

Stadt Velten

**Begründung
zum
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54
"Am Storchennest - Breite Straße"**

28. August 2019

Planungsträger

Stadt Velten
Rathausstr. 10
16727 Velten

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Planungsträger: Stadt Velten
Rathausstr. 10
16727 Velten
Ansprechpartner: Fachdienst Stadtentwicklung / Bauverwaltung
Herr Engel
Tel.: 03304 - 379 181
E-Mail: engel@velten.de

Planverfasser: SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Homepage: www.sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Dipl.-Ing. Kristian Kortas

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	7
2.3 Storchennest	7
2.4 Eigentumsverhältnisse	8
3. Planungsbindungen	9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2 Raumordnung und Landesplanung	9
3.3 Flächennutzungsplanung	10
4. Planungskonzept	11
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	11
5. Planinhalt	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Erschließung	14
5.5 Immissionsschutz	15
5.6 Grünordnerische Festsetzungen	16
5.7 Gestalterische Festsetzungen	17
5.9 Flächenübersicht	18
6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	19
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
6.3 Zusätzliche Angaben	38
7. Verfahren	43
Textliche Festsetzungen	44
Quellenverzeichnis	46
Anhang	

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für die Grundstücke im Plangebiet hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Auf den seit langem brachliegenden Flächen wird nun die Entwicklung eines Wohngebietes beabsichtigt.

Die Ausweisung eines Wohngebietes ist an dieser Stelle als Arrondierung der Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und stellt eine Maßnahme der Nachverdichtung auf dieser innerstädtischen Fläche dar.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben und zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Planverfahren

Die Stadt Velten stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 "Am Storchennest - Breite Straße" gemäß § 13 b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren auf. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung einer Siedlungsfläche, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt, jedoch unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt.

Mit einer Flächengröße der Baugebiete im Plangebiet von etwa 1,43 ha sowie der geplanten GRZ von überwiegend 0,3 wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 10.000 m² deutlich unterschritten.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für den Bebauungsplan ist keine Genehmigung erforderlich (der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Velten wird gem. § 13 a BauGB lediglich berichtigt).

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befanden sich zu Planungsbeginn mehrere ungenutzte Gebäude, die größtenteils zerfallen waren. Im Süden lag ein Vier-Seiten-Hof, der zwischenzeitlich auch gewerblich genutzt wurde. In der nördlichen Hälfte bestand zu Zeiten der DDR eine landwirtschaftliche Gewerbenutzung. Mittlerweile besteht keine Nutzung der Flächen mehr. Anfang 2019 wurde mit dem Abriss der verfallenen Gebäude begonnen.

Der Boden ist im Bereich der ehemaligen Bebauung teilweise befestigt und es sind überwachsene Aufschüttungen und Ruderalfluren vorhanden. Der überwiegende Teil des Geländes ist allerdings unbefestigt und von Vegetation geprägt.

Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich durch den elektrischen Graben, ein offenes Fließgewässer von geringer Breite, begrenzt.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in der Kurve der Breiten Straße eine ca. 2 m hohe Mauer, die das Plangebiet von der Straße abgrenzt.

Altlasten

Mit Schreiben vom 3. März 2016 hat der Landkreis Oberhavel, Fachdienst Umweltschutz und Abfallbeseitigung mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen registriert sind. Für das Plangebiet wurde im Jahr 2017 zudem auch eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (siehe Anhang D).

Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt weisen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich hin (Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Polizei Brandenburg vom 3. März 2016).

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle muss unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei angezeigt werden.

Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind nachfolgende Denkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 BbgDSchG bekannt: Bodendenkmal Nr. 70030, mittelalterlicher Dorfkern, mittelalterlicher und neuzeitlicher Friedhof sowie Siedlung der Eisen- und römischen Kaiserzeit. Das Bodendenkmal wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Stellungnahme vom 7. Mai 2019 hat das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, folgende Hinweise zum Schutz des Bodendenkmals abgeben:

- Im Planungsbereich bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Flächenentsiegelung, eine Tiefenenttrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

- Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.
- Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.
- Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Außerdem befindet sich ein Teil des Plangebietes (Flurstücke 26 (tlw.), 27, 28, 29 und 139 (tlw.)) in der Umgebung des Denkmals „Pötter-Villa“ (Velten, Breite Straße 94, Wohnhaus mit seitlicher Einfriedung). Maßnahmen im Plangebiet lassen Auswirkungen auf das Denkmal vermuten. Bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmälern unterliegen dem Umgebungsschutz.

Mit Schreiben vom 16. November 2018 hat die Untere Denkmalschutzbehörde - Bau- und Denkmalpflege eine Erlaubnisfähigkeit der beabsichtigten Planung im Wirkungsbereich des Denkmals in Aussicht gestellt. Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde wäre ein naturrotes oder matt rot engobiertes Dach zu bevorzugen. Edelengobierete oder glasierte Dachziegel sind dagegen nicht erlaubnisfähig. Im Bebauungsplan wurden hierzu Festlegungen in der textlichen Festsetzung Nr. 11 getroffen.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch zwei Zufahrten von der Breiten Straße: im Norden über das Flurstück 130 und im Süden über die Flurstücke 26 (tlw.) und 139 (tlw.).

Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, elektrischen Strom und Gas sind in der Breiten Straße vorhanden und können entsprechend in das Plangebiet erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 kann zurzeit in einer Höhe von 48 m³ / h für einen Zeitraum von zwei Stunden über Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes gewährleistet werden (Stellungnahme der Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH vom 27. Mai 2019).

2.3 Storchennest

Zu Beginn des Planverfahrens befand sich auf einem Schornstein etwa mittig im Plangebiet ein Storchennest, was auch namensgebend für die Wohnstraße "Am Storchennest" südlich des Gebietes und somit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 war. Das Storchennest hätte an dem vorhandenen Standort jedoch zu einem erheblichen gegenseitigen Störpotential geführt. Gemäß gutachterlicher Bewertung vom Oktober 2017 (Anhang B) wurde bestätigt, dass eine Umsetzung des Storchennestes möglich ist. Auf Grundlage des Bescheids der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 11. Dezember 2018 wurde ein Ersatzquartier

im Südwesten des Plangebiets nahe dem elektrischen Graben L 039 und innerhalb der künftigen öffentlichen Grünfläche errichtet (siehe auch Kap. 6.2.3.2).

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegende Fläche befindet sich in Privateigentum.

Die Flurstücke 26, 130 und 139 der Flur 3 der Gemarkung Velten befinden sich im Eigentum der Stadt Velten.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß Einschätzung des Landkreises Oberhavel, Fachbereich Bauordnung und Kataster vom 23. Oktober 2018 liegen die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist so gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP B-B) trat am 31. März 2009 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest.

Der Stadt Velten wurde im Landesentwicklungsplan keine zentralörtliche Bedeutung zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte im Gestaltungsraum Siedlung. Weitere zeichnerische Festlegungen werden nicht getroffen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Lage des Plangebietes innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B, die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen ist hier möglich)
- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung)
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung)

Die Planungsabsicht einer Wohnbebauung innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung und innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete steht in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Zur vorliegenden Planungsabsicht ergibt sich nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) nach derzeitiger Einschätzung keine andere Beurteilung als nach den Regelungen des LEP B-B.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Prignitz-Oberhavel. Es liegen folgende Regionalpläne vor:

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018, derzeit Genehmigungsprozess

Das Plangebiet liegt außerhalb der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung sowie außerhalb der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffsicherung oder für den Freiraum.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) Velten von 2001 stellt für den räumlichen Geltungsbereich im nördlichen Teil eine Wohnbaufläche W3 mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,4 und im südlichen Teil eine gemischte Baufläche dar (siehe Abb. 2).

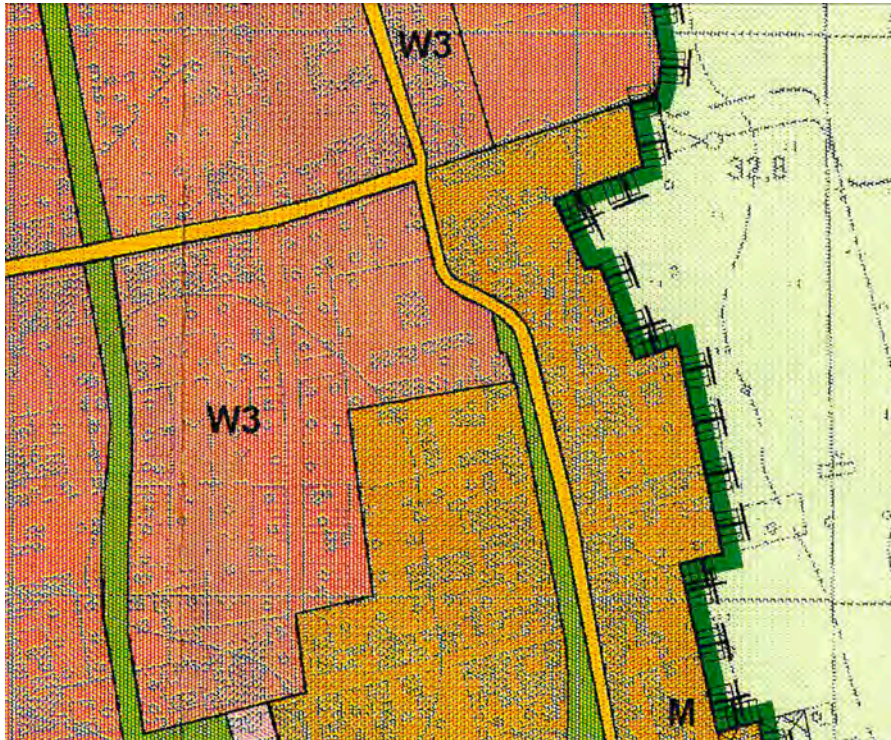


Abb. 2: Flächennutzungsplan April 2001 (Ausschnitt).

Die im FNP dargestellte gemischte Baufläche im Süden des Plangebiets ist nicht umsetzbar, da weder im Plangebiet noch im Umfeld gewerbliche Betriebe vorhanden sind oder angesiedelt werden können. Der FNP wird im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB an dieser Stelle in eine Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ-Vorgabe von 0,4 berichtigt, wobei im südöstlich Bereich an der Breiten Straße nur eine Wohnbaufläche ohne GFZ-Vorgabe dargestellt wird. Zur Umsetzung der geplanten Bebauung mit Reihenhäusern an dieser Stelle, der Schließung der Straßenflucht und in Anlehnung an die umliegende Bebauung soll hier ein erhöhtes Maß der Versiegelung umgesetzt werden können.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "Am Storchennest - Breite Straße" verfolgt die Stadt Velten folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Wohngebäuden vor. Überwiegend sollen zweigeschossige Doppelhäuser umgesetzt werden. Im südöstlichen Bereich entlang der Breiten Straße soll aufgrund der zentralen Lage und baulichen Prägung des Umfeldes auch eine etwas höhere Baudichte in Form von dreigeschossigen Hausgruppen/Reihenhäusern entstehen. Im Plangebiet ist so die Umsetzung von insgesamt etwa 42 Wohneinheiten geplant. Die Gebäude sollen über Satteldächer verfügen und sich dadurch in das Umfeld einfügen.

Von außen sind die Baugrundstücke über zwei Zufahrten von der Breiten Straße öffentlich erschlossen. Die innere Erschließung wird über ausreichend dimensionierte Straßen gesichert. Die erforderlichen zwei Stellplätze je Wohneinheit werden im Plangebiet selbst umgesetzt. Im Nordosten des Plangebietes soll ein nicht störendes Blockheizkraftwerk umgesetzt werden, dass die Baugebiete mit Elektrizität und Wärme versorgt.

Zur Wahrung einer durchgrünten Baustruktur mit heimischen Pflanzen ist auf den Baugrundstücken in Abhängigkeit das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Zudem bleiben bestehende Bäume innerhalb der Grünfläche oder der Baugebiete erhalten. Des Weiteren wird im nördlichen sowie westlichen Teil des Plangebiets entlang des Grabens eine Grünfläche mit einem öffentlichen Fußweg, einem öffentlichen Spielplatz sowie einem Nisthilfe für Störche gesichert werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie eine öffentliche Grünfläche und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Gemäß § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet zudem auch Räume für freie Berufe, d. h. die Nutzung einzelner Räume für Bürozwicke, Kanzleien o.ä. zulässig.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 a) werden die sonst im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials und störenden Wirkung ausgeschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB wird die Wohnnutzung in den Fokus gestellt und der zügigen Beseitigung von Wohnraummangel im Gemeindegebiet entsprochen. § 13 b BauGB besagt: "Bis zum 31. Dezember 2019 gilt [...] für Bebauungspläne mit einer Grundfläche [...] von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird [...]." Dies beutet, dass ausschließlich die allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden dürfen (vgl. Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes (Beschluss 09.05.2018 Az. 2 NE 17.2528). Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen in der Stadt Velten an anderer Stelle Flächen zur Verfügung.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets soll ein in der Grundfläche etwa 5 x 12 m großes Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wärme entstehen. Solche Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage ausnahmsweise zulässig. Mit der zeichnerischen Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 b) ist das BHKW an dieser Stelle allgemein zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Anzahl Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Geschosse

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. So fügt sich das Bauvorhaben in die überwiegend zweigeschossigen Siedlungsgebiete der Umgebung ein. Entlang der Breiten Straße im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind aufgrund der beabsichtigten höheren Baudichte an dieser Stelle maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Die Baukörper müssen die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt.

Grundflächenzahl

Für die überwiegenden Bauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die berücksichtigt die heutigen Anforderungen an ein Wohngrundstück mit der bedarfsgerechten Errichtung von Nebenanlagen für die einzelnen Wohneinheiten.

Für das Wohngebiet WA-2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zur Umsetzung der geplanten Bebauung mit Reihenhäusern (sogenannten Hausgruppen) an dieser Stelle, der Schließung der Straßenflucht und in Anlehnung an die umliegende Bebauung soll hier ein erhöhtes Maß der Versiegelung umgesetzt werden. Die festgesetzte GRZ liegt innerhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete, sodass die Zielsetzung nach § 1 a Abs. 2 BauGB für den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden dennoch gewährleistet wird.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 wird bestimmt, dass in den Baugebieten WA-1 und WA-2 die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO; baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1 überschritten werden darf. Damit ist in Summe der zeichnerisch festgesetzten GRZ und der textliche festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten eine maximale GRZ (sogenannte GRZ II) von 0,4 im WA-1 und 0,5 im WA-2 zulässig. Die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ dient der Erhöhung von unversiegelten Flächen auf den Grundstücken. Frei- und Grünflächen auch auf privaten Grundstücken nehmen zudem eine entscheidende Rolle für ein nachhaltiges Stadtklima und die gesicherte Versickerung auch bei Starkregen ein. Die große Bedeutung dieser Themen wurde zuletzt durch die Starkregenereignisse mit Hochwasser in 2017 sowie der Hitzewelle in 2018 deutlich.

Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen als Oberkante mit maximal 11,0 m zeichnerisch festgesetzt. Die bauliche Höhe trägt dabei vorwiegend der beabsichtigten Dachneigung von 25 bis 40 Grad Rechnung. Bei etwa 7 m für zwei Geschosse ergibt sich aus einer Gebäudelänge von rund 10 m und einer Dachneigung von 40 Grad zusätzlich eine rechnerische Dachhöhe von etwa 4 m. Im WA-2 ist aufgrund der geplanten drei Vollgeschosse eine Höhe baulicher Anlagen von höchstens 13,0 m zulässig.

Als Höhen-Bezugspunkt wurde gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 der Wert 34,5 m über Normalhöhen null (NHN) im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN-2016) bestimmt. Die Geländehöhe der künftigen Baugrundstücke befindet sich im Bestand vorwiegend auf diesem Höhenniveau.

Die künftigen Baukörper müssen unabhängig von der maximal zulässigen Gebäudehöhe die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten. Somit bleiben die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 sind gemäß zeichnerischer Festsetzung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Baugebiet WA-2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Im Baugebiet WA-2 soll somit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich zu den gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerischen festgesetzten Hausgruppen (Reihenhäuser) auch eine andere Bauweise, wie beispielsweise Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäuser, zulässig sein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen. Die Festsetzung von Baulinien stellt die Schließung der straßenbegleitenden Bebauung in der Gebäudeflucht der umliegenden Gebäude sicher.

5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt an zwei Stellen über die angrenzende Breite Straße. Zur Überprüfung der äußeren Erschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung¹ erarbeitet. Diese kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Als Gesamtverkehr aus der geplanten Nutzung sind im Mittel 430 Kfz-Fahrten in 24 Stunden (werktags) zu erwarten. (...) Für die Erschließung des Gebietes sind Anbindungen an die Landesstraße 172 bei Station 1,000, Abschnitt 040 und Station 0,840, Abschnitt 040 vorgesehen. Die Anbindung erfolgt plangleich ohne separate Abbiegefahrstreifen. Aufgrund der geringen vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsmengen ist gem. Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt06) in diesem Fall auf die Einrichtung eines Linksabbiegefahrstreifens auf der L172 zu verzichten. Bei der Prüfung der Sichtbeziehungen bestehen bei dem ausgewiesenen Tempo 50 auf der L 172 keine Einschränkungen durch die vorhandenen Bäume.“

Aufgrund der Kurvensituation der Breiten Straße (Landesstraße L 172) im Bereich der nördlichen Zufahrt, wird an dieser Stelle eine eingeschränkte Zufahrts- bzw. Ausfahrts-Regelung vorgeschlagen (sog. „rechts rein, rechts raus“).

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen. Die Bestimmung der Eigentumsart der Verkehrsflächen erfolgt im Durchführungsvertrag. Es ist die Umsetzung des Regelquerschnittes EM Typ 6 mit mindestens 5,50 m Fahrbahnbreite sowie Ausweichstellen geplant. Die in ersten Planungsüberlegungen vorgesehene Untervariante D mit einem Gesamtstraßenraum von 7 m wurde aufgrund der Versickerungsqualität des Bodens in diesem Bereich, unter der Annahme einer Entwässerung über Mulden, nicht zugestimmt. Die präferierte Variante A oder B mit 10,0 m Straßenraum wurde im Bebauungsplan als Breite der Verkehrsflächen festgesetzt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze (zwei Stellplätze je Hauseinheit) werden auf den Baugrundstücken selbst hergestellt und im VEP verortet. Das konkrete Verorten der Stellplatzflächen/Carports begründet sich aus der Darstellungsnotwendigkeit im VEP, da anderenfalls vorgehalten werden könnte, dass die Stellplatzflächen/Carports nicht im VEP berücksichtigt wurden. Zum anderen ist die Verortung so in einem einheitlichen Schema möglich, welches Planungswille ist.

5.5 Immissionsschutz

Für das Planvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anhang C) erarbeitet.² Diese kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Auf der Grundlage der Verkehrsbelegung der umliegenden Straßen und der Schienenverkehrswege sind die Geräuschbelastungen für das B-Plan-Gebiet „Am Storchennest – Breite Straße“ zu ermitteln.

Die Verkehrsdaten für die Autobahnen A10 und A 111, die Bundesstraße B 96 und die Landesstraßen L 20 und L 172 wurden dem aktuellen Strassennetzviewer Brandenburg /VII/ entnommen, die gutachterlich angepasst wurden. Es wird eine Erhöhung der Verkehrsmengen von 10 % angesetzt. Des Weiteren wird zusätzlich eine Erhöhung des Lkw-Anteils um 10 % angesetzt. Für die umliegenden, kleineren Straßen liegen keine Verkehrsdaten vor. Es wurden sinnvolle Annahmen getroffen. Die zusätzlichen Verkehre durch die im B-Plan-Gebiet geplanten neuen Wohneinheiten, wurden anhand der max. geplanten 54 Wohneinheiten gemäß eines Ansatzes des BMVI /XI/ ermittelt und sinnvoll auf die umliegenden Straßen verteilt. Die Zugverkehrsdaten der Prognose 2025 auf den umliegenden Schienenverkehrswegen wurden bei der Deutschen Bahn AG /VI/ eingeholt.

Mit den vorliegenden Verkehrsdaten (Straßen- und Schienenverkehr) wurden die Geräuschemissionen gemäß RLS-90 // und Schall 03 // ermittelt. Für die nächtliche Verlärmung des Plan-Gebiets ist fast ausschließlich der Straßenverkehrslärm von der direkt vorbeiführenden Landesstraße L 172 (Breite Straße) verantwortlich. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung zur Nachtzeit von 60 dB(A), wird bis auf einen sehr kleinen, Nord-östlichen Streifen, im gesamten Plangebiet eingehalten. Am Tage wird der Wert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Lage der Linien sind den Abbildungen 4 und 5 zu entnehmen. Zur Nachtzeit wird der Prüfwert des Landes Brandenburgs von $L_{\text{Night}} = 55 \text{ dB(A)}$ östlich der Linie AB – CD überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Prüfwerte des Landes Brandenburgs östlich der Linie AB – CD, empfehlen wir Grundrissregelungen für die geplanten Gebäude, um gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen zu können. Gebäude östlich der Linie AB – CD müssen Grundrissregelungen aufweisen, bei der Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume, an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet sind.

Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird gemäß DIN 4109-2 // eine pauschale Minderung der Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms um 5 dB gemäß DIN 4109-2 // nicht berücksichtigt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden gemäß DIN 4109-2 // aus dem Beurteilungspegel / Nacht bestimmt, da die Beurteilungspegel Nacht um weniger als 10 dB unter den Tagwerten liegen. Die Berechnungen ergeben maßgebliche Außenlärmpegel von $L_a = 59 - 74 \text{ dB(A)}$ im gesamten Plangebiet.

Maßgebliche Außenlärmpegel von $La > 70$ dB(A) ergeben sich im östlichen Teil des Plangebiets, östlich der Linie EF – GH. Fassaden von schutzbedürftigen Wohnräumen müssen in diesem Bereich ein erforderliche resultierende Schalldämm-Maße von $R'_{w,res} \geq 45$ dB aufweisen. Im Bereich zwischen den Linien EF – GH und IJ ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 65 dB(A) $< La \leq 70$ dB(A). Fassaden von schutzbedürftigen Wohnräumen müssen in diesem Bereich ein erforderliche resultierende Schalldämm-Maße von $R'_{w,res} \geq 40$ dB aufweisen. Im Bereich zwischen den Linien IJ und KL ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 60 dB(A) $< La \leq 65$ dB(A). Fassaden von schutzbedürftigen Wohnräumen müssen in diesem Bereich ein erforderliche resultierende Schalldämm-Maße von $R'_{w,res} \geq 35$ dB aufweisen. Im Bereich westlich der Linie KL, ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von $La \leq 60$ dB(A). Fassaden von schutzbedürftigen Wohnräumen müssen in diesem Bereich ein erforderliche resultierende Schalldämm-Maße von $R'_{w,res} \geq 30$ dB aufweisen.“

Hinweis: Die DIN 4109-2 (erschiene 01/2018) ist in der Bauverwaltung der Stadt Velten einsehbar.

Auf Grundlage der Ergebnisse wurden im Bebauungsplan schallschutztechnische Festsetzungen getroffen (textliche Festsetzung Nr. 10).

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im nördlichen sowie westlichen Teil des Plangebiets wird entlang des elektrischen Grabens eine Grünfläche festgesetzt und so einer nachhaltigen Sicherung der Freiraumqualität für die Öffentlichkeit gewährleistet.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein öffentlicher Fußweg mit 2,5 m Breite sowie ein öffentlicher, mindestens 325 m² große Spielplatz herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 6 b und c). Die Festlegung der Mindestgröße entspricht der Spielplatzsatzung der Stadt Velten. Die Ausgestaltung und Übertragung an die Stadt Velten wird im Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu wird die Planung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erstellt. Zur Bewirtschaftung des Grabens müssen bauliche Anlagen und Bepflanzungen, mit Ausnahme des Fuß- und Radweges, einen Abstand von 5,0 m zum Ufer des Grabens einhalten (textliche Festsetzung Nr. 6 a).

Des Weiteren werden zwischen der westlichen öffentlichen Grünfläche und der Baugebiete WA-1 zwei 10 m breite private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 6 d), so dass ein grünräumlicher Übergang zwischen dem öffentlichen Freiraum und der privaten Bebauung gegeben ist. Ergänzend hierzu wurde gemäß textlicher Festsetzung 9 b) und 5 d) bestimmt, dass innerhalb dieser privaten Grünfläche eine Hecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie ein Baum zu pflanzen ist. Hierbei sind Unterbrechungen durch Wege nicht zulässig, um eine Störung des Weges entlang des Grabens zu minimieren und auch eine Entsorgung von Gartenabfällen in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu vermeiden.

Zur Wahrung einer durchgrünnten Baustruktur mit heimischen Pflanzen und Sicherung des städtebaulich beabsichtigten Grüncharakters des Baugebietes wird die Anpflanzung oder der Erhalt von heimischen Bäumen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 9 a). Vorhabenbezogen wurde bestimmt, dass je Hauseinheit ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Eine Hauseinheit wurde anstelle des (anteiligen) Baugrundstückes als Bezugseinheit gewählt, da so die Begrünung mit der tatsächliche Nutzungsintensität eines Baugrundstückes im Zusammenhang steht.

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind 42 Hauseinheiten geplant, wobei unter Abzug der vorhandenen Bäume und Addition der zusätzlichen Bäume in der privaten Grünfläche 46 Bäume neu anzupflanzen sind. Diese wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) räumlich verortet. Es können abweichende Verortungen der Baumpflanzungen auf Grundlage des Durchführungsvertrages getroffen werden. Als vorhandene Bäume sind schützenswerte und mit der geplanten Bebauung in Einklang zu bringende Bäume in den Baugebieten anzusehen, welche auch im VEP farblich unterschiedlich dargestellt sind.

Die anzupflanzenden Bäume sind gemäß Pflanzliste und dort angegebener Pflanzqualität zu wählen. Die vorgelegte Pflanzliste zielt auf die Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzen ab. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und des Rückgangs von Insekten, sollte es angestrebt werden, heimische, blütenreiche Sträucher und Bäume vorrangig anzupflanzen und dies in Bebauungsplänen festzuschreiben. Hiermit wird auch Belangen des europäischen Artenschutzes Rechnung getragen, in dem Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel erhalten werden. Die Pflanzliste enthält ausschließlich Laubbäume. Als einziger für Brandenburg typischer Nadelbaum käme nur die Kiefer (*Pinus sylvestris*) in Frage. Vor dem Hintergrund des Klimawandels (Nadelbäume speichern weniger Wasser im Boden als Laubbäume), der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der hohen Wuchsart / Verschattungswirkungen wurde die Kiefer nicht in die Pflanzliste aufgenommen.

Zur Sicherung des bereits errichteten Ersatzquartiers des Storches (vgl. Kap. 2.3) wurde zeichnerisch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und textlich bestimmt, dass hier eine Nisthilfe für Störche zulässig ist.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Es ist Planungswille der Stadt Velten, Garagen aufgrund ihrer massiven baulichen Wirkung in der gewünschten aufgelockerten Gebietsstruktur auszuschließen (textliche Festsetzung 7 b). Carports sind nur zulässig, wenn sie an mindestens zwei Seiten offen sind und eine Dachbegrünung aufweisen. Hierdurch soll eine optisch ansprechende, ökologische und sichtfreie Wirkung gewährleistet werden. Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

Im Plangebiet soll zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Art und Höhe der Einfriedungen geregelt werden. Aufgrund der leichten und offenen Gestaltung sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 c) nur Stabmattenzäune mit einer Höhe von maximal 150 cm zulässig. Die städtebauliche Begründung liegt in der baulich-räumlichen Wirkung dieser Einfriedungsart. Zu Stabmattenzäunen sind auch sog. Doppelstabmattenzäune zu rechnen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird zum Schutz von Boden sowie zur Vermeidung eines ortsuntypischen, übermäßigen versiegelten Erscheinungsbildes festgesetzt, dass Stellplätze, Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 a). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Eine Schottertragschicht mit RC-Material oder auch eine Pflasterung mit Split ist zulässig.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 wird bestimmt, dass für Terrassenüberdachungen die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze der anliegenden Doppelhaushälfte

bzw. Reiheneinheit unberücksichtigt bleiben. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind ausschließlich Doppel- oder Reihenhäuser festgesetzt, wobei Terrassenbauungen hierbei seitlich Abstandsflächen auf das jeweilige Nachbargrundstück erzeugen würden. Aus städtebaulichen Gründen sollen Terrassenüberdachungen direkt aneinander grenzen können und ein einheitliches Ortsbild gewährleistet werden.

Zur optischen Abschirmung des geplanten Blockheizkraftwerkes und Begrünung des nördlichen Einfahrtsbereiches ist die Anpflanzung einer Hecke vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 9 c). Unterbrechungen durch Wege und Zufahrten sind hier zulässig, um die Wartung der Anlage gewährleisten zu können. Im östlichen Bereich bildet die bestehende Mauer eine Abschirmung.

