

Stadt Oranienburg

Bebauungsplan Nr. 166 „Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift“

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 06/2026

INHALT

1.	EINFÜHRUNG	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.	AUSGANGSSITUATION	7
2.1	Stadträumliche Einbindung	7
2.2	Bebauung und Nutzung	7
2.3	Erschließung und Verkehr.....	8
2.4	Denkmalschutz.....	8
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt.....	9
3.	PLANUNGSBINDUNG.....	9
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2	Landes- und Regionalplanung	9
3.3	Flächennutzungsplanung.....	12
3.4	Städtebauliche Planungen.....	14
4.	PLANUNGSKONZEPT	18
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
4.2	Schutz des vorhandenen Bestands.....	18
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
5.	PLANINHALT.....	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	23
5.4	Verkehrsflächen.....	24
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	25
5.6	Hinweise.....	27
6.	Belange von Natur, Umwelt und Landschaft	29
6.1	Vorbemerkung	29
6.2	Schutzgut Boden	29
6.3	Schutzgut Wasser	30
6.4	Schutzgut Klima und Luft.....	31
6.5	Schutzgut Arten und Biotope	32
6.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	41
6.7	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	42
6.8	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	43
6.9	Hinweise.....	45
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	46

7.1	Flächenbilanz	46
7.2	Städtebauliche Entwicklung in Oranienburg	46
7.3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	46
7.4	Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	46
7.5	Verkehrliche Auswirkungen	46
7.6	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	48
7.7	Kosten und Finanzierung	48
7.8	Umweltbezogene Auswirkungen	49
8.	VERFAHREN	50
8.1	Verfahrensart gemäß § 13a BauGB.....	50
8.2	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	51
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	52
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden.....	52
8.5	Erweiterung Geltungsbereich	53
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	54
10.	ANLAGEN	55
10.1	Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	55
10.2	Textliche Festsetzungen.....	56
10.3	Hinweise.....	57
10.4	Baumkataster	58
10.5	Biotoptypenkarte.....	60

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der eingezeichneten Abgrenzungslinie (siehe Abbildung 1) und umfasst die Flurstücke 1656, 1817 sowie 1984 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Friedrichstahl mit einer Gesamtfläche von ca. 0,98 ha. Die baulich vorgeprägte Fläche ist derzeit nur teilweise bebaut. Erschlossen wird das Grundstück im Nordwesten über die Grabowseestraße. Im Detail grenzt das Plangebiet im Osten an Wohnbebauung mit zwei bis drei Geschossen an. Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung mit ein bis zwei Geschossen mit rückliegenden Gärten begrenzt. Im Südosten befindet sich eine Waldfläche, welche als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

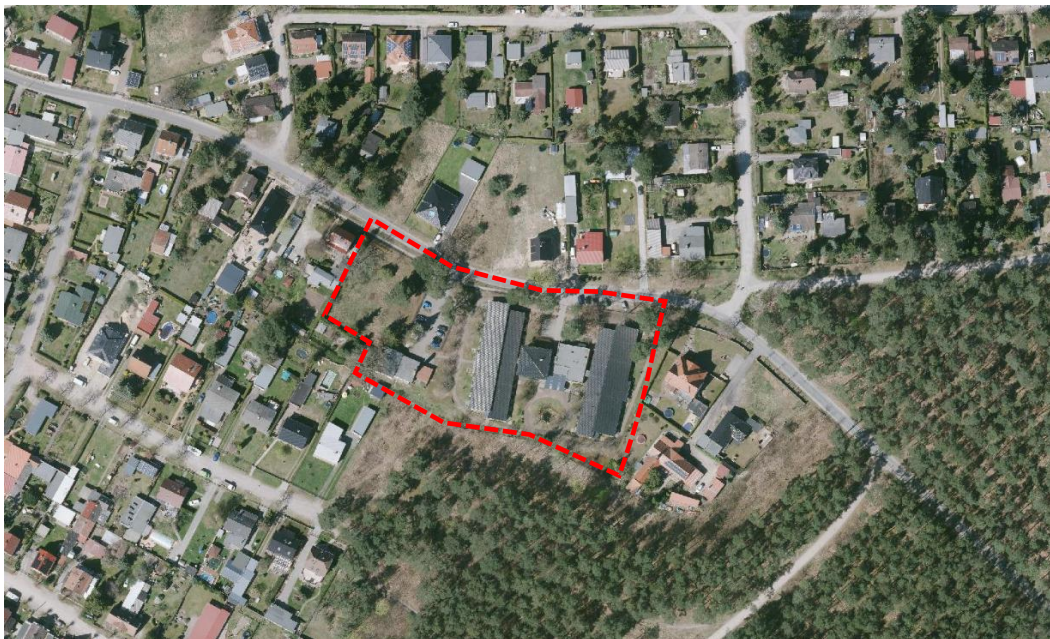


Abbildung 1: Luftbild – Stadträumliche Einbindung des Plangebiets (Quelle: Geoportal Stadt Oranienburg, Geltungsbereich ergänzt Jahn, Mack & Partner)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Lafim-Diakonie für Menschen im Alter gGmbH betreibt im Ortsteil Friedrichsthal der Stadt Oranienburg (Landkreis Oberhavel) in der Grabowseestraße 26 das evangelische Seniorenzentrum „Elisabethstift“. Das Seniorenzentrum hat seinen Schwerpunkt in der Altenpflege und umfasst aktuell 22 Einzelzimmer und 8 Doppelzimmer in vollstationärer Pflege. Oranienburg ist wie viele deutsche Städte vom demographischen Wandel betroffen. Bereits im Jahr 2020 lag der Anteil der über 80-Jährigen in Oranienburg bei knapp 8 %

(von 45.492 Einwohnern)¹. Die Kapazitäten des Seniorenzentrums „Elisabethstift“ verdeutlichen diesen Trend, da sie bereits ausgeschöpft sind. Aufgrund zukünftig steigender Nachfrage plant der Vorhabenträger das Seniorenzentrum, um einen zweigeschossigen Neubau eines Pflegeheims zu erweitern.

In dem Ortsteil Friedrichsthal befindet sich zudem die Kindertagesstätte mit Hortbetreuung „Zwergenhaus“, ein Hort der „Freien Adventsschule“ und ein Hort der „Grundschule Friedrichsthal“. Im Rahmen des Kitabedarfsplans wurde die soziale Struktur im Zeitraum 2015 bis 2019 erhoben. Für den Untersuchungsraum der Gemeinde Leegebruch und der Stadt Oranienburg wurde eine positive Bevölkerungsentwicklung der Altersjahrgänge 0-15 Jahre festgestellt. Es besteht der Bedarf an neuen Betreuungsplätzen, da lediglich nur eine Einrichtung für Kinderbetreuung für die Altersgruppen 0-5 in Friedrichsthal ansässig ist. Auf dem Grundstück des Bebauungsplans ist daher zusätzlich ein zweigeschossiger Neubau einer Kindertagesstätte geplant. Somit ist das Ziel der Baumaßnahmen die Schaffung zusätzlicher Pflege- sowie Kindertagesstättenplätze.

Der Ortsteil Friedrichsthal, in dem die betreffenden Flurstücke liegen, bildet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB. Für das Plangebiet liegen keine verbindlichen planungsrechtlichen Regelungen gem. § 30 BauGB vor. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil richtet sich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), wenn dessen Voraussetzungen erfüllt sind. Dazu müssen die Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten (jede tatsächlich aufeinander folgende Bebauung, die den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt) Ortsteils liegen. Einen Ortsteil bildet jeder Bebauungszusammenhang (Häuser) im Gemeindegebiet, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Das Vorhaben selbst erfüllt die Voraussetzung für die Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich, jedoch nicht die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein, weshalb zur Realisierung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist.

Hierfür hat der altrechtliche Verein Lafim-Diakonie am 11. Januar 2023 einen Antrag auf Prüfung der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Oranienburg eingereicht. Planungsgegenstand ist die Realisierung eines Erweiterungsneubaus für das Pflegeheim mit ca. 26 Plätzen und einer Kindertagesstätte mit ca. 75 Plätzen.

¹ Bertelsmann Stiftung (Hrg.) (o.J.): Wegweiser Kommune, unter: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+oranienburg+2013-2020+tabelle>

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in dem Ortsteil Friedrichsthal der Stadt Oranienburg (Landkreis Oberhavel). Friedrichsthal liegt rund 3 km nordöstlich der Oranienburger Kernstadt und ist durch große Waldflächen von dem Stadtgebiet deutlich getrennt. Friedrichsthal ist neben Sachsenhausen und Malz ein „Havelort“, da Siedlungsbereiche entlang der Havel und der Havel-Oder-Wasserstraße liegen. Das Plangebiet an der Grabowseestraße 26 befindet sich in Bezug auf die Ortslage in Friedrichsthal am südöstlichen Rand und grenzt an das großräumige Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“ an. In einer Entfernung von ca. 380 m zum Plangebiet befindet sich entlang der Friedrichsthaler Chaussee der Ortskern. In diesem besteht zum einen durch den ÖPNV (Buslinie 804) eine Anbindung in die Kernstadt Oranienburg und zum anderen sind dort eine Grundschule, ein Kulturzentrum, Einzelhandelbetriebe, Gaststätten und die freiwillige Feuerwehr lokalisiert.

Insgesamt ist das Siedlungsbiet im Bereich des Bebauungsplans Grabowseestraße weitläufig durch Wohnbebauung geprägt. In der angrenzenden Umgebung sind insbesondere freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorzufinden. Der Bestand zeichnet sich durch überwiegend zweigeschossige Gebäude aus. Überwiegend handelt es sich dabei um Erdgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, vereinzelt jedoch auch mit zwei Normalgeschossen zuzüglich Dachraum. Durch die Verbindung zu dem Landschaftsschutzgebiet, ist das Grundstück in besonderem Maße als ruhiger Standort für ein Seniorenzentrum sowie Kindertagesstätte geeignet.

2.2 Bebauung und Nutzung

Derzeit befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen eine Brachfläche, Stellplätze für das Seniorenzentrum „Elisabethstift“ sowie ein ungenutztes eingeschossiges Gebäude. Das Plangebiet ist in diesem Bereich größtenteils unbebaut bzw. gärtnerisch genutzt. Im Osten des Plangebiets befindet sich das Seniorenzentrum „Elisabethstift“, welches in der derzeitigen Form im Rahmen des Planvorhabens erhalten bleiben und erweitert werden soll.

2.3 Erschließung und Verkehr

Technische Erschließung

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien vorhanden. Die Belange der Telekommunikationsversorgung sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Die technische und medienseitige Erschließung des Vorhabens ist durch die Anschlüsse in der Grabowseestraße gesichert.

Verkehrliche Erschließung

Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Grabowseestraße gesichert. Über die Malzer Chaussee und Friedrichsthaler Chaussee ist der Ortsteil an Sachsenhausen sowie die Kernstadt Oranienburg verkehrlich angebunden. Die Fahrtzeit zwischen dem Plangebiet und der Kernstadt beträgt rund 10 min. Über die Friedrichsthaler Chaussee und die L 191 (Granseer Straße) besteht zudem eine Anbindung an das Fernstraßennetz mit der B 96 (5 km) und der A 10 / Berliner Ring (10 km).

An das öffentliche Nahverkehrsnetz ist das Plangebiet über die Buslinien 804 angebunden. Die Bushaltestelle „Friedrichsthal (OHV), Dorfplatz“ liegt 350 m westlich in der Friedrichsthaler Chaussee. In dem Ortsteil Friedrichsthal befindet sich keine höherrangige Verkehrsverbindung. Der nächstgelegene Regionalbahnhof ist „Sachsenhausen“ in rund 4 km Entfernung. Einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt im Metropolraum Berlin-Brandenburg stellt der Bahnhof „Oranienburg“ dar. Dieser befindet sich in ca. 6 km Entfernung in der Oranienburger Kernstadt. Sowohl die S-Bahnlinie S1 als auch der Regional- und Fernverkehr fahren den Bahnhof an. Der Berliner Hauptbahnhof ist vom Bahnhof Oranienburg innerhalb von ca. 30 Minuten zu erreichen.

Die Grabowseestraße wird im Verkehrsentwicklungsplan 2025 der Stadt Oranienburg entsprechend der Richtlinien zur integrierten Netzgestaltung (RIN), als Erschließungsstraße IV (ES IV) Sammelstraße kategorisiert. Dabei handelt es sich um Gemeindestraßen, die den Verkehr aus Wohn- und Gewerbegebieten zu Hauptverkehrsstraßen führen. Die nächstgelegene Hauptstraße (HS) ist die Malzer Chaussee, rund 400 m östlich des Plangebiets.

Die Stadt Oranienburg plant einige Maßnahmen zur Verkehrsminderung. Bei erfolgreicher Umsetzung wird davon ausgegangen, dass sich das MIV-Aufkommen im Bereich des Plangebiets um rund 5 % verringern könnte.

2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind weder Baudenkmale noch archäologische Kulturdenkmale, herausragende Sachgüter oder Bodendenkmale bekannt.

Sofern bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden, sind Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist vorrangig durch die Bestandsbebauung des Seniorenzentrums Elisabethstift geprägt. Die gärtnerisch gestalteten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen überwiegend aus artenarmen Zier- und Parkrasenflächen sowie in den Randbereichen ruderale Stauden, Distelfluren und Ruderalfluren. Darüber hinaus ist das Gebiet von alten Waldkiefern, Eichen und Fichten geprägt. Der Zaun sowie die Parkplätze werden von Hecken gesäumt.

3. PLANUNGSBINDUNG

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist dem ungeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Jedoch werden die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht erfüllt, da sich das geplante Vorhaben nicht gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Für die Realisierung des Vorhabens ist somit ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung von Bauleitplänen relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind bindend und können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Auch überörtliche Fachplanungen sowie kommunale Planwerke – zum einen der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, zum anderen informelle Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne – beeinflussen die Inhalte eines Bebauungsplans.

Für diese Planung der Stadt Oranienburg ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", Satzung vom 8. Oktober 2020

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Zudem soll gem. § 5 Abs. 2 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Unter anderem soll die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Nach den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Freirauminanspruchnahme vermieden werden.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde sowohl im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgefragt, als auch in der formellen Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung beurteilte das Bebauungsplanverfahren in der Stellungnahme vom 15.01.2026. Demnach stehen die Ziele der landesplanerischen Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel in der Stellungnahme vom 19.01.2026 bestätigt.

3.2.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntgemacht worden und ist seit 1. Juli 2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Für die Bewertung der beabsichtigten Planung sind insbesondere folgende Ziele des LEP HR relevant:

Übersicht der Ziele der Raumordnung (Z)

Z 3.6 Abs. 3 und 4 – Mittelzentren

Mittelzentren wie Oranienburg übernehmen Versorgungsfunktionen für gemeinsame Verflechtungsbereiche durch die Sicherung und Qualifizierung von Funktionen der Daseinsvorsorge, wie Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie Betreuungseinrichtungen.

Z 5.2 Abs. 1 – Anschluss neuer Siedlungsflächen

Im Sinne der Innenentwicklung in der Siedlungsentwicklung sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.5 – Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Der Ortsteil Friedrichsthal, in welchem sich das geplante Vorhaben befindet, gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In solchen Gebieten, die nicht als Schwerpunkte festgelegt wurden, ist die Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt.

Die Festlegungskarte des LEP HR weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Siedlungs- und Verkehrsfläche aus und liegt demnach nicht im Gestaltungsraum Siedlung, der nach Z 5.6 der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist. Mit der Planung wird dem Z 5.5 entsprochen, da es sich beim Plangebiet um eine Fläche im unbeplanten Innenbereich in einem bestehenden Siedlungsgebiet handelt, die baulich vorgeprägt und nun nachgenutzt werden soll. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Damit ist kein Zielwiderspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

3.2.3 Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Am 30. April 2019 hat die Regionalversammlung die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Anschließend hat im November 2019 die durch Kommunalwahlen neu zusammengesetzte Regionalverwaltung entschieden, zunächst nur die durch den LEP HR zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten. In der Folge wurden am 08. Oktober 2020 durch die Regionalversammlung eigenständige sachliche Teilpläne beschlossen, unter anderem der sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“.

Der sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ dient der funktionalen Gliederung von Ortsteilen. Die Ausweisung der Zentralen Orte soll dazu beitragen, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern. Die Kernstadt Oranienburg ist als Mittelzentrum nach dem Z 3.6 des LEP HR festgesetzt. In der Erläuterungskarte ist sowohl Oranienburg als auch der Ortsteil Friedrichsthal als Teil des Strukturraums „Berliner Umland – Achsengemeinde“ beschrieben.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oranienburg ist mit Veröffentlichung am 19.12.2015 im Amtsblatt Nr. 10 wirksam geworden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „medizinische Einrichtung“ (i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) dargestellt. Insbesondere betrifft die Zuordnung das Grundstück des bestehenden Seniorenzentrums „Elisabethstift“. Der westliche Teil der im Geltungsbereich befindlichen Fläche ist zudem als Wohnbaufläche Typ 3 (GFZ bis 0,5) (i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) festgesetzt.

In der Begründung des Flächennutzungsplans werden folgende Leitsätze aufgeführt (Kapitel 3.7, S. 80-81):

- 1. Oranienburg muss als Kreisstadt und Zentrum im engeren Verflechtungsbereich weitere Flächen für übergeordnete Gemeinbedarfseinrichtungen nicht nur für die Stadt, sondern auch für das mit zu versorgende Umland in ausreichender Größe bereitstellen.
- 2. Zur Weiterentwicklung Oranienburgs als attraktiver Wohnstandort gehört auch, die Bevölkerung rechtzeitig und ausreichend mit Gemeinbedarfseinrichtungen zu versorgen.
- 5. Vor Aufgabe und Neuausweisung von Gemeinbedarfsstandorten soll der Erhalt vorhandener Flächen stehen.

Durch Umbau, Erweiterung oder Neuerrichtung am vorhandenen Standort kann - soweit erforderlich - die Qualität der Versorgung verbessert werden.

Es wird festgestellt, dass angesichts des wachsenden Altersdurchschnitts der Bevölkerung die Nachfrage an bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (u.a. Seniorenbetreuung) in den kommenden Jahren zunehmen wird. Um die Versorgung zu sichern ist eine rechtzeitige und bedarfsgerechte Planung der Einrichtungen erforderlich.

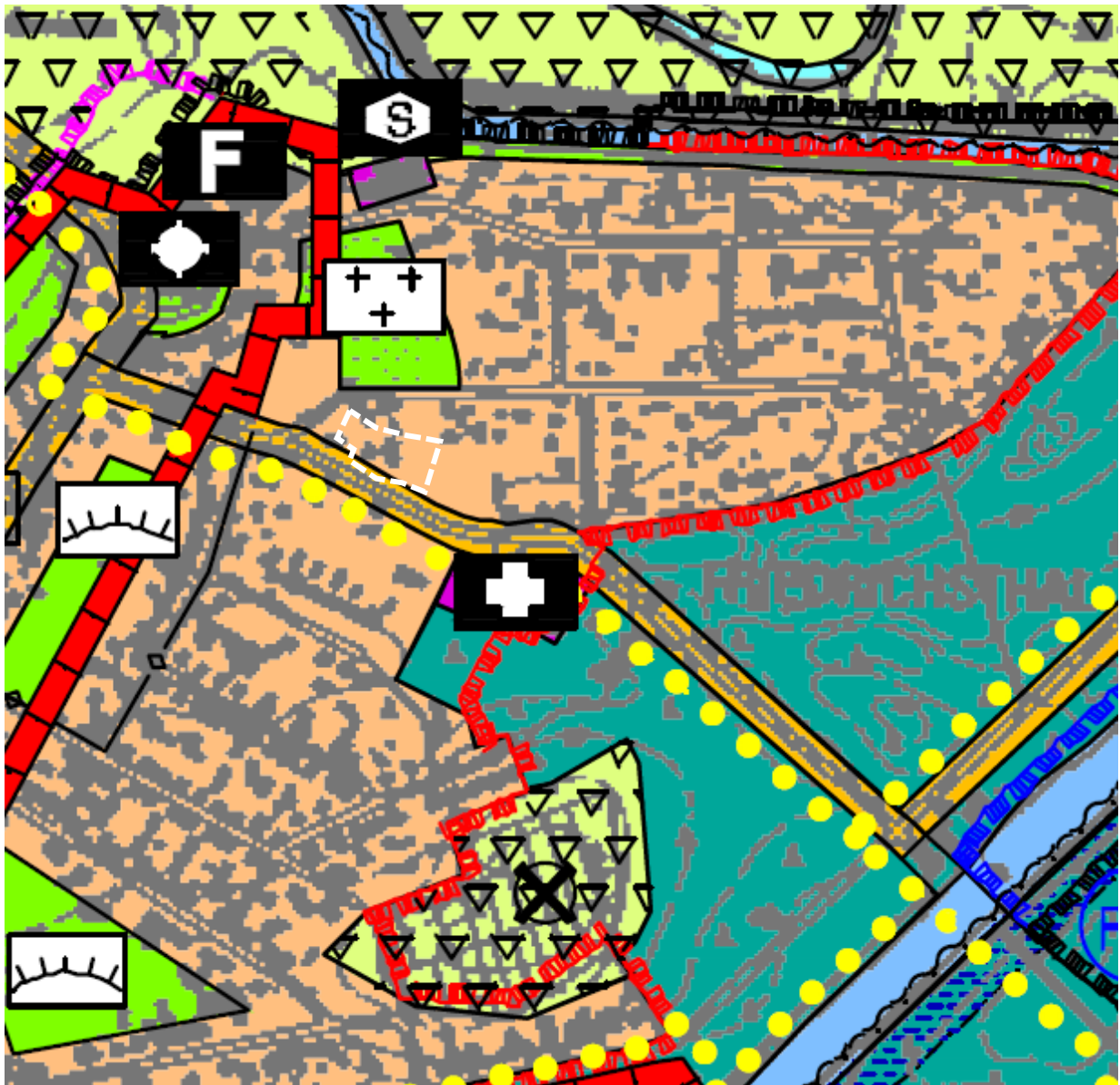


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 19.15.2015, Geltungsbereich weiß, ergänzt Jahn, Mack & Partner

3.4 Städtebauliche Planungen

Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. In ca. 700 m Entfernung südlich befindet sich der einfache Bebauungsplan „Nr. 110 - Schulstandort an der Friedrichsthaler Chaussee“. Dieser Bebauungsplan sichert einen Schulstandort sowie einen Sportplatz. Im nordwestlichen Umfeld des Plangebiets liegt in ca. 250 m Entfernung zudem der Bebauungsplan „Nr. 60 - Seniorenpflegeheim Friedrichsthal“, welcher den Standort eines Seniorenpflegeheims sichert.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+

Die Stadt Oranienburg hat seit 2007 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), welches als Handlungsgrundlage für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung dient. Das INSEK wurde zuletzt im Jahr 2019 fortgeschrieben und betrachtet die Entwicklung bis 2035. Das Konzept trifft konkrete Aussagen über Entwicklungsstrategien, Handlungsschwerpunkte und konkrete Maßnahmen für die Stadt Oranienburg.

Das INSEK beschreibt insgesamt acht zentrale Vorhaben, die als Entwicklungsziele festgeschrieben werden. Das zentrale Vorhaben 4 hat den Schwerpunkt „soziale Infrastruktur“. Aufgrund des starken Bevölkerungszuwachses der letzten Jahre und dem Anstieg des Altersdurchschnitts, ist eine zusätzliche Bereitstellung von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie der bedarfsgerechten Schaffung und Sicherung von ergänzenden Angeboten nötig. Genannt werden insbesondere der Neubau und die Erweiterung von Kindertagesstätten und Grundschulen in allen Ortsteilen. Folgende Maßnahmen werden für die Gesamtstadt und Ortsteile genannt:

4.2 – Bedarfsgerechter Neubau und Sanierung von Kindertagesstätten

4.3 – Schaffung multifunktionaler Zentren in den Ortsteilen mit bedarfsgerechten und abgestimmten Angeboten für soziale Nutzungen (Kinderbetreuung, Senioren, Freizeit)

Mit dem Planvorhaben wird demnach sowohl der Maßnahme 4.2 als auch der Maßnahme 4.3 entsprochen.

Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Oranienburg wurde am 12. Dezember 2022 beschlossen und stellt die strategische Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt für die nächsten Jahre dar. Das Konzept stellt insgesamt 47 Maßnahmen unterschiedlicher Handlungsfelder auf, um die Stadt bis 2040 klimaneutral zu gestalten. Für das Handlungsfeld Stadtentwicklung werden die folgenden Maßnahmen formuliert:

- Kriterienkatalog „Nachhaltiges Bauen“ für Investoren und Bauträger
- Anwendung Checkliste Klimaschutz im Bauleitplanverfahren
- Sanierungsmanagement für die Gesamtstadt
- Best-Practice: Klimaneutrale Gebäude
- Flächenverbrauch reduzieren

Das Klimaschutzkonzept entfaltet im vorliegenden Planvorhaben insbesondere hinsichtlich der beiden Neubauten – dem Erweiterungsbau des Seniorenzentrums sowie dem Kita-Neubau – besondere Bedeutung. Im Sinne einer ökologischen und zukunftsorientierten Bauweise sind Maßnahmen, wie die Verwendung ressourcenschonender und schadstoffarmer Baumaterialien, der Einsatz regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik) sowie die extensive Begrünung von Dach- und ggf. Fassadenflächen vorgesehen.

Die ressourcenschonende Bauweise umfasst unter anderem den bevorzugten Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz aus zertifizierter Forstwirtschaft), Recyclingmaterialien (z. B. Recyclingbeton, wiederverwendete Bauelemente) sowie eine möglichst materialeffiziente Konstruktion. Schadstoffarme Bauprodukte – etwa emissionsarme Farben, Lacke, Bodenbeläge oder Dämmstoffe – sollen zur Innenraumluftqualität und damit zum Gesundheitsschutz beitragen, insbesondere im sensiblen Bereich der Kindertagesstätte und Pflegeeinrichtung.

Darüber hinaus wird die Anlage von ausreichend Vegetations- und Versickerungsflächen berücksichtigt, um das Mikroklima positiv zu beeinflussen, den Wärmeinseleffekt zu minimieren und eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Nutzergruppen sicherzustellen. Die Bauweise soll neben den klimaschutzbezogenen Aspekten auch zur Verbesserung der Luftqualität und zur Förderung der Biodiversität beitragen.

Ein weiteres zentrales Element des Nachhaltigkeitskonzepts stellt die flexible Gebäudenutzung dar, durch die langfristige Anpassungsmöglichkeiten an sich wandelnde Anforderungen gewährleistet werden (siehe auch Kap. 1.2 „Beschreibung des Vorhabens“). Insgesamt leistet die Planung damit einen wichtigen Beitrag zur ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit im Sinne einer klimaangepassten Innenentwicklung.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan entfaltet keine eigenständige Rechtswirksamkeit. Erst durch die Aufnahme der Planinhalte in den Flächennutzungsplan erhalten diese Verbindlichkeit. Gem. § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Landschaftspläne bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Der parallel zum geltenden Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan weist für das Plangebiet eine Wohn- oder Siedlungsfläche geringer Dichte aus. Im Osten angrenzend befindet sich der Nadelforst, welcher wie auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Landschaftsschutzgebiet darstellt. Zudem verläuft über die Grabowseestraße der Europaweg E10. Am östlichen Ende der Straße verläuft der Radfernweg Berlin-Kopenhagen.

Kitabedarfsplan

Der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe hat die Aufgabe die Kindertagesbetreuung nach § 1 Kindertagesstättengesetz (KitaG) zu gewährleisten. Am 01.01.2021 haben der Landkreis Oberhavel und die Kommunen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geschlossen. Die Kindertagesbetreuung wird demnach in ihrem jeweiligen Gebiet koordiniert. Mit der Erstellung des Kitabedarfsplans kommt der Landkreis Oberhavel gem. § 12 Abs. 3 KitaG seiner Pflicht nach, einen Plan über den Bedarf aufzustellen. Der Kitabedarfsplan beschreibt den aktuellen Stand der Kindertagesbetreuung in der Region Oberhavel.

Die Stadt Oranienburg bildet zusammen mit der Gemeinde Leegebruch das Planungsgebiet 2. In dem Gebiet ist die gesamte Bevölkerungsentwicklung in dem Zeitraum von 2015 bis 2019 um 3,1% gestiegen. In den Altersjahrgängen von 0-15 Jahren stieg die Anzahl um 7,5 %. In Oranienburg sind insgesamt 18 Kindertagesstätten (2.053 Plätze), 7 Horte (1.363 Plätze) und 3 Kindertagesstätten mit Hort (259 Plätze) angesiedelt. Insgesamt werden von den 28 Einrichtungen 17 direkt von der Stadt Oranienburg betrieben.

Soziale Infrastruktur Kindertagesstätten und Schulen (7. Fortschreibