

Stadt Velten

Begründung zum B-Plan Nr. 36 Bergstraße/Ecke Uhlandstraße

Stand: Satzung
7.5.2004 / 11.02.2005

*mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus der rechtsaufsichtlichen Prüfung der höheren
Verwaltungsbehörde gemäß Beitrittsbeschluss vom 02.12.2004
(Die geänderten bzw. ergänzten Textteile sind kursiv und gestrichelt unterstrichen dargestellt)*

**Bebauungsplan Nr. 36
Stadt Velten
„Bergstraße/Ecke Uhlandstraße“**

- Satzung -

Planungsträger: Stadt Velten
Rathausstraße 10
16727 Velten

Planverfasser und
Plangrundlage: Dipl.-Ing. Gerhard Schech
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Grünordnung: Ingenieurbüro für Bauwesen
Dr. Tost & Partner
Hassfurter Weg 14
13189 Berlin

Planungsphase: Satzung

Datum: 05.12.02
Änderung: 27.3.03, 24.4.03, 17.6.03, 09.12.03, 07.05.04, 11.02.2005.

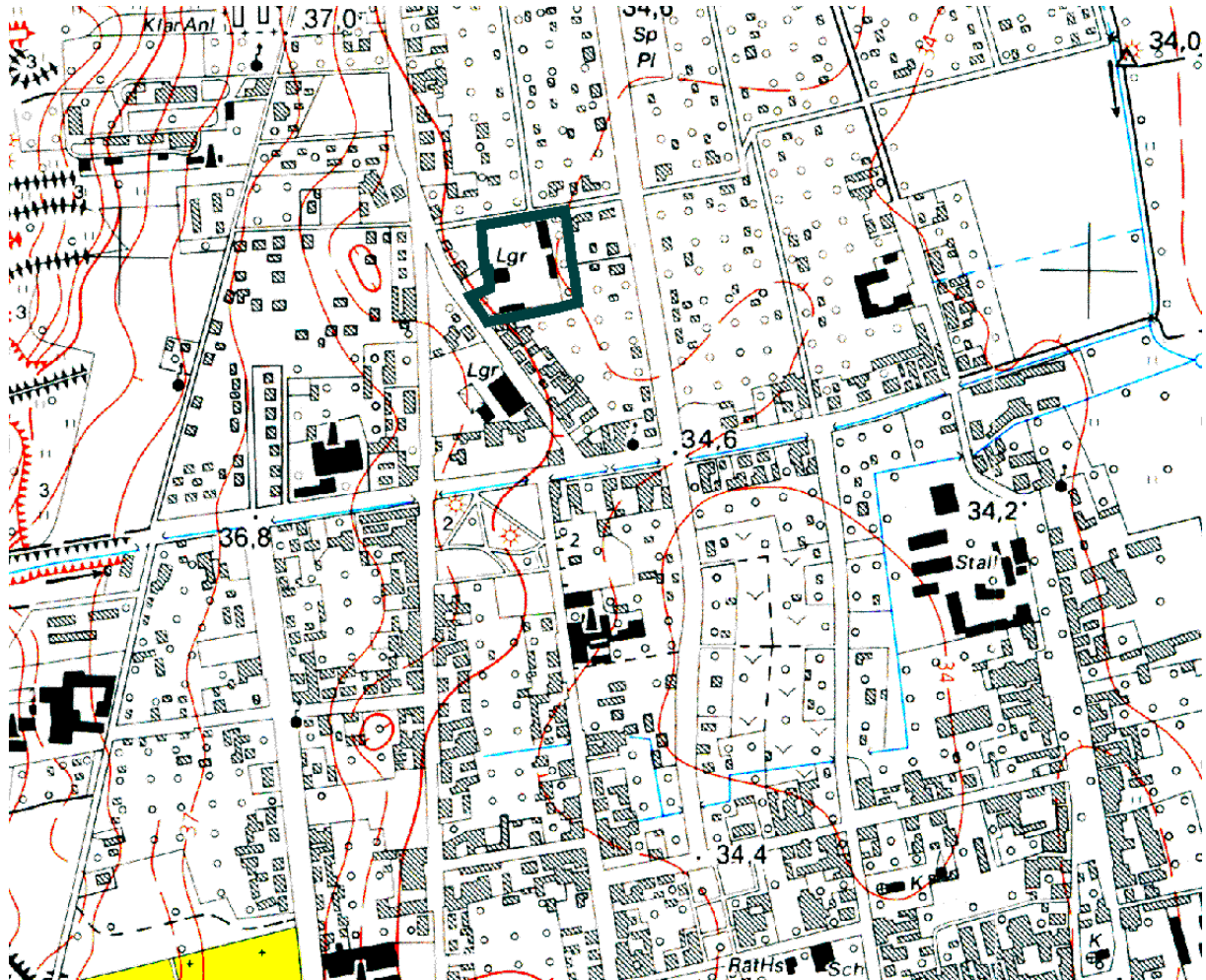
Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
 - 1.1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet
 - 1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes -Ziel und Zweck der Planung –
3. Plangrundlage
4. Geltendes Recht und übergeordnete Planung
 - 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2. Regionalplanung
 - 4.3. Flächennutzungsplan
 - 4.4. Landschaftsplan
 - 4.5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet
 - 4.6. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht
 - 4.7. Trinkwasserschutz
 - 4.8. Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz
5. Städtebauliche Kennwerte
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1. Grundflächenzahl
 - 7.2. Zahl der Vollgeschosse
8. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
9. Erschließung
10. Ver- und Entsorgung
11. Gestalterische Festsetzungen
12. Grünordnung
 - 12.1. Vorbemerkungen
 - 12.2. Flächenübersicht – Planung
 - 12.3. Bewertung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft
 - 12.3.1. Boden
 - 12.3.2. Wasser
 - 12.3.3. Klima/Luft
 - 12.3.4. Vegetation – Biotope
 - 12.3.5. Vegetation – Bäume
 - 12.3.6. Tiere
 - 12.3.7. Landschaftsbild
 - 12.4. Zusammenfassende Eingriffsbilanzierung
13. Umweltverträglichkeitsprüfung
14. Altlasten
15. Kampfmittelbelastung
16. Immissionsschutz
17. Öffentlicher Personennahverkehr
18. Abfallentsorgung
19. Eigentumsverhältnisse
20. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 20.1 Auswirkungen auf die Stadt Velten in Bezug auf die soziale und anderweitige Infrastruktur und auf die wirtschaftlichen Verhältnisse
 - 20.2 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und deren Größe
 - 20.3 Auswirkungen auf das Ortsbild
 - 20.4 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

**Begründung gemäß §9(8)BauGB zum Bebauungsplan Nr. 36, Stadt Velten,
„Bergstraße/Ecke Umlandstraße“.**

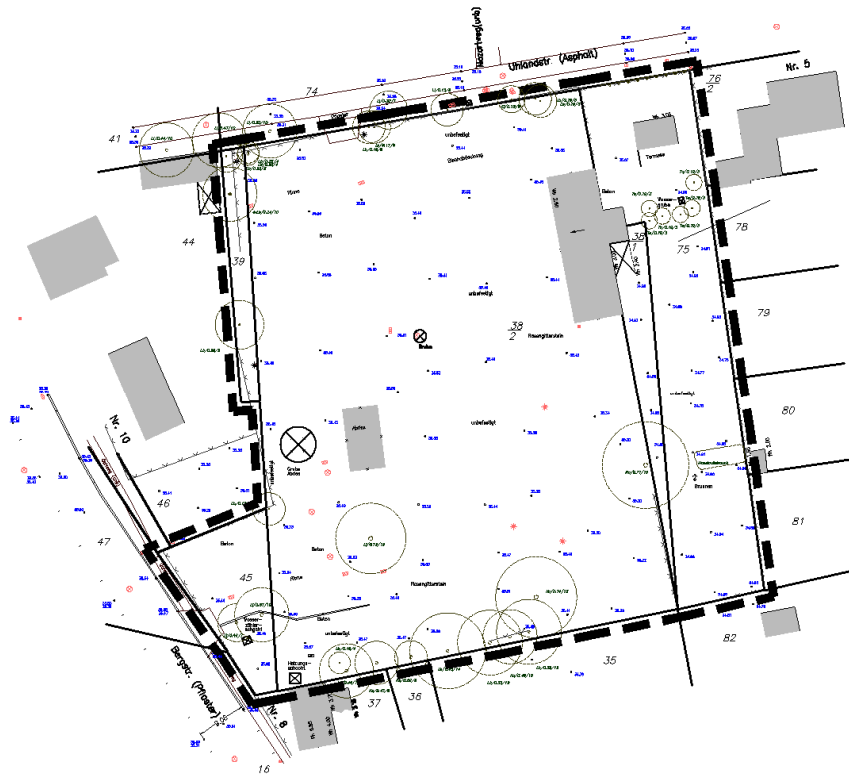
1. Lage des Plangebietes

1.1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich der Stadt Velten an der Umlandstraße und Bergstraße. Es ist in ein allgemeines städtisches Wohngebiet mit ausgeprägtem Siedlungscharakter, mit vorwiegendem Wohnanteil in offener Bauweise und Einzelgebäuden eingebettet.

1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Plangebiet umfasst die dargestellte Teilfläche der Flur 2 (Flurstücke 39, 38/2, 38/1, 75) und der Flur 14 (Flurstück 45) der Gemarkung Velten.

Auf dem Gelände wurde früher eine Ofenfabrik betrieben. Ein Teil der alten Produktions- und Lagerstätten steht noch, ein Teil ist abgebrannt und wurde abgerissen. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,925 ha. Die bisherige im Liegenschaftskataster eingetragene Nutzungsart ist eine ungenutzte Gebäude und Freifläche sowie Gartenland.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

- Ziel und Zweck der Planung -

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Velten hat in ihrer Sitzung am 27.06.2002 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Beschluss-Nr. 2002/069) beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung in diesem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Velten der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine

menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Ziel der Planung ist die Beseitigung dieser innerstädtischen Brachfläche und die Aufwertung dieses zentrumsnahen Gebietes durch eine Bebauung.

3. Plangrundlage

Die Planzeichnung wurde auf einer aktuellen Plangrundlage, die durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden war, angefertigt. Die Geländehöhen entsprechen dem aktuellen amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92 in Brandenburg und sind somit über NHN angegeben.

4. Geltendes Recht und übergeordnete Planung

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt für das Plangebiet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung dar.

Die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg hat im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Schreiben vom 28.08.2002 (Gesch.-Z.: GL8/11-134/02) folgendes mitgeteilt:

„Der umrissene Geltungsbereich wird gemäß LEP eV den Raumkategorien „Siedlungsbereich“ innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches Hennigsdorf/Velten sowie nach konkretisierender Darstellung des Regionalplanentwurfs einer „allgemeinen Siedlungsfläche“ zugeordnet. Siedlungstätigkeit ist hier unter Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze insbesondere aus II 1. ff. (Siedlungsraum) LEP eV, 1.2 ff. (potentielle Siedlungsbereiche) LEP eV, möglich.

Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung aus II 2.1 ff. LEP eV sowie 3.4.0.1 Regionalplanentwurf möglich. Zu berücksichtigen ist zudem die Funktion der Gemeinde als Ort mit bedeutsamer überörtlicher Wohnfunktion in der Region (4.3 Regionalplanentwurf).“

4.2. Regionalplanung

Für die Stadt Velten ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz / Oberhavel Träger der Regionalplanung. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz / Oberhavel hat im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Schreiben vom 31.7.2002 (Reg.-Nr. 1050) folgendes mitgeteilt:

„Die Planungsabsicht der Stadt Velten ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Die Stadt Velten hat eine überörtliche Wohnfunktion in der Region Prignitz-Oberhavel (vgl. 4.3.3 und 4.3.4 RePI). Die Planungsabsicht der Stadt Velten wird sowohl dieser Gemeindefunktion als auch dem Grundsatz einer ortstypischen Siedlungsentwicklung (Einfamilienhäuser) gerecht (vgl. 2.1.10 RePI). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche des Regionalplan-Entwurfs und entspricht damit der Innenentwicklung (vgl. 3.4.0.1 ReP-Entwurf).“

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velten wurde genehmigt und ist inkraftgetreten. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Dem entspricht die vorliegende Planung.

Der Bebauungsplan wird gemäß §8(2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.4. Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplans enthält gleiche Darstellungen des Plangebietes wie der vorgenannte Flächennutzungsplan. Gegen die Bebauung der Fläche des Plangebietes hatte der Entwurf des Landschaftsplans keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

4.5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

Für das Planungsgebiet wurde bisher kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt.

4.6. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die Fläche des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht, einem Landschaftspark oder einem Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der EU. Es sind keine geschützten Biotope nach §32 BbgNatschG berührt.

4.7. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß Schreiben des Landkreises Oberhavel vom 26.08.2002 (Az.: III / 60/02 L1 N1) innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf. Es gelten die entsprechenden wasserrechtlichen Bestimmungen und Anforderungen.

Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten. Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser, bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. verschmutztes Niederschlagswasser von Parkplätzen) sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

4.8. Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt sind folgende Festlegungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“

vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, Seite 311) einzuhalten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (Tel. 033232/36940) oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.03301-601351) anzuzeigen (BbgDSchG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (BbgDSchG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (BbgDSchG § 19(4), § 20).

Die Bauausführenden sind über diese Festlegungen zu belehren.

Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (BbgDSchG § 20).

Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser der Baumaßnahme nach Maßgabe § 12 BbgDSchG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

5. Städtebauliche Kennwerte

Für den Bestand und die vorliegende Planung wurden folgende städtebaulichen Kennwerte ermittelt:

Gesamtfläche des Bebauungsplanes 0,925 ha

	Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsfläche	Unversiegelte Vegetationsflächen (Garten + Ruderalfläche)	Industriebrache
Bestand	0,000 ha	0,000 ha	0,225 ha	0,700 ha
Planung	0,842 ha	0,083 ha	0,000 ha	0,000 ha
Bilanz	+0,842 ha	+0,083 ha	-0,225 ha	-0,700 ha

6. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der zentralen Lage in der Stadt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der umgebenden vorhandenen baulichen Nutzung. Im Plangebiet sind daher neben den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, zulässig.

Um dem Planungsziel zu entsprechen und im Gebiet ein nach Möglichkeit ungestörtes Wohnen zu gewährleisten, wurde im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind. Darüber hinaus wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung blieb bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) unter den Obergrenzen des Flächennutzungsplanes und des § 17(1) BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten Geschossigkeit die geplante lockere Bebauung mit der ortsüblichen Durchgrünung.

7.1. Grundflächenzahl

Die GRZ 0,32 ermöglicht auf den geplanten ca. 481 - 931 qm großen Grundstücken Bauungen zwischen 154 qm und 298 qm Grundfläche. Das ermöglicht eine zweckentsprechende Nutzung der Wohnbaugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht.

Gemäß § 19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

7.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Umgebung des Plangebietes ist mit Einzelhäusern bebaut. Die Gebäude sind in ihrer Mehrheit 1 bis 2 geschossig wobei des 2. OG im Dach liegt. Um die Bebauung des Plangebietes in die Umgebung harmonisch einzupassen wird deshalb die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgelegt, wobei das zweite Vollgeschoss gemäß gestalterischer Festsetzung im Dachraum auszubilden ist.

Die Nutzung des Dachgeschosses schafft einen preiswerten Wohnraum, der insbesondere Familien mit Kindern, die auf mehrere Wohnräume angewiesen sind, zu gute kommt.

8. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes. Entsprechend dem Bedarf wurde festgesetzt, dass nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist. In Verbindung mit den ausgewiesenen Baugrenzen sowie dem vorgegebenen Maß der baulichen Nutzung sowie der Vorgabe, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszubilden ist, kann mit diesen genannten Festsetzungen das Planungsziel – Errichtung von Einfamilienhäusern – umgesetzt werden.

Die Baufelder wurden so festgesetzt, dass entlang der Verkehrsfläche ein Abstand von 3 m nicht unterschritten wird. Hierdurch verbleibt eine ausreichend große Fläche für die ortsübliche Vorgartenzone. Die Baugrenzen verlaufen straßenbegleitend, um ein homogenes Siedlungsbild zu gewährleisten. Bei einer Baufeldtiefe von 16 m, die sich nur an einer Stelle auf ca. 22 m aufweitet, können Gebäude weitestgehend in einer Baureihe im Baustreifen errichtet werden, so dass die Bildung von Schatten durch aus der Baureihe hervorspringende Baukörper vermieden wird. Gleichzeitig bleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Baukörper. Die Baufelder links und rechts des in Nord-Südrichtung verlaufenden Teils der Erschließungsstraße wurden so angeordnet, dass für die geplanten Gebäude eine optimale Westbelichtung erreicht wird.

9. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert. Das Plangebiet wird an die Uhland- und Bergstraße angebunden. Anschlussmöglichkeiten an das zentrale Abwasser- und Frischwassernetz, sowie an die zentrale Stromversorgung sind hier vorhanden.

Für die innere Erschließung wird im Plangebiet eine Verkehrsfläche in einer Größe von ca. 826 qm festgesetzt. Die Länge des Erschließungsbogens beträgt 117,4 m, der von dem Erschließungsbogen abgehende Stich hat eine Länge von 42,7 m.

Da auf dieser Verkehrsfläche fast ausschließlich Ziel- und Quellverkehr der Anlieger zu erwarten ist und damit kaum öffentlicher Verkehr, also Verkehr der sogenannten Allgemeinheit stattfinden wird, bleibt diese Verkehrsfläche in privatem Eigentum. Es ist geplant, dass jeder Anwohner einen ideellen Anteil an der Privatstraße kauft und somit sein Überfahrtsrecht sichert. Die private Verkehrsfläche soll von ihren Eigentümern gemeinsam verwaltet werden.

Der Erschließungsbogen soll so angelegt werden, dass er von einem dreiachsigen Müllfahrzeug mit einer Einzelachslast von 10 t (§34(4) Pkt.1 StVZO) benutzt werden kann.

Die Anfahrt für die Feuerwehr und die Müllabfuhr erfolgt über die Uhlandstraße bzw. über die Bergstraße.

Die Breite des Erschließungsbogens beträgt in dem von der Uhlandstraße abgehenden in Nord-Süd Richtung verlaufenden Teil 6 m. Dieser Teil des Erschließungsbogens ist breit genug, um ruhenden Verkehr zuzulassen. Die Breite des von der Bergstraße abgehenden in West-Ost Richtung verlaufenden Teils beträgt 5,25m. Die Breite des Stichwegs beträgt 4m. Dies ist jeweils zu schmal, um ruhenden Verkehr auf diesen Flächen zulassen zu können. Der ruhende Verkehr für diesen Teil des Plangebietes kann sowohl die Bergstraße nutzen als auch den 6 m breiten Teil des Erschließungsbogens. Da der Besucherverkehr zudem die Zufahrten zu den Stellplätzen der einzelnen Bauparzellen nutzen kann, ist ein ausreichendes Platzangebot für den ruhenden Verkehr vorhanden.

10. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Gas, Wasser und Abwasser über die Uhland- bzw. Bergstraße vorgesehen. Vor Baubeginn ist die Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließung über Hydranten im Straßenraum sicherzustellen.

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind auf dem Gebiet neu zu erstellen. Die Planung der Erschließung erfolgt in Abstimmung mit der OWA Falkensee und dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Velten.

Sollten innerhalb des Plangebietes Standorte für Trafostationen notwendig sein, so ergibt sich deren Zulässigkeit nach § 14(2) BauNVO.

Das Regenwasser, welches auf den befestigten Flächen auf den Baugrundstücken anfällt, ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen im Plangebiet zu versickern. Die Regenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Versickerung, Dränagen oder Regenwasserkanalisation entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird von der EVV (Elektrizitätsversorgungs-Gesellschaft Velten mbH) durchgeführt.

In dem Gebiet sind Straßenlaternen aufzustellen. Deren Lage ist im Zuge der Planung exakt festzulegen.

11. Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden getroffen, sofern dies für den Erhalt und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, erforderlich ist.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude, wobei das zweite Geschoss im Dachraum ausgebildet ist. Zur harmonischen Einpassung in diese Umgebungsbebauung wird festgesetzt, dass im Plangebiet das 2. Vollgeschoss im Dachraum auszubilden ist.

Ortsüblich sind in der Umgebung des Plangebietes Einfriedungen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m. Um den Charakter der Einfriedungen im Plangebiet an die Gegebenheiten der Umgebung harmonisch anzupassen wird im Plangebiet festgesetzt, dass als Einfriedungen nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 zulässig sind.

12. Grünordnung

12.1. Vorbemerkungen

Nach §8a(1) Satz 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Gemäß dem BbgNatSchG i.V.m. dem Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBL.I S. 124) ist im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich.

Die Darlegung bezüglich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen durch die vorliegende Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, die von dem Ingenieurbüro für Bauwesen Dr. Tost & Partner angefertigt wurde.

Auf Empfehlung der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde die ursprünglich geplante GRZ von 0,4 auf 0,32 reduziert und der geplante Verlauf der inneren Erschließung so geändert, dass der Alleebaum Nr. 39 und der Solitär Echte Walnuss Nr. 24 nunmehr stehen bleiben kann.

12.2. Flächenübersicht – Planung

Ermittlung der maximal möglichen Versiegelung im Plangebiet

	Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsfläche (Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	Industriebrache (Vollversiegelte und teilversiegelte Flächen)	Unversiegelte Vegetationsflächen (Gartenland und Ruderalfläche)	Gesamt
Bestand	0,000 ha	0,000 ha	0,700 ha	0,225 ha	0,925 ha
Planung	0,842 ha	0,083 ha	0,00 ha	0	0,925 ha
Bilanz	+ 0,842 ha	+ 0,083 ha	- 0,700 ha	-0,225 ha	0,000 ha
Max. Versiegelung	0,842 x 0,48* = 0,404 ha = 4.040 qm	0,083** = 830 qm			4.870 qm

* bei GRZ 0,32 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen gem. §19(4)BauNVO GRZ =0,48

** für die Verkehrsfläche im Plangebiet wird ein Versiegelungsgrad von 100% zugrundegelegt

Maximal zu versiegelnde Fläche 4.870 qm (52,6% der Gesamtfläche)

Ermittlung der Gartenfläche, die nicht überbaut werden darf:

$$8.420 \text{ qm} - 4.040 \text{ qm} = 4.380 \text{ qm}$$

Die auf dem Plangebiet derzeit bestehende Industriebrache ist nicht vollständig versiegelt. In der Eingriffs- Ausgleichsbilanz zu diesem Bebauungsplan wurde für den Bestand ein Versiegelungsgrad von 48,1% dies sind ca. 0,445 ha ermittelt. Dem geplanten maximalen Versiegelungsgrad von 52,6% der Gesamtfläche steht somit ein Versiegelungsgrad im Bestand von 48,1% gegenüber. Die Versiegelung durch die geplante Bebauung nimmt somit gegenüber dem Bestand um maximal 420 qm zu.

12.3. Bewertung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft

Der Eingriff in Boden Natur und Landschaft, den die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet, ergibt sich daraus, dass die gesamte Fläche des Plangebietes, die bisher Gartenland und Industriebrache war, nun einer Nutzung als Wohnbaufläche und zu geringen Teilen als Verkehrsfläche zugeführt wird.

Der Eingriff wird zahlenmäßig durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung erfasst, das mit einer GRZ von 0,32 festgesetzt wird. Gemäß § 19(4) BauNVO ergibt sich eine zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, die bei der Beurteilung des Eingriffs mit zu berücksichtigen ist. Die Eingriffsfläche hat, wie oben dargestellt, eine maximal zulässige Gesamtgröße von ca. 4.870 qm. Demgegenüber steht eine bisher versiegelte Fläche von ca. 4.450 qm. Der geplante Eingriff auf dem Plangebiet ist deshalb eine Veränderung der bestehenden Gegebenheiten, bei der gegenüber dem Bestand maximal ca. 420 qm mehr Boden versiegelt wird.

12.3.1. Boden

Die GRZ von 0,32 erfordert einen Flächenausgleich. Der Versiegelungsgrad erhöht sich auf dem Plangebiet gegenüber dem Bestand um ca. 420 qm. Um den geplanten Versiegelungsgrad zu erreichen sind alle versiegelten Flächen, die nicht wieder bebaut werden, zu entsiegeln und durch bodenverbessernde Maßnahmen und Mutterbodenauftrag als Grünland vollständig aufzuwerten.

Für den Ausgleich der Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand wurde die textliche Festsetzung I.2.1 getroffen. Aufgrund dieser Festsetzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes je Baugrundstück ein einheimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.

Da die umgebenden Hausgärten mit Bäumen durchgrünt sind, ist dieses Pflanzgebot auch ein gestalterisches Element. Denn durch diese Festsetzung, wird sichergestellt, dass die umgebende ortsprägende Durchgrünung sich im Plangebiet fortsetzt.

12.3.2. Wasser

Das Regenwasser, welches auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfällt, ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen im Plangebiet großflächig zu versickern. In der Flächenübersicht Planung wurde die Versiegelung der Verkehrsfläche mit 100% berücksichtigt, geringere Versiegelungen sind beim zukünftigen Straßenausbau realisierbar. Die Regenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt deshalb je nach Art des Straßenausbaus in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Versickerung, Dränagen oder Regenwasserkanalisation entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen.

Da auf den Baugrundstücken im Plangebiet eine ausreichende Fläche für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verbleibt, werden keine grünordnerischen Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes Wasser festgesetzt.

12.3.3. Klima/Luft

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Einfamilienhausgebiet entwickelt wird, ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer ihre Grundstücke auch eingrünen werden. Es besteht kein Erfordernis diese Eingrünung durch weitere Festsetzungen zu regulieren. Der Baumbestand kann auf Grund einer baumschonenden Planung der inneren Erschließung erhalten werden. Im Bebauungsplan werden deshalb keine grünordnerischen Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft festgesetzt.

12.3.4. Vegetation – Biotope

Die Festlegung der GRZ auf 0,32 erhöht den Umfang der Vegetationsfläche gegenüber der im Flächennutzungsplan zulässigen GRZ bis 0,4 um 8%. Die Ruderal, Rasengitter- und Schlackeflächen werden durch Gartenflächen ersetzt. Der Anteil Gartengrün wird intensiv ausgebaut. Das Biotop Siedlungsfläche wird wesentlich aufgebessert. Der Baumbestand bleibt erhalten.

12.3.5. Vegetation – Bäume

Durch entsprechende Planung des Straßenverlaufs bleibt der Alleebaum Nr. 39 Winterlinde und die Echte Walnuss Nr. 24 erhalten. Die Walnuss befindet sich nunmehr auf einer Bauparzelle und muss für den Straßenbau nicht gefällt werden. Die Winterlinde Nr. 39 ist ein Alleebaum, er wird durch eine den Baum berücksichtigende Straßenführung belassen.

Der Erhalt bzw. die Fällung der Bäume auf dem Plangebiet ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu entscheiden.

12.3.6. Tiere

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die geringfügige Erhöhung des Grünflächenanteils verändert die Ausbreitung des Lebensraums von Vögeln und Kleinkriechtieren kaum.

12.3.7. Landschaftsbild

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich nicht.

12.4. Zusammenfassende Eingriffsbilanzierung

Die bisher als Industriebrache ungenutzte Fläche (0,700 ha) sowie die als Garten und Ruderalfläche bestehenden Teilflächen (0,225 ha) des Plangebietes (0,925 ha) können in Folge des Bebauungsplanes für Wohnzwecke (0,842 ha) bzw. als Verkehrsfläche (0,083 ha) genutzt werden. Hierfür ist eine Bebauung und Versiegelung bis zu insgesamt max. 52,6% der Gesamtfläche des Plangebietes möglich. Diese Eingriffsfläche hat eine maximal zulässige Gesamtgröße von ca. 4.870 qm.

Die verbleibenden 47,4 % der Plangebietsfläche werden mit einem Anteil von 0.438 ha als zum Wohnen gehörender Garten genutzt. Zugleich wird das Maß der baulichen Nutzung beschränkt und durch die offene Bauweise, die Beschränkung auf Einzelhäuser sowie durch gestalterische Festsetzungen (Geschossigkeit) der Eingriff in die betroffenen Schutzgüter gemindert.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, in die Fauna und Flora und in das Kleinklima kann so vollständig kompensiert werden.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser ist der Eingriff insofern ausgleichbar, als dass auf den Grundstücken im Plangebiet eine ausreichend große Fläche für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verbleibt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist wie folgt zu bewerten:

Mit der Festsetzung einer GRZ wird der maximal mögliche Eingriff begrenzt. Neben der zulässigen maximal zu versiegelnden Fläche bestimmt die GRZ auch die mindestens von Versiegelung freizuhalten Fläche. Sie dient somit dem Schutz des Bodens. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,32 wird die geplante maximal versiegelbare Fläche um ca. 420 qm größer als die im Bestand bereits versiegelte Fläche. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Festsetzung, dass je Baugrundstück ein einheimischer standortgerechter Baum zu pflanzen ist ausgeglichen.

Durch diese Festsetzung, wird gleichzeitig sichergestellt, dass die umgebende ortsprägende Durchgrünung sich im Plangebiet fortsetzt.

13. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde untersucht, ob nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und der weiteren EG-Richtlinie zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 und entsprechend §2a BauGB, geändert am 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen oder ein Umweltbericht erforderlich ist.

Da die Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Schwellenwertes gem. Nr. 18.7.2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben liegt, sind weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls noch ein Umweltbericht erforderlich.

14. Altlasten

Das Plangebiet ist zur Zeit Brachfläche. Eine andere als ehemalige Nutzung als Ofenfabrik, Sero Sammelplatz und Lagerfläche konnte nicht nachgewiesen werden. Nach Auswertung der im Umweltamt vorliegenden Unterlagen und im Ergebnis der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung ist ein Altlastenverdacht nicht ersichtlich. Es liegen deshalb keine Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe durch Industrie oder Gewerbe vor.

15. Kampfmittelbelastung

Funde von Kampfmitteln auf dem Gelände sind zur Zeit nicht bekannt. Sollten während des Baugeschehens Kampfmittel gefunden werden, sind jegliche Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen, der Fundort zu sichern und der Fund der Polizei oder dem Ordnungsamt mitzuteilen.

16. Immissionsschutz

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Im Allgemeinen Wohngebiet: 55 dB am Tag
 45 - 40 dB in der Nacht

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor. Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall u.a. zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Schallschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

Hinweis: Gem. §8 Abs. 3 LImSchG ist der Neuanschluss elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfs und mehr als 2kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

17. Öffentlicher Personennahverkehr

In Velten befindet sich eine Bahnstrecke für den Regionalverkehr. Die Bahnstrecke stellt eine Verbindung mit dem Berliner S-Bahnnetz ab Hennigsdorf her. Es bestehen Busverbindungen mit den benachbarten Gemeinden.

18. Abfallentsorgung

Bei der Erschließung sind die Bestimmungen der zur Zeit gültigen Abfallgesetze einzuhalten. Anfallender Erdaushub ist auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und hat möglichst auf dem Baugelände zu verbleiben.

Für die Beseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen ist gemäß § 3(1) des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) vom 06.06.1997 der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Die Behälter für die Abfallbeseitigung bzw. für das Recycling werden auf den jeweiligen Baugrundstücken aufgestellt. Zum Entsorgungszeitpunkt werden die zu entleerenden Abfallbehälter bzw. Recyclingbehälter durch die jeweiligen Grundstücksnutzer an der bogenförmigen Erschließungsstraße aufgestellt. Hier kann das jeweilige Entsorgungsfahrzeug die Tonnen aufnehmen und entleeren. Die Tonnen werden nach erfolgter Entleerung durch die Grundstücksnutzer wieder auf die betreffenden Grundstücke gebracht.

19. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in einheitlichem privatem Besitz.

20. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Folgende Auswirkungen, die die Realisierung der Bebauung, wie sie in dem Bebauungsplan festgesetzt sind, nach sich zieht, sind im einzelnen unten aufgeführt:

- Auswirkungen auf die Stadt Velten in Bezug auf soziale und anderweitige Infrastruktur und auf wirtschaftliche Verhältnisse.
- Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und deren Größe
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt

20.1. Auswirkungen auf die Stadt Velten in Bezug auf die soziale und anderweitige Infrastruktur und auf die wirtschaftlichen Verhältnisse

- Schaffung von ca. 15 attraktiven Eigenheimen
- *Bau einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung der Eigenheime, die von den Anwohnern gemeinsam betrieben und genutzt wird*
- Möglichkeit des Zuzugs neuer Bürger
- Integration der neuen Bewohner in die Stadt
- Geringe Erhöhung der Einwohnerzahl
- Bessere Auslastung der infrastrukturellen Einrichtungen, insbesondere Schule und Kita
- Größere Einnahmen der Stadt aus Steuern und Abgaben
- Vorübergehende Belästigung durch Schmutz und Lärm beim Neubau der Siedlung, insbesondere für die Anwohner

20.2. Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und deren Größe

- Die Siedlungsstruktur wird durch das Plangebiet um die Anlage einer Einfamilienhaussiedlung mit Privatstraße erweitert
- Die Stadt verliert eine brachliegende Fläche

20.3. Auswirkungen auf das Ortsbild

Die Plangebietsfläche ist z.Zt. Industriebrache, die nicht in die umliegenden Kleinsiedlungsflächen passt. Das Ortsbild wird durch die Anlage der Siedlung abgerundet und die Lücke innerhalb der Kleinsiedlungsflächen geschlossen.

20.4. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Durch den Bebauungsplan wird das Plangebiet von einer Industriebrache und einem Garten in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft der durch den Bebauungsplan zusätzlich verursacht wird, ist gering. Er wird innerhalb des Plangebietes soweit als möglich minimiert.