

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 Rüther
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.)

08.06.2026

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ der Stadt Velten

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde nach § 4a Abs. 3 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), Entwurf, Stand: 26/02/2026,
- Verkehrsgutachten, Stand: 11/24,
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 01/26.

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*“ sollte überarbeitet werden, denn eine Baulinie wird nicht festgesetzt.

2. Belange des Fachbereiches Umwelt und Kreislaufwirtschaft

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise der unteren Wasserbehörde

Die Stellungnahme des FD Wasserwirtschaft vom 27.05.2025 zu Reg.-Nr. I/07/2024 B2 behält ihre Gültigkeit.

2.1.2 Hinweise des Bereiches Bodenschutz/Altlasten und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 27.05.2025 zu Reg.-Nr. I/07/2024 B2 behält ihre Gültigkeit.

2.1.3 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Die Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers vom 27.05.2025 zu Reg.-Nr. I/07/2024 B2 behält ihre Gültigkeit.

2.1.4 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Die Anpassung der Pflanzlisten wird begrüßt.

Die artenschutzfachlichen Begehungen wurden abgeschlossen. Es liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor. Bei den Begehungen wurden insgesamt 46 Zauneidechsen im Plangebiet erfasst. Das Gutachten geht jedoch von mindestens 315 Zauneidechsenindividuen im Plangebiet aus. Vor allem die westlich und östlich gelegenen Ruderalflächen werden als nachweislich besiedeltes Zauneidechsenhabitat hoher Qualität eingestuft. Durch die Umsetzung der Planungen wird ein nachweislich besiedeltes Zauneidechsenhabitat von 4,4 ha zerstört. Dieses gilt es im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Dazu ist in der textlichen Festsetzung Nr. 39 Folgendes geregelt: „Die festgesetzten Nutzungen der Grundstücke in den Baugebieten GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 2, Gle 1.1, Gle 1.2, Gle 2 und Planstraße B sowie den nachrichtlich übernommenen Bahnflächen sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein mindestens 4,4 ha großes Zauneidechsenersthabitat, mit allen für Zauneidechsen essenziellen Teillebensräume, hergestellt ist. Die Zauneidechsenpopulation im Plangebiet ist durch qualifiziertes Fachpersonal in der Zeit ab April bis Oktober vor der baulichen Inanspruchnahme der Flächen abzufangen und in das funktionsfähige Ersatzhabitat umzusiedeln.“

Die textliche Festsetzung wird grundsätzlich begrüßt. Auf welchen Flächen sich das Ersatzhabitat befinden wird, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Es wird darauf hingewiesen, dass der § 44 Abs. 5 BNatSchG (Legalausnahme) nur Anwendung findet, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Da vermutlich keine Fläche von 4,4 ha im räumlichen Zusammenhang für die Herrichtung eines Ersatzhabitats zur Verfügung steht, wird eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Umsiedlung erforderlich. Die Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahme wird unter der Voraussetzung, dass ein den fachlichen Anforderungen entsprechendes Ersatzhabitat hergerichtet wird, in Aussicht gestellt. Die notwendig werdenden Abfang- und Umsiedlungsmaßnahmen der Zauneidechsen in ein entsprechendes Ersatzhabitat sollten in der zeitlichen Planung unbedingt berücksichtigt werden.

Im Plangebiet wurden zudem mehrere Gebäude-, Nischen-, Höhlen- und Freibrüter kartiert. In der textlichen Festsetzung Nr. 37 werden artspezifische, vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt. Dies wird grundsätzlich begrüßt. Aufgrund der Anzahl der Ersatznistkästen sollte jedoch ergänzend festgelegt werden, dass der Abstand zwischen den Kästen mindestens einen Meter betragen sollte. Es sollten zudem Nistkästen mit je nur einer Bruthöhle ausgewählt werden (vgl. Wirksamkeitsmonitoring von Ersatzmaßnahmen, NABU 2023).

Die textliche Festsetzung Nr. 32 sollte spezifiziert werden. Die Angabe „zum Abhalten von Vögeln geeignete Markierungen“ ist zu ungenau. Wirksame Markierungen stellen u.a. Streifen- oder Punktmuster dar. Ungeeignet bzw. unwirksam sind hingegen Vogelsilhouetten sowie UV-Markierungen.

Bei den artenschutzfachlichen Untersuchungen der Gebäude und Industriehallen wurden mehrere Zwischen- und Sommerquartiere sowie eine Wochenstube von Zwergfledermäusen (ca. 50 Individuen) festgestellt. Als Ausgleich werden 51 Kästen für die Sommerquartiere, 20 Kästen für die Zwischenquartiere und zwei Kästen für das Potential als Winterquartier vorgeschlagen. Die 73 Kästen sollen artspezifisch an Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes angebracht werden (vorgezogene CEF-Maßnahme). Grundsätzlich ist die Maßnahme geeignet, die verlorengehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu ersetzen. Die vorgezogene Anbringung von insgesamt 73 Fledermauskästen zuzüglich 42 Nistkästen ist jedoch mit einem erheblichen organisatorischen Aufwand verbunden, da genügend Gebäude vorhanden sein müssen, die nicht vom Abriss betroffen sind und zeitgleich im Eigentum des Vorhabenträgers sind. Vor Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist daher ein Konzept zu erarbeiten, das sicherstellt, dass alle Fledermaus- und Nistkästen einen geeigneten Platz finden und die Wirksamkeit gewährleistet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nur zugelassen werden darf, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Vor Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahme muss daher geprüft werden, ob wenigstens der Erhalt der großen Industriehalle (mit Wochenstube) möglich ist. Andernfalls ist darzulegen, weshalb ein Erhalt nicht möglich ist.

3. Belange des Fachbereiches Mobilität und Verkehr

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung, untere Straßenverkehrsbehörde

Gegen das Bauvorhaben bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Ausweislich der zur Verfügung gestellten Vorentwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ soll das Plangebiet fußläufig von der Rosa-Luxemburg-Straße (L 20), Breiten Straße (L 172) und Berliner Straße (L 172) erschlossen und auch über diese Straßen an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen werden. In den vorliegenden Unterlagen (Stand 09/2023, 05/2025, 02/2026) wurde darauf verwiesen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze, Pflanzflächen etc. nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes ist, um auf mögliche zukünftige Änderungen des Straßenausbaus ohne ein Planänderungsverfahren reagieren zu können.

Das im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ (Stand 03/2025) angeführte Verkehrsgutachten weist für den signalisierten Knotenpunkt L 20/L172 eine Verkehrsbelastung von ca. 9.300 Kfz/24 h in der Lindenstraße, ca. 8.900 Kfz/24 h in der Rosa-Luxemburg-Straße, ca. 12.100 Kfz/24 h auf dem nördlichen Abschnitt sowie ca. 7.800 Kfz/24 h auf dem südlichen Abschnitt der Breiten Straße aus. Der Knotenpunkt ist bereits im Bestand sehr stark ausgelastet. Nach vorliegenden Unterlagen wird bereits jetzt davon ausgegangen, dass jeweils die Linksabbiegefahrstreifen der Lindenstraße bzw. Rosa-Luxemburg-Straße zeitweise überstaut sind und insgesamt gesehen, insbesondere in der Spätspitzenstunde, der Knotenpunkt nach HBS 2015 nicht mehr leistungsfähig ist. Im Verkehrsgutachten wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 1.930 Kfz-Fahrten in 24 h ermittelt (ca. 179 Kfz-Fahrten Frühspitzenstunde 07.00 - 08.00 Uhr; ca. 173 Kfz-Fahrten Spätspitzenstunde 16.00 - 17.00 Uhr). An dieser Stelle wird auf die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 22.05.2025 verwiesen, dass es sich bei dem Knotenpunkt L 20/L 172 auch weiterhin um eine Unfallhäufungsstelle handelt.

Der Vorentwurf des Städtebaulichen Konzeptes führt zudem aus, dass in dem südlichen gewerblich geprägten Bereich des Plangebietes mit seiner HAUPTerschließung an die Breite bzw. Berliner Straße mit vermehrtem Schwerlastverkehr zu rechnen ist.

Hier sollte vor der weiteren Planung dringend eine entsprechende signaltechnische Untersuchung erfolgen. Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, als zuständiger Straßenbaulastträger, wird als zwingend erforderlich angesehen.

Es sind keine Ausführungen über eine etwaige geplante Änderung der Verkehrsorganisation (Beschilderung) erkennbar.

Für die nach § 45 Abs. 1 StVO neu anzuordnenden Verkehrszeichen und Markierungen sind rechtzeitig vor Fertigstellung die Markierungs- und Beschilderungspläne zur Anordnung vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind.

In den vorliegenden Unterlagen sind, bedingt durch den Planungsstand, keine Aussagen zur endgültigen Verkehrssicherung für die Baumaßnahme enthalten. Der FD Mobilität und

Verkehrslenkung behält sich deshalb im Rahmen der Verkehrsrechtlichen Anordnung Auflagen zur Sicherung der Arbeitsstellen vor.

Entsprechend § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes vom Fachbereich Mobilität und Verkehr, Fachdienst Mobilität und Verkehrslenkung, Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen,

- wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist (Verkehrszeichenplan),
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist (Begründung der Notwendigkeit bei Sperrung von Straßen/Fahrstreifen/ Nebenanlagen),
- ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat (Umleitungsplan).

Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages sollte dieser mindestens 30 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Mobilität und Verkehrslenkung eingehen.

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



Oliver Grützmaker