen-Wirtschaft/Stadtentwicklung/Flaechennutzungsplan/)

Abb.2: Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung/Teilversiegelung: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Brandenburg, 2009), herausgegeben vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), S. 39

Übersichtsplan Titelblatt: Erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), 1:10.000 (DTK 10), Juni 2023



## Anlage 1: Fotodokumentation

Bestandsaufnahme 05 und 09/2023



*Abb. 1 und 2: Kremmener Straße*



*Abb. 3: südlich benachbarte Wohnbebauung*



*Abb. 4: eingezäuntes Plangebiet*



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