5.8 Flächenübersicht

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

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	2,33	
Brachfläche	2,27	0,00
Allgemeine Wohngebiete	0,00	1,43
Verkehrsflächen		
<i>Äußere Erschließung (Eigentum der Stadt Velten)</i>	0,06	0,06
<i>Innere Erschließung</i>	0,00	0,43
Grünflächen		
<i>Öffentlich / Grünverbindung</i>	0,00	0,26
<i>Privat / Hausgärten</i>	0,00	0,15

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

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

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

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Straßen „Am Storchennest“ und „Breite Straße“ in der Stadt Velten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 26 (tlw.), 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34 130, 131 und 139 (tlw.) der Flur 3 der Gemarkung Velten mit insgesamt 2,33 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden und Westen vom „elektrischen Graben“/ elektrischen Graben L 039,
- im Osten von der Breiten Straße mit einzelnen Wohngebäuden und
- im Süden von Wohnbebauung und einer Brachfläche

Das Plangebiet grenzt im weiteren Verlauf auf allen Seiten an den Siedlungsbereich an. Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus Einzelhäusern, auf der Breiten Straße ist auch dichtere Bebauung vorhanden.

Für die Grundstücke im Plangebiet hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Auf den seit langem brachliegenden Flächen wird nun die Entwicklung eines Wohngebietes beabsichtigt.

Es ist eine aufgelockerte Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Jedes Haus soll maximal über zwei Vollgeschosse verfügen und sich damit in die Umgebung einpassen. Zur Breiten Straße hin sollen zwei Reihenhäuser gebaut werden, da die Wohnbebauung an der Breiten Straße bereits jetzt eine höhere Baudichte aufweist. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Breiten Straße aus über zwei Zufahrten. Die Innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken hergestellt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes ist eine Grünfläche mit einem öffentlichen Fußweg und einem Spielplatz vorgesehen. Es ist geplant in diesem Bereich auch das Ersatzquartier für den Weißstorch aufzustellen und zu sichern.

Die Ausweisung eines Wohngebietes ist an dieser Stelle als Arrondierung der Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und stellt eine Maßnahme der Nachverdichtung auf dieser innerstädtischen Fläche dar. Mit einer Wohnbebauung wird außerdem der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Velten“ entsprochen.

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

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

Punkt „Fachplanerische Ziele und Hinweise“ aufgegriffen. Themenübergreifende Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben und zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Siedlungsfläche, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt, jedoch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichen der Stadt Velten angrenzt. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Aus diesem Grunde werden die Ausnahmen, die für allgemeine Wohngebiete möglich sind, ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Gebietes durch Immissionen weitgehend auszuschließen.

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

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Am Storchennest - Breite Straße" dient mit seinem im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baupotential der Nachverdichtung einer günstig erschlossenen Wohnbaufläche im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Mit einer Flächengröße der Baugebiete im Plangebiet von etwa 1,43 ha sowie der geplanten GRZ von überwiegend 0,3 wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 10.000 m² deutlich unterschritten.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Beurteilung von Eingriffen

Im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt analog für Verfahren nach 13b BauGB

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG zu) sind zu beachten. Ein ausführlicher Fachbeitrag dazu ist im Anhang B zu finden. Die Ergebnisse daraus sind zusammenfassend in der Darstellung der Umweltbelange integriert (Kap. 6.2.1.6 und 6.2.2.6). Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gelten für alle wildlebenden Vogelarten gem. Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG).

Baumschutzsatzung der Stadt Velten

Für die Eingriffe in geschützte Baumbestände ist die Baumschutzsatzung der Stadt Velten anzuwenden. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Velten sind Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm geschützt.

Landeswaldgesetz

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. (§ 8 LWaldG). Das Landeswaldgesetz findet für das Plangebiet keine Anwendung, da kein Wald im Sinne des LWaldG vorhanden ist.

Räumliche Gesamtplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP B-B) trat am 31. März 2009 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest.

Der Stadt Velten wurde im Landesentwicklungsplan keine zentralörtliche Bedeutung zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte im Gestaltungsraum Siedlung. Weitere zeichnerische Festlegungen werden nicht getroffen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Lage des Plangebietes innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B, die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen ist hier möglich)
- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung)

- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung)

Die Planungsabsicht einer Wohnbebauung innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung und innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete steht in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Prignitz-Oberhavel. Es liegen folgende Regionalpläne vor:

- Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung" (rechtskräftig seit 2003)
- Sachlicher Teilregionalplan "Rohstoffsicherung" (rechtskräftig seit 2003)
- Sachlicher Teilregionalplan "Freiraum und Windenergie" (Entwurf von 2017)

Das Plangebiet liegt außerhalb der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung sowie außerhalb der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffsicherung oder für den Freiraum.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) Velten von 2001 stellt für den räumlichen Geltungsbereich im nördlichen Teil eine Wohnbaufläche W3 mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,4 und im südlichen Teil eine gemischte Baufläche dar.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in eine Wohnbaufläche W berichtigt. Da eine Wohnnutzung vorgesehen ist und auch weiter südlich angrenzend keine gewerblichen Betriebe vorhanden bzw. geplant sind, ist eine gemischte Baufläche an dieser Stelle nicht umsetzbar. Die Festlegung einer GFZ-Beschränkung auf Ebene des Flächennutzungsplanes entspricht nicht mehr der Planungsabsicht der Stadt Velten und wurde in anderen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht mehr umgesetzt.

Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg von 2001 beinhaltet landesweite Entwicklungsziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zu umweltgerechten Nutzungen für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Die Darstellungen des Landschaftsprogramms sind gemäß § 10 BNatSchG von Behörden und öffentlichen Stellen zu berücksichtigen.

Für das Stadtgebiet Velten sind folgende Festlegungen in der Karte "Entwicklungsziele" getroffen:

- Entwicklung der Ergänzungsräume für einen Feuchtbiotopverbund für die Niederungsbereiche östlich der Ortslage
- Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland
- Erhalt von Landschaftsbildqualitäten im Bereich des Oder-Havel-Kanals
- Entwicklung und Erhalt des Dauergrünlandes östlich von Velten
- Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen

Landschaftsrahmenplan des Altlandkreises Oranienburg

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) Oranienburg von 1995 werden Entwicklungsziele für den Gesamttraum sowohl schutzgutbezogen als auch differenziert nach der jeweiligen Landnutzung dargestellt. Der LRP ist eine wesentliche Bewertungsgrundlage für den Landkreis zur Einschätzung anderer Planungen. Gemäß BNatSchG § 11 (1) ist der Landschaftsplan auf Grundlage des LRP aufzustellen.

Für das Gebiet von Velten lassen sich aus dem LRP nachfolgend aufgelistete allgemeine Leitbilder entnehmen:

- Sicherung und Entwicklung der gebietstypischen Landschaften und Naturräume (Feuchtniederung, Fließgewässer, Rinnen, Ländchen und Platten),
- Sicherung und Entwicklung der ökologisch wertvollen Biotope und deren Vernetzungsbereiche durch Ausweisung von Schutzgebieten,
- Schutz der abiotischen Umweltmedien,
- Umweltverträgliche Nutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Erholung usw.),
- Sicherung und Entwicklung des kulturgeprägten Landschafts- und Siedlungsraumes mit gebietstypischen Strukturelementen (Alleen, Gräben, historische Landschaftsformen).

Biotopverbundkonzept des Landkreises Oberhavel

Das Biotopverbundkonzept gibt wichtige Hinweise zur überörtlichen Biotopvernetzung. Die Ziele sind in den Landschaftsplan integriert. Das Biotopverbundkonzept sieht für das Plangebiet keine Entwicklungsbereiche vor.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 wurde aktualisiert und liegt seit 2014 im Entwurf vor. Für das Plangebiet sieht der Landschaftsplan den Erhalt von Wohnbaufläche vor.

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

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

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Natura 2000 Gebiete oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“ liegt in einer Entfernung von ca. 1 km östlich des Plangebietes.

6.2.1.2 Fläche

Die Flächen im Plangebiet liegen zum größten Teil derzeit brach. Im Geltungsbereich befinden sich verschiedene brach gefallene Gebäude und befestigte Flächen. Es sind Versiegelungen und Aufschüttungen vorhanden.

6.2.1.3 Boden

Die Bodenübersichtskarte des LGBR Brandenburg gibt für das Plangebiet „überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden sowie gering verbreitet Braunderde Gleye, z. T. reliktsch aus Sand über Urstromtalsand; gering verbreitet podsolige Regosole, z. G. über Gleyen aus Flugsand über Urstromtalsand aus. Lt. Den Aussagen des Landschaftsplanes stehen im Plangebiet Braunerden und Rostbraunerden (podsoliert – versauert) an. Es handelt sich um Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssant, Talsand). Die Sande sind fein- bis grobkörnig, z. g. schwach kiesig – kiesig.

Das Landwirtschaftliche Ertragspotential liegt zwischen 30 und 50, verbreitet auch kleiner als 30. Der Boden besitzt eine mittlere Bedeutung. Die Böden weisen anthropogene Überformungen durch Versiegelungen, Umlagerungen, Aufschüttungen und Überbauung auf.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Als anstehende Substrate wurden nicht bindige überwiegend schwach schluffige Fein-, Mittel- und Grobsande ermittelt. Die gewachsenen Böden zeigen keine organoleptischen Auffälligkeiten, die Hinweise auf altlastenrelevante Schadstoffbelastungen bzw. einen stofflichen Eintrag geben. Die gewachsenen Böden werden teilweise von inhomogen zusammengesetzten Aufschüttmaterialien überlagert, die aus Mittel-, Fein- und Grobsanden wechselnder Korngewichtung sowie zu ca. 40 % aus Ziegel-, Beton- oder Bauschuttresten bestehen. Die Aufschüttungen haben eine Mächtigkeit zwischen 0,3 und maximal 2,2 m.

Das Plangebiet ist nach Mitteilung des Landkreises Oberhavel vom 03. März 2016 nicht als Altlastenfläche registriert.

6.2.1.4 Wasser

Als Oberflächengewässer ist am Rande des Plangebietes der elektrische Graben L 039 vorhanden. Der elektrische Graben L 039 liegt hinter der westlichen bzw. nördlichen Grenze des Plangebietes und war im Sommer 2018 trockengefallen. Der Graben ist begradigt und wird überwiegend regelmäßig geräumt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb von Talsandflächen mit einem geringen Grundwasserflurabstand von weniger als 2 m. Im Rahmen der durchgeführten Altlastenerkundung wurde ein Grundwasserleiter in einer Tiefe von ca. 1,3 m erkundet. Die Flächen werden überwiegend drainiert, so dass ohne eine Drainage auch höhere Grundwasserflurabstände möglich wären. Das Grundwasser ist jedoch durch die physische und chemische Filterwirkung des Bodens vor Schadstoffeinträgen geschützt.

Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Obere Havel 1. Der Grundwasserkörper befindet sich mengenmäßig in einem guten und chemisch in einem schlechten Zustand. Hinsichtlich der Nitratbelastung ist der Zustand als gut zu bewerten.

6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

Die nachfolgenden Aussagen werden der durch das Büro Bornholdt Ingenieure GmbH durchgeführten Biotopkartierung entnommen. Des Weiteren wurde am 23.07.2018 eine Begehung des Gebietes durchgeführt.

Das Gebiet ist im Wesentlichen durch verfallene Wohn- und Gewerbegebäude sowie Ruderalflächen gekennzeichnet. In Teilbereichen sind Aufschüttungen aus Ofenka-

cheln vorhanden. Im Bereich von aufgelassenen Gärten hat sich ein Vorwald aus Birken entwickelt. Des Weiteren sind Laubgebüsche frischer Standorte bestehend aus Holunder, Wildrosen Ahorn und Traubenkirsche vorhanden. Die auf dem Gelände vorhandenen Baumbestände weisen im Wesentlichen ein mittleres Alter auf und bestehen aus Birken, Ahorn, Eichen und Eschen. Die im Plangebiet vorhandenen Staudenfluren bestehen im Wesentlichen aus Arten frischer Standorte und werden von der canadischen Goldrute und Landreitgras dominiert. Weitere Arten sind Sauerampfer, Scharfgarbe und Beifuß. Der am Rande des Plangebietes verlaufende Graben ist begradigt, trockengefallen und naturfern. Die auf dem Gelände vorhandenen Strukturen besitzen eine mittlere Wertigkeit. Geschützte Biotope oder gefährdete Arten sind nicht vorhanden.

Biotoptypen

Die ermittelten Biotoptypen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Biotop-code	Bezeichnung	Schutz-status	Beschreibung
12292	Dörfliche Bebauung, verstädtert	-	Ehemaliges Wohnhaus mit Nebengelassen und Remise, komplett verfallen und mit eingestürzten Dächern, ehemals landwirtschaftlich genutzt
12320	Gewerbebrache	-	Brach gefallene Hallen, Schuppen und befestigte Flächen aus gewerblicher Nutzung
051522	Staudenflur frischer, nährstoffreicher Standorte, ruderalisierte Ausprägung	-	Ruderalfluren aus Hochstauden wie Solidago und Gräsern wie Calamagrostis
10113	Gartenbrache	-	Ehemalige Gärten an den Wohnhäusern, brachgefallen und verwildert; geprägt von Aufwuchs aus Holunder, Ahorn, Birke und tlw. Eiche mit Clematis und Efeu berankt
12710	Bauschuttdeponie	-	Altdeponie aus Bauschutt, überwiegend Ofenkacheln u. ä.
082826	Birkenvorwald frischer Standorte	-	Durch Sukzession entstandener Pionierwald, ehemalige Vorgärten mit Jungbirkenaufwuchs bestockt
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimisch	-	Durch Sukzession entstandene Gebüsche aus Wildrosen, Ahorn, Holunder, Traubenkirsche u. ä.
12654	Versiegelter Geh- und Radweg	-	
011331	Graben, naturfern, unbeschattet	-	Entwässerungsgraben an der West- und Nordseite des Untersuchungsraumes

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Im Plangebiet sind keine Pflanzenarten vorhanden, die nach § 44 BNatSchG geschützt sind.

6.2.1.6 Tiere

Im Plangebiet wurden in den Jahren 2016 – 2018 durch das Büro Bornholdt Ingenieure GmbH sowie das Büro Heigel Bestandsaufnahmen und faunistische Bewertungen durchgeführt, die nachfolgend kurz zusammengefasst werden.

Brutvögel

Insgesamt wurden 16 verschiedene Singvogelarten sowie ein Nest des Weißstorches festgestellt.

Es handelt sich überwiegend um Arten der Siedlungsbereiche und Arten die in Gehölzbeständen brüten. Der Weißstorch nistete bisher auf einem Schornstein, der mittig auf dem Gelände stand. Im Jahr 2018 hatte der Weißstorch im März die Brut begonnen, sie jedoch im Mai abgebrochen. (R. Heigel 2018) Anfang 2019 wurde gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde ein Ersatzquartier im Südwesten des Plangebiets nahe dem elektrischen Graben L 039 und innerhalb der künftigen öffentlichen Grünfläche errichtet (vgl. Kap. 6.2.3.2).

Art	Rote Liste		VSRL Anh. I	BArt- SchV	Status	Brutökologie	Schutz der Niststätte
	BB	D					
Amsel	-	*	-	b	Brutvogel	Gebüsch, Baum	Brutperiode
Blaumeise	-	*	-	b	Brutver- dacht	Baumhöhle, Gebäude	Aufgabe des Reviers
Buchfink	-	*	-	b	Kein Brut- nachweis	Baum	Brutperiode
Eichelhäher	-	*	-	b	Brutvogel	Baum	Brutperiode
Elster	*	*	-	b	Kein Brut- nachweis	Baum	Brutperiode
Feldsperling	V	V	-	b	Brutver- dacht	Gebüsch, Baumhöhle, Gebäude	Aufgabe des Reviers
Gartengrasmü- cke	-	*	-	b	Kein Brut- nachweis	Boden	Brutperiode
Gartenrot- schwanz	-	*	-	b	Brutvogel	Baumhöhle	Brutperiode
Hausrot- schwanz	-	*	-	b	Brutver- dacht	Gebäude	Aufgabe des Reviers
Haussperling	-	V	-	b	Kein Brut- nachweis	Gebäude	Aufgabe des Reviers
Klappergras- mücke	*	*	-	b	Kein Brut- nachweis	Gebüsch	Brutperiode
Kohlmeise	-	*	-	b	Brutver- dacht	Baumhöhle	Aufgabe des Reviers

Art	Rote Liste BB D		VSRL Anh. I	BArt- SchV	Status	Brutökolo- gie	Schutz der Niststätte
Mehlschwalbe	*	*	-	b	Kein Brut- nachweis	Gebäude	Aufgabe des Reviers
Mönchsgras- mücke	-	*	-	b	Brutvogel	Freibrüter	Brutperiode
Nachtigall	*	*	-	b	Kein Brut- nachweis	Bodenbrüter	Brutperiode
Rauchschwalbe	V	V	-	b	Kein Brut- nachweis	Gebäude	Aufgabe des Reviers
Ringeltaube		*	-	b	Brutvogel	Freibrüter, Baum	Brutperiode
Rotkehlchen		*	-	b	Kein Brut- nachweis	Boden, Ge- büsch	Brutperiode
Schwanzmeise		*	-	b	Kein Brut- nachweis	Gebüsch	Brutperiode
Star		*	-	b	Kein Brut- nachweis	Baumhöhle	Aufgabe des Reviers
Stieglitz	*	*	-	b	Kein Brut- nachweis	Baumbrüter	Brutperiode
Weißstorch	3	3	I	sg	Brutvogel	Schornstein / Ersatzmast (ab 2019)	Umsetzung
Zaunkönig	*	*	-	b	Kein Brut- nachweis	Gebüsch	Brutperiode
Zilpzalp	*	*	-	b	Kein Brut- nachweis	Gebüsch	Brutperiode

Zauneidechse

Die Flächen im Plangebiet weisen Strukturen auf, die für ein Vorkommen von Reptilien (insbesondere die Zauneidechse) geeignet sind. Hierzu zählen insbesondere Versteckmöglichkeiten in den auf dem Gelände vorhandenen Schutthaufen.

Die Begehungen von März bis Juni 2017 ergaben einen Nachweis der Zauneidechse. Bei den Begehungen am August und Oktober 2018 konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Trotzdem ist ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet insbesondere im Bereich der Kachelschutthaufen nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude sind größtenteils baufällig und einsturzgefährdet. Während der Bestandsaufnahme durch Bornholdt Ingenieure GmbH wurden keine Nachweise von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie für Fledermäuse relevante Gebäudeteile oder Baumhöhlen erbracht. Die Gebäude besitzen keine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse, da die Gebäude z. T. eingestürzt sind und defekte Fenster aufweisen, so dass frostfreie Räume nicht vorhanden sind.

Hautflügler / Schmetterlinge

Im Bereich der Kachelschutthaufen wurden bei den Begehungen im August 2018 Hornissen beobachtet. Die Hornisse ist nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, jedoch nicht in Anhang IV oder V der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Weichtiere

Bei den Begehungen durch Bornholdt Ingenieure GmbH wurden Vorkommen der Weinbergschnecke auf dem Gelände festgestellt. Die Weinbergschnecke ist nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sowie in Anhang V der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Brutvögel

Von den nachgewiesenen Vogelarten sind insbesondere die Nester von Haussperling, Feldsperling, Haus- und Gartenrotschwanz, Kohl- und Blaumeise sowie Weißstorch besonders geschützt. Bei keiner der Begehungen konnte ein Brutnachweis eines Gebäudebrüters erbracht werden, jedoch muss davon ausgegangen werden, dass die verfallenen und teilweise sehr unübersichtlichen und einsturzgefährdeten Gebäude für die Brut geeignete Strukturen (Mauerrisse, Spalten) aufweisen, die für eine Brut geeignet sind. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze weisen auf Grund ihres Alters kein bzw. nur ein geringes Potential an Baumhöhlen auf.

Zauneidechse

Die Zauneidechse ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt. Für das Vorkommen der Zauneidechse ist daher § 44 BNatSchG zu beachten. Ein Vorkommen der Zauneidechsen kann auf Grund der auf dem Gelände vorhandenen geeigneten Strukturen trotz fehlender Nachweise aus dem Jahr 2018 nicht sicher ausgeschlossen werden.

Säugetiere / Fledermäuse

Das Plangebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse. Fledermausquartiere konnten im Rahmen der durchgeführten Begehungen in den Jahren von 2016 – 2018 nicht ermittelt werden. Dennoch ist eine Bedeutung als Jagdhabitat für die in Brandenburg weit verbreiteten Fledermausarten gegeben.

Sonstige

Weder die Weinbergschnecke noch die Hornisse ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Beeinträchtigungen von Hornisse und Weinbergschnecke sind nach nationalem Recht im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG zu beurteilen. Die Weinbergschnecke zählt nach Anhang V der FFH-Richtlinie zu den eingeschränkt nutzbaren Arten, deren Bestand durch Ernte und Vermarktung gefährdet ist. Der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG findet für beide Artengruppen keine Anwendung.

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Das Plangebiet liegt innerhalb des besiedelten Bereichs von Velten. Auf Grund der oben beschriebenen Artausstattung besitzt es eine mittlere bis geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund.

6.2.1.8 Klima und Luft

Die Stadt Velten ist durch ein gemäßigttes Klima im Übergang vom atlantischen zum kontinentalen Klima gekennzeichnet. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt

8,6°C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 582 mm / Jahr. Es herrschen westliche bis südwestliche Winde vor.

6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Ortslage von Velten. Das Plangebiet ist durch die verfallenen und auffälligen Gebäude geprägt. Das Plangebiet weist nur einen geringen Gehölzaufwuchs auf. Der Baumbestand hat meist ein geringes Alter, es handelt sich überwiegend um Eschen, Ahorn, Eichen und Birken. Das Plangebiet ist in Teilen versiegelt und besitzt insbesondere durch die verfallenen und teilweise zerstörten Gebäude eine sehr geringe Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild. Des Weiteren ist das Gelände vollständig eingezäunt und nicht zugänglich, so dass es keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung besitzt.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind nachfolgende Denkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 BbgDSchG bekannt: Bodendenkmal Nr. 70030, mittelalterlicher Dorfkern, mittelalterlicher und neuzeitlicher Friedhof sowie Siedlung der Eisen- und römischen Kaiserzeit (Hinweis auf §§ 2, 7, 9, 13, 14, 19, 22 und 26 BdgDSchG erforderlich).

Außerdem befindet sich ein Teil des Plangebietes (Flurstücke 26 (tlw.), 27, 28, 29 und 139 (tlw.)) in der Umgebung des Denkmals „Pötter-Villa“ (Velten, Breite Straße 94, Wohnhaus).

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das B-Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit Einfamilienhäusern. Die östlich angrenzende Straße B 96 ist als Durchgangsstraße stark befahren. Hierdurch entstehen Beeinträchtigungen durch Lärm für das B-Plangebiet.

Die Fläche ist derzeit eingezäunt und steht für Erholungszwecke nicht zur Verfügung.

Für das Planvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet wird durch Schallemissionen durch die Autobahnen A10 und A 111, die Bundesstraße B 96 und die Landesstraßen L 20 und L 172 sowie den umliegenden Schienenverkehrswegen belastet.

Für die nächtliche Verlärmung des Plan-Gebiets ist fast ausschließlich der Straßenverkehrslärm von der direkt vorbeiführenden Landesstraße L 172 (Breite Straße) verantwortlich. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung zur Nachtzeit von 60 dB(A) wird bis auf einen sehr kleinen, Nord-östlichen Streifen, im gesamten Plangebiet eingehalten. Am Tage wird der Wert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Zur Nachtzeit wird der Prüfwert des Landes Brandenburgs von $L_{Night} = 55$ dB(A) östlich der Linie AB – CD überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Prüfwerte des Landes Brandenburgs östlich der Linie AB – CD, empfehlen wir Grundrissregelungen für die geplanten Gebäude, um gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen zu können. Gebäude östlich der Linie AB – CD müssen Grundrissregelungen aufweisen, bei der Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume, an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet sind.

Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird gemäß DIN 4109-2 /V/ eine pauschale Minderung der Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms um 5 dB angesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden gemäß DIN 4109-2 /V/ aus

dem Beurteilungspegel / Nacht bestimmt, da die Beurteilungspegel Nacht um weniger als 10 dB unter den Tagwerten liegen.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten, wie z. B. zwischen Boden und Wasser oder Biotopen und Fauna.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind auf Grund der Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet keine Auswirkungen auf Schutzgebiete oder geschützte Objekte zu erwarten.

6.2.2.2 Fläche

Die Flächen im Plangebiet weisen derzeit bauliche Anlagen in Form von auffälligen verfallenen Gebäuden und Lagerhallen auf. Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Velten. Mit Festlegung des Bebauungsplanes können gegenüber dem Bestand zusätzlich Flächen überbaut werden und stehen damit dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung (vgl. Tab. 3). Die Vorgaben des Bebauungsplanes verfolgen darüber hinaus das Ziel einer nachhaltigen flächensparenden Beschaffung des für Familien in Velten benötigten Wohnraumes.

6.2.2.3 Boden

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

Tab. 3: Bilanzierung der Versiegelung

Bestand		2,33 ha
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	Versiegelt (Gebäude, befestigte Flächen)
Größe in ha	1,83	0,50
Versiegelungsgrad in %	0 %	100 %
anrechenbare Versiegelung in ha	0,00 ha	0,50 ha
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in ha		0,50 ha

Planung						
					2,33 ha	
Nutzungsart	Grünfläche (unversiegelt)	Verkehrsfläche (versiegelt)	Gebäude GRZ 0,3	Gebäude GRZ 0,4	Überschreitungen für Nebenanlagen	
Plangebietsgröße in ha	0,41	0,33	1,29	0,14	1,29	0,14
Versiegelungsgrad in %	0	80	30	40	10	10
anrechenbare Versie- gelung je Nutzungsart in ha	0	0,26	0,39	0,06	0,13	0,01
anrechenbare Versie- gelung der Gesamt- fläche in ha						0,85
Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans					0,35 ha	

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3.500 m² möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus. Unter Berücksichtigung, dass ein großer Teil der Flächen durch anthropogene Überformung und Aufschüttungen vorbelastet sind, ist die Beeinträchtigung als gering zu bewerten.

6.2.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen bau- und anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus.

Auch mögliche Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge von Bauarbeiten wirken sich negativ auf den Wasserhaushalt aus.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden 3.500 m² Biotopfläche in Anspruch genommen. Die Biotopstruktur der Fläche wird sich durch die Bebauung und gärtnerische Nutzung der Flächen verändern. Des Weiteren ist mit einer Bebauung der Fläche der Verlust von Bäumen, Vorwaldähnlichen Gehölzen, Sträuchern und Ruderalfluren verbunden. Auf Grund der vorhandenen Strukturen wird die Beeinträchtigung als mittel bis gering bewertet.

6.2.2.6 Tiere

Durch eine Umsetzung des Bebauungsplanes können in geringem Umfang geschützte Lebensstätten von Vögeln verloren gehen, die zu kompensieren sind. Des Weiteren verschlechtert sich durch eine Bebauung und Nutzung der Fläche die Qualität als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel. Da im Bereich des Plangebietes jedoch vor allem ubiquitäre Arten gefunden wurden, sind die zu erwartenden Auswirkungen als

gering zu bewerten und davon auszugehen, dass die Vögel auch in den neu entstehenden Gärten in einem gewissen Umfang Brut- und Nahrungshabitate finden.

Von Bedeutung ist der Verlust des Storchhorstes durch den Abbruch des Schornsteines. Der Storchhorst ist eine geschützte Lebensstätte dar, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen, wenn kein Ersatzquartier geschaffen wird. Die Errichtung eines Ersatzquartieres bedarf des Einvernehmens nach § 17 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 7 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG), denn es führt zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. §§ 14 i. V. m. § 15 Abs. 1 BNatSchG. Das Einvernehmen ist zu erteilen, wenn die Anforderungen nach § 15 Abs. 2 BNatSchG mit Durchführung angemessener Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft erfüllt sind.

Die Beeinträchtigung für Fledermäuse ist als gering zu bewerten, da das Plangebiet ausschließlich Bedeutung als Nahrungshabitat besitzt, die durch Flächen in der Umgebung sowie eine adäquate Bepflanzung der Grünflächen und neu entstehenden Gärten mit heimischen Insekten anziehenden Pflanzen kompensiert werden kann.

Durch die Beseitigung des Kachelschutthaufens entsteht der Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse. Des Weiteren entstehen für die Zauneidechsen Beeinträchtigungen durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Beeinträchtigungen für die nach BundesartenschutzVO besonders geschützten Hornissen sind als gering zu bewerten, da in angrenzenden Gehölzbeständen sowie im Bereich der Veltenschen Luchwiesen in ausreichendem Umfang Lebensräume vorhanden sind.

Eine Räumung des Geländes in Verbindung mit einer anschließenden Bebauung kann zu einer Beeinträchtigung der auf dem Gelände vorkommenden Weinbergschnecken führen. Die Weinbergschnecke ist nach Anhang V FFH-Richtlinie geschützt und gehört damit zu den „eingeschränkt nutzbaren Arten“. Der Verlust einzelner Exemplare führt damit nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 ff. BNatSchG

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

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

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

6.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können weitere Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Die Fläche ist zurzeit eingezäunt und steht für die siedlungsnahe Erholung nicht zur Verfügung. Des Weiteren hat die Fläche durch die verfallenen baulichen Anlagen und die Aufschüttungen ein eher negatives Erscheinungsbild im Siedlungsraum. Durch die Bebauung der Fläche mit Wohnhäusern wird das Landschafts-/Ortsbild aufgewertet. Negativ auf das Landschaftsbild kann sich der Verlust landschaftsbildprägender Bäume und Gehölzbestände auswirken.

Durch die Anlage eines Fußweges im Bereich der geplanten Grünfläche erfolgt eine Aufwertung des Gebietes bezogen auf die siedlungsnahe Erholungsnutzung.

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale, die vor einer Bebauung der Fläche zu erkunden und dokumentieren sind. Des Weiteren kann eine Bebauung der Fläche sich negativ auf das angrenzende Baudenkmal auswirken.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Durch eine mögliche Bebauung der Fläche wird neuer Wohnraum in der Stadt Velten geschaffen und das Ortsbild durch den Abriss der verfallenen Gebäude aufgewertet werden, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt. Durch den Bau von Einfamilienhäusern wird insbesondere Wohnraum für junge Familien geschaffen.

Negativ auf eine mögliche Bebauung wirkt sich der in Kapitel 6.2.1.11 beschriebene Verkehrslärm aus. Hier sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zum Schutz der Menschen vor Lärmimmissionen zu treffen. Von dem Baugebiet selbst gehen immissionsschutzrechtlich keine Auswirkungen aus, die zu einer Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen führen können.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes durch den Verlust von Bodendenkmalen sowie einer möglichen Beeinträchtigung angrenzender Baudenkmale betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum für Familien zu erwarten. Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, in dem vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich genutzt werden. Negative Auswirkungen durch angrenzende Verkehrswege sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

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

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

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Bodendenkmale

Gemäß DSchGBbg §1 (5), §2 (5), §8, §12 (1) und §13 sind Bodendenkmale im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Urkunden- und Kulturgutes des Landes geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige wissenschaftliche Dokumentation und Bergung nicht geschädigt bzw. zerstört werden (DSchGBbg §1, §8, §12, §15, §18, §19). Vor Baubeginn sind entsprechende Sicherungs- und Dokumentationsarbeiten durchzuführen. (vgl. Kap. 2.1).

Schallschutz

Die Grundrisse für die geplanten Gebäude sind so anzuordnen, dass gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden können. Gebäude östlich der Linie AB – CD (s.

Schallgutachten) müssen Grundrissregelungen aufweisen, bei der Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume, an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet sind.

Wasserhaltung

Wasserhaltungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass das entnommene Wasser im Einzugsbereich verbleibt und dort wieder versickert wird.

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

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

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert.

Naturschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je Wohneinheit ein Baum neu zu pflanzen oder zu erhalten. Hierdurch soll wie auf den angrenzenden Grundstücken der naturnahe Charakter des Siedlungsgebietes erhalten werden.

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

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

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden³.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Höhlen und Nischen in Bäumen sind potenzielle dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel. Diese Artengruppen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht durch z.B. Baufeldräumung zerstört/getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Des Weiteren ist der Abriss der Gebäude vor März zu beginnen, um die Vernichtung von Brutvorkommen von Gebäudebrütern auszuschließen.

Die Flächen mit den Ofenkachelaufschüttungen sind nur im Zeitraum von April bis September nach dem Abfang und der Umsiedlung der Zauneidechsen zu beseitigen.

Umsetzung Storchhorst

Anfang 2019 wurde gemäß Genehmigungsbescheid gemäß § 64 BbgBO der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel vom 11. Dezember 2018 ein Ersatzquartier im Südwesten des Plangebiets errichtet. Auszug aus dem Bescheid:

„Es wird die Errichtung eines Storchennest-Mastes beantragt. Der Mast soll als Ersatz zum abzureißenden Schornstein für das Wohnbauprojekt "Am Storchennest - Breite Straße" fungieren. Auf dem abzureißenden Schornstein befindet sich ein genutzter Storchhorst.

Das Vorhaben bedarf des Einvernehmens nach § 17 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 7 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG), denn es führt zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. §§ 14 i. V. m. § 15 Abs. 1 BNatSchG. Das Einvernehmen ist zu erteilen, wenn die Anforderungen nach § 15 Abs. 2 BNatSchG mit Durchführung angemessener Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft erfüllt sind.

Das Einvernehmen kann erteilt werden, denn zur Wiederherstellung der durch das Vorhaben hervorgerufenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird der vorhandene Schornstein auf dem Gelände abgerissen.

Durch die festgesetzten Nebenbestimmungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert. Das Einvernehmen zur Durchführung des Bauvorhabens kann deshalb hergestellt werden.

Nebenbestimmungen

Zur Vermeidung von zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt ist der Eingriff unter größtmöglicher Schonung der an das Baufeld angrenzenden Flächen durchzuführen. Aufgrund des Potenzials der Baufläche für Zauneidechsen, soll das Gelände nur auf befestigten Wegen befahren werden.

Da der Neubau des antragsgegenständlichen Storchennestmastes als Ersatz für den abzureißenden Schornstein nebst Storchhorst fungiert, muss der Mast inkl. des neu zu errichtenden Ersatzhorstes ab dem 01.03.2018 funktionsfähig sein um die ökologische Funktion der von dem Abriss des Schornstein betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).“

Verwendung heimischer Pflanzenarten

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

Erfassung und Umsiedlung von Zauneidechsen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände abschließend ausschließen zu können ist die Fläche mit den Kachelschutthaufen, die als Überwinterungsquartier für die Zauneidechsen geeignet ist vor Beginn der Bauarbeiten mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen und im Zeitraum von September bis April zu erhalten. Ab April sind die Zauneidechsen auf der Fläche abzufangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln. Die gesamte Baufläche ist mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen, um eine erneute Einwanderung zu verhindern. Der Zaun ist für die Dauer der Baumaßnahme vorzuhalten und regelmäßig zu kontrollieren.

Die genannten Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zu aufnehmen.

Für die Erfassung und Umsiedlung von Zauneidechsen kann die Richtlinie „Hinweise für Stellungnahmen zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*)“ des Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände herangezogen werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Bepflanzungsmaßnahmen

Durch eine mögliche Bebauung der Fläche gehen in geringem Umfang Brut- und Nahrungshabitate für Vögel sowie Jagdhabitate von Fledermäusen verloren. Durch die zeichnerische Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan, dass 46 heimische, standortgerechte Baum neu zu pflanzen sind, kann die Beeinträchtigung für Vögel und Fledermäuse kompensiert werden. Des Weiteren sind für die Ergänzung der Grünfläche ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Innerhalb der Grünfläche sind Reisig- und Lesesteinhaufen anzulegen.

Baumschutz

Gemäß Fällgenehmigungen der Stadt Velten vom 12. November 2018 und 13. November 2018 ist die Fällung von insgesamt 59 Bäumen (10 x Birken, 1 x Linde, 17 x unspezifischer Laubbäume, 5 x Ahorn, 2 x Walnuss, 13 x Esche, 2 x Eiche, 3 x Robinien, 6 x Kastanie) im Plangebiet zulässig. Hierfür sind insgesamt 52 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Sieben Bäume werden nicht durch die Baumschutzsatzung der Stadt Velten umfasst und müssen nicht ersetzt werden. Die kompensierenden Maßnahmen sind bis Herbst 2021 zu erbringen. Dabei wurde auch bestimmt, dass die Möglichkeit besteht, je Ersatzbaum 5 Meter laufende heimische Laubhecke zu pflanzen.

Die Fällgenehmigungen enthalten auch mindestens 10 Bäume, die gemäß VEP als zu erhalten festgesetzt werden und auch erhalten werden sollen. Rechnet man diese heraus, sind die dann erforderlichen 42 Ersatzbäume durch die 46 Bäume, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Durchführungsvertrag auf den privaten Grundstücksflächen anzupflanzen sind, bereits abgedeckt. Hinzukommen noch die anzupflanzenden Hecken im Plangebiet sowie ggf. zusätzliche Baumanpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche oder das Straßenbegleitgrün in den Straßenverkehrsflächen.

Teilweise dienen die Baumfällungen im Übrigen auch der Freihaltung des elektrischen Grabens zu dessen Bewirtschaftung. Diese Fällungen wären auch ohne Baumaßnahmen im Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt worden.

Anbringung von Nisthilfen

Es sind 10 Nistkästen mit unterschiedlicher Qualität an vorhanden Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Alternativ können die Kästen auch an mind. 3 m hohen Masten im Bereich der Grünfläche angebracht werden.

Art des Nistkastens	Vogelart	Anzahl
Nistkasten mit mit ovaler Einfluglochöffnung von 32 x 45mm	Kohlmeise, Blaumeise	2
Nisthöhle mit Rückzugsmöglichkeit für Fledermäuse und Einfluglochöffnung oval 30 x 45 mm	Kohlmeise, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Fledermäuse	2

Nisthöhle mit Rückzugsmöglichkeit für Fledermäuse und Dreilochöffnung 27 mm		2
Halbhöhle ca. 15 x 29,5 x 15	Haus Sperling, Hausrotschwanz	2
Sperlingskoloniekaten	Haus Sperling	2

Die genannten Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zu aufzunehmen.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Baunutzungsverordnung sieht für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von bis zu 0,4 vor. Hiermit wäre eine höhere Versiegelung sowie eine stärkere Inanspruchnahme von Flächen verbunden. Gleichzeitig würde sich das Wohngebiet damit weniger gut in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen. Eine weitere Möglichkeit wäre die Ansiedlung von Gewerbe bzw. die Ausweisung als Mischgebiet. Hierdurch würden Konflikte zu der angrenzenden Wohnbebauung entstehen. Das Plangebiet würde sich weniger gut in die Umgebung einpassen.

6.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung der Fläche nicht möglich. Die Fläche würde weiterhin als brach liegen und die vorhandenen baulichen Anlagen verfallen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind hiermit nicht möglich. Auch gehen von einer Nichtdurchführung der Planung keine positiven Wirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt aus.

6.2.7 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

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

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen

6.3.1.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabensbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

6.3.1.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Biotoptypenkartierung
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Landschaftsplan
- Kartendienst zu Schutzgebieten⁴
- Artenschutzgutachten (Heigel)
- Spezielle Artenschutzprüfung (Bornholdt Ingenieure GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung (Acouplan)
- Vorabbericht zur Altlastenerkundung (Analytech)

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt. Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend.

6.3.1.3 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen)⁵. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c). Der Raum, in dem vorhabensbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum).

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

Gras- und Staudenfluren	
Anlagebedingte Wirkungen	
Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche
Betriebsbedingte Wirkungen	
vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen

6.3.1.4 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"⁶. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 4, Tab. 5, Tab. 6). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 4: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste "
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z.B. asphaltierte Straßen

Tab. 5: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 6: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche notwendig.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind vorgesehen:

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 2,33 ha liegt in der Stadt Velten und befindet sich zwischen der Breiten Straße und der Straße am Storchennest.

Da das Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich liegt, ist vorgesehen nach § 13 b ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 zu entwickeln. Es ist geplant, eine aufgelockerte Bebauung in unterschiedlicher Bauweise umzusetzen. An der Breiten Straße sollen zwei Reihenhäuser gebaut werden. Die Erschließung erfolgt von der Breiten Straße aus über zwei Zufahrten.

Es wurden folgende Umweltbelange betrachtet:

Fläche

Im Plangebiet sind derzeit baufällige Anlagen (Gebäude, Lagerhallen) vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung der Fläche.

Boden

Im Plangebiet sind Gley-Braunerde vorhanden die anthropogen überformt und teilweise überschüttet sind. Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von 3.500 m².

Wasser

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes verläuft der elektrische Graben L 039. Der Grundwasserflurabstand liegt bei weniger als 2 m. Die zusätzliche Versiegelung hat Einfluss auf die Grundwasserneubildung.

Pflanzen und Biotop

Im Plangebiet ist ein Baumbestand mittleren Alters sowie Ruderalfluren frischer Standorte vorhanden. Ein Teil des Baumbestandes ist nach Baumschutzsatzung der Stadt Velten geschützt. Geschützte Biotop oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Tiere

Im Plangebiet befindet sich ein Horststandort des Weißstorchs, der Anfang 2019 umgesetzt wurde. Des Weiteren wurden im Plangebiet Vogelarten der Gehölze und Siedlungsräume festgestellt. Teilflächen des Plangebietes besitzen Bedeutung als Lebensraum der Zauneidechse. Auch wurden Vorkommen von Hornissen und Weinbergschnecken festgestellt.

Klima / Luft

Das Plangebiet ist durch ein mäßig geprägtes Klima im Übergang vom atlantischen zum kontinentalen Klima gekennzeichnet.

Landschaftsbild

Kennzeichnend für das Landschaftsbild sind die verfallenen Ruinen der Gebäude. Das Plangebiet ist eingezäunt und steht daher nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung.

Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden, die vor Baubeginn zu sichern sind. Des Weiteren steht ein benachbartes Gebäude in der Breiten Straße unter Baudenkmalenschutz.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Für das Plangebiet bestehen Beeinträchtigungen durch Lärm durch die angrenzende Landesstraße L172. Die Bebauung des Plangebietes dient der Schaffung von Wohnraum in der Stadt Velten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung nach § 39 BNatSchG
- Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich
- Bau von Nebenanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien
- Umsetzung des Storchhorstes
- Abfang und Umsiedlung von Zauneidechsen

Maßnahmen zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung aufbauend auf dem Merkblatt Nr. 6 „Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG“ des Landkreises Potsdam-Mittelmark vorgesehen.

- Anbringung von 10 Nistkästen.

Maßnahmen der Überwachung

Maßnahmen der Überwachung sind nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde durchzuführen.

6.3.4 Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch i.d.F vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) i.d.F. vom 19.5.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]).

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21.01.2013. GVBl/13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I 16, [Nr. 5]).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

FFH-Richtlinie Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG) vom 21.05.1992, letzte Änderung in Kraft getreten am 01.07.2013

LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 31. März 2009 (GVBl. II/09 S. 186).

PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Vogelschutzrichtlinie Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) vom 25.04.1979, letzte Änderung in Kraft getreten am 15.02.2010.

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Stadt Velten hat in öffentlicher Sitzung vom 6. November 2017 die Aufstellung beschlossen.

7.2 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Velten hat in der Sitzung am 11. April 2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Am Storchennest – Breite Straße" gebilligt.

7.3 Formelle Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 3. Mai 2019 sind 22 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 6. Juni 2019 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 14 eine Stellungnahme abgegeben.

7.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Am Storchennest – Breite Straße" in der Fassung vom 7. März 2019 wurde in der Zeit vom 15. Mai 2019 bis einschließlich 17. Juni 2019 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.5 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Stadt Velten hat in öffentlicher Sitzung vom den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 „Am Storchennest - Breite Straße“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

1. a) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

b) Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ist ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wärme zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

2. In den Baugebieten WA-1 und WA-2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist 34,5 m über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

4. Zwischen den Punkten T und U und zwischen den Punkten V und W entspricht die Baulinie der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5. Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Terrassenüberdachungen von Doppelhäusern oder Hausgruppen zur Grundstücksgrenze der anliegenden Hauseinheit außer Betracht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

6. a) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Grünfläche" ist in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum elektrischen Graben von Bepflanzung und baulichen Anlagen freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

b) In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Grünfläche" ist ein öffentlicher Spielplatz, der eine Mindestgröße von 325 qm nicht unterschreiten darf, anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

c) Innerhalb Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Grünfläche" ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit einer Breite von mindestens 2,5 m herzustellen. Der Fuß- und Radweg kann auch innerhalb des 5,0 m breiten Abstands zum elektrischen Graben liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

d) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Grünfläche" ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen sind Einfriedungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. a) Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen sind unzulässig. Eine Schottertragschicht mit RC-Material ist zulässig.

b) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen unzulässig. Carports sind nur zulässig, wenn diese an mindestens zwei Seiten offen sind und die Dächer begrünt werden.

c) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur in Form von Stabmattenzäunen mit einer Höhe von maximal 150 cm zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

8. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Nisthilfe für Störche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. a) Je Hauseinheit ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

b) Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

c) Zwischen den Punkten **K, L, M, N** und **O** entlang der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen ist eine 1,0 m breite Hecke mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu pflanzen. Zufahrten und Wege dürfen die Hecke unterbrechen.

d) Zwischen den Punkten **P** und **Q** sowie **R** und **S** entlang der Abgrenzung von öffentlicher und privater Grünfläche ist eine 1,0 m breite Hecke mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

10. a) Gebäude östlich der Linie AB – CD müssen eine Grundrissregelung aufweisen, bei der Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume, an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet sind.

b) Schalldämmung der Fassaden von schutzbedürftigen Räumen:

- Östlich der Linien EF – GH müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} \geq 45$ dB aufweisen.

- Zwischen den Linien EF – GH und IJ müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} \geq 40$ dB aufweisen.

- Zwischen den Linien IJ und KL müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} \geq 35$ dB aufweisen.

- Westlich der Linie KL müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} \geq 30$ dB aufweisen.

c) An den lärmabgewandten Westfassaden geplanter Gebäude, dürfen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Fassaden gemäß DIN 4109-2 (erschienen 01/2018) ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.

d) Bei der Ermittlung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 (erschienen 01/2018) zu berücksichtigen.

e) Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind nur naturrote oder matt rot engobierte Dachfarben zulässig. Edelengobierte oder glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Pflanzliste

Laubbäume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus Grobur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winterlinde	<i>Thila cordata</i>
Sommerlinde	<i>Thalia plathyphylos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Sträucher:

Frühblühender Hartriegel	<i>cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avelana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus chartatica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Echte Himbeere	<i>Rubus ideaus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Bäume sind als Hochstamm in der Pflanzgröße H 3 x v STU 16 - 18 cm zu pflanzen.

Die Sträucher müssen eine Pflanzgröße von mindestens vStr 100 - 125 cm haben.

Quellenverzeichnis

- ¹ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Am Storchennest“ in der Stadt Velten; KON-VERSA GmbH; Basdorf, 05.12.2018.
- ² Schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz gegen Außenlärm - Breite Straße 6 – 7, 16727 Velten, Bericht Nr. 2307_2; acouplan GmbH; Berlin, 02.08.2019.
- ³ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- ⁴ Kartendienst Brandenburg, Datenabruf vom 10.10.2017
- ⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ⁶ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

Anhang

Anhang A	Artenschutzuntersuchung 2018
Anhang B	Einschätzung Artenschutz 2017
Anhang C	Schallschutz-Untersuchung 2019
Anhang D	Alllastenuntersuchung 2017