

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt
FB Bauordnung und Kataster

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Plan und Praxis GbR
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Direkt für Sie da:
Raum-Nr.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Adresse:

Frau Rüter
3.20
03301 601-3646
03301 601-80517
Bauordnung.Planung@oberhavel.de
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:
521010-00779/2024/rü
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

26.05.2025

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ der Stadt Velten

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“, Begründung, Umweltbericht und Planzeichnung (Maßstab 1:500), Vorentwurf, Stand: 03/2025
- Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“, Stand: 02/2024
- Verkehrsgutachten, Stand: 11/24
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 03/25

Der Landkreis nimmt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“, insbesondere im Hinblick auf Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, wie folgt Stellung. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.



B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Planzeichnung/Planzeichenerklärung

- a) Die Zwischenüberschrift „*Bauweise, Baulinien, Baugrenzen*“ ist zu überarbeiten. Eine Baulinie wird nicht festgesetzt.
- b) Die Bahnanlagen sind nachrichtlich zu übernehmen (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Land Brandenburg, B11, 1/7, Dezember 2022).
- c) Farblich sind das Mischgebiet (MI) und die Urbanen Gebiete (MU 1.1 und MU 1.2) in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung nicht voneinander zu unterscheiden. Entsprechend der PlanZV 1990 Pkt. 1.2.3 bzw. 1.2.4 sind die Baugebiete farblich voneinander zu unterscheiden. Eine Anpassung der Farbtöne sollte überprüft werden.
- d) *„Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße.“* (Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Dezember 2022, B 28.1, 1/4).

Ein Bezugspunkt ist im Bebauungsplan zeichnerisch nicht festgesetzt.

- e) Der Rechtsverweis der Abgrenzung von Flächen mit Zusatzkontingenten ist zu überarbeiten. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB genannten Gebiete beziehen sich nicht auf Gebiete mit Zusatzkontingenten hinsichtlich von Geräuschemissionen.
- f) Es sollte überprüft werden, ob eine Festsetzung des GE e3 – und somit eines zusätzlichen eingeschränkten Gewerbegebiets - notwendig ist, denn für das GE e3 werden, bis auf die TF 11, keine weiteren Festsetzungen getroffen. Ggf. ist die Abgrenzung einer Fläche für Stellplätze ausreichend.

1.1.2 Textliche Festsetzungen (TF)

- a) Die zulässigen Stellplätze gemäß TF 20 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **und** der dafür ausgewiesenen Flächen St zulässig. Die TF stellt eine kumulative Regelung dar, die entsprechend der Planzeichnung nicht erfüllt werden kann, da innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Flächen für Stellplätze ausgewiesen sind.
- b) Schutzbedürftige Räume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB regelt nicht, dass ein Nachweis beizufügen ist. Die TF 36 gilt es dahingehend zu überprüfen.

1.1.3 Begründungstext

- a) Entsprechend der Begründung S. 59 (Pkt. 7.3 „*Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben*“) werden fünf eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Anzahl der eingeschränkten Gewerbegebiete entspricht nicht der Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete. In der

Planzeichnung werden sechs eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt (GE e1.1, GE e1.2, GE e1.3, GE e1.4, GE e2, GE e3).

- b) Eine Öffentliche Grünfläche wird entsprechend der Planzeichnung nicht festgesetzt. Der folgende Absatz im Begründungstext S. 59 sollte entsprechend überarbeitet werden, um Unklarheiten zu verhindern.

„An der südöstlichen Grenze des Urbanen Gebiets wird eine Öffentliche Grünfläche ergänzt. Für die privaten und öffentlichen Grünflächen werden die textlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Grün- und nicht überbauten Freiflächen getroffen.“

2. **Belange des Fachbereiches Umwelt und Kreislaufwirtschaft**

2.1 **Weiterführende Hinweise**

2.1.1 Hinweise der unteren Wasserbehörde

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum vom 11.03.2024 zu Reg.-Nr. I/07/2024 B1 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

2.1.2 Hinweise des Bereiches Bodenschutz/Altlasten und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Der erste Absatz der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 11.03.2024 zu Reg.-Nr.: I/07/2024 B1 wird wie folgt abgeändert:

Teilbereiche der Fläche des Bebauungsplans Nummer 32 sind im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Oberhavel unter der ALKAT-Nr. 0336651012 unter der Bezeichnung „VELTAK GmbH, Velten“ sowie unter der Nummer 033665 1050 und der Bezeichnung „Abfallwirtschaft, Lagerhalle u.-plätze“ als festgestellte Altstandorte registriert. Es hat eine entsprechende Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan zu erfolgen. Der vorliegende Abschlussbericht der GBU mbH aus dem Jahr 2002 kann zur orientierenden Einschätzung der Kontaminationssituation auf dem Grundstück herangezogen werden. Die Beprobungsergebnisse zeigen keine großflächigen Bodenkontaminationen. Somit kann von einer grundsätzlichen Sanierbarkeit des Grundstückes hinsichtlich der sich ergebenden Schutzbedürfnisse bei sensibler Nutzung (Wohnbebauung) ausgegangen werden. Da jedoch aufgrund der historischen Nutzung punktuelle Bodenkontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind, ist im Rahmen der späteren Bauausführung baubegleitend eine wirkungspfadbezogene Altlastenuntersuchung durchzuführen. Diese ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Übrigen behält die Stellungnahme vom 11.03.2024 zu Reg.-Nr. I/07/2024 B1 ihre Gültigkeit.

2.1.3 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Die Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers vom 11.03.2024 zu Reg.-Nr. I/07/2024 B1 behält ihre Gültigkeit und wird darüber hinaus um folgenden Absatz ergänzt.

Gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist bei der Wahrnehmung von Planungs-, Verkehrs- und Ansiedlungsangelegenheiten auf

notwendige Flächen für Abfallsammelbehälter sowie auf eine sichere Zuwegung zum Abtransport der Siedlungsabfälle durch Abfallsammelfahrzeuge, insbesondere durch ausreichend breite Straßen und Wendemöglichkeiten, zu achten.

2.1.4 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme des FD Naturschutz vom 11.03.2024 zu Reg.-Nr. I/07/2024 B1 behält im Wesentlichen ihre Gültigkeit.

Die textlichen Festsetzungen zum Artenschutz werden begrüßt. Ein Artenschutzgutachten zu den geforderten Arten ist derzeit in Aufstellung und wird im weiteren Verfahren ergänzt. Eine abschließende Einschätzung zur Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.

Erste Ergebnisse aus den Begehungen im Spätsommer/Herbst 2024 weisen jedoch auf eine größere Zauneidechsenpopulation hin. Da es sich vermutlich um eine zusammenhängende Population handelt, kann die Umsiedlung der Zauneidechsen nicht erst auf Baugenehmigungsebene stattfinden, da die Zauneidechsen nicht vorhabenbezogen („stückchenweise“), sondern gesamtheitlich umgesiedelt werden müssen. Für die Änderung des Bebauungsplans wird daher die Herstellung eines Ersatzhabitats erforderlich. Folgende Anforderungen muss das Ersatzhabitat erfüllen:

- Die Ersatzfläche muss vorher kartiert werden, um ein Vorkommen anderer Zauneidechsen auszuschließen. Die Fläche ist anschließend abzuzäunen, um ein Einwandern zu vermeiden.
- Das neu geschaffene Habitat muss gut mit den bereits von Zauneidechsen besiedelten Lebensräumen vernetzt sein (keine isolierte Lage).
- Das Ersatzhabitat muss mind. ein Jahr vor der Umsiedlung hergerichtet werden, um einen gewissen „Alterungsprozess“ der Strukturen zu erreichen, damit es mindestens die gleiche Qualität wie die vom Eingriff betroffenen ursprünglichen Fortpflanzungs-/ Ruhestätten aufweist.
- Die Fläche muss mindestens der Größe des ursprünglichen Lebensraumes entsprechen (Verhältnis 1:1).

Geprüft werden könnte zum Beispiel das Flurstück 100, Flur 10, Gemarkung Velten.

Die Pflanzlisten werden begrüßt, jedoch ist die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) zwingend aus der Liste zu entfernen. Es handelt sich bei dieser Art um eine invasive und gebietsfremde Art, die dazu geeignet ist, heimische Arten zu verdrängen und die Biodiversität zu gefährden. Die Gemeine Mahonie (*Mahonia aquifolium*) ist aus demselben Grund von der Liste zu entfernen.

3. Belange des Fachbereiches Mobilität und Verkehr

3.1 **Weiterführende Hinweise**

3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung, untere Straßenverkehrsbehörde

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Die nachfolgenden Hinweise und Vorgaben der Straßenverkehrsbehörde zu dem Bauvorhaben sind jedoch zu berücksichtigenden:

Bei der weiteren Planung des Bauvorhabens sind die Maße der Fahrbahnen, der Parkbuchten/Parkplätze sowie der Nebenanlagen entsprechend der ERA bzw. RAS 06 zwingend einzuhalten.

Laut der Beschreibung des Vorhabens erfolgt die verkehrliche Erschließung des Bebauungsgebietes über zwei Zufahrten mit Anschluss an die Landesstraße L 20 bzw. L 172. Bei der weiteren Planung sind diese Zufahrten entsprechend den maßgebenden Bemessungsfahrzeugen (Schleppkurven) auszuführen. Verkehrssicherheit und Sichtverhältnisse stehen in direkter Beziehung. Deshalb muss auf die Einhaltung der Sichtfelder geachtet werden. Es darf zu keinen Sichtbehinderungen von wartepflichtigen Fahrzeugen kommen.

Zudem soll anhand der vorliegenden Unterlagen ein Schallschutzgutachten erstellt werden. Die Straßenverkehrsbehörde ist im Rahmen der Trägerbeteiligung in die weiteren Planungen mit einzubeziehen.

Für die Verkehrsführung während der Ausführung der Baumaßnahme sind dem Vorhaben keine beurteilungsfähigen Unterlagen beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Lenkungsmöglichkeiten nach § 45 StVO auf den Schutz der Allgemeinheit abgestellt sind. Verkehrsbeschränkungen müssen dem Übermaßverbot, der Eigentumsgarantie, dem Grundrecht auf freie Persönlichkeitsentfaltung standhalten. Vollsperrungen sind nur zulässig, soweit weniger weitgehende Maßnahmen (z. B. halbseitige Straßensperrung) nicht ausreichen.

Die Arbeitsstellen sind so zu planen, dass ihre Dauer und räumliche Ausdehnung die Verkehrsabwicklung so gering wie möglich beeinträchtigen oder erschweren.

Im weiteren Verfahren sollte unbedingt darauf Einfluss genommen werden, dass die zeitliche Dauer der Verkehrsraumeinschränkung auf ein Minimum unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten begrenzt wird.

Weiterhin sind insbesondere der Schüler- und Linienverkehr sowie Fahrzeuge der Rettungsdienste bei der Verkehrsraumeinschränkung zu berücksichtigen.

Zeitliche Überschneidungen mit anderen Baumaßnahmen auf ausgewiesene Umleitungsstrecken sollten nach Möglichkeit vermieden werden.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

C SCHLUSSBEMERKUNGEN

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung


Hamelow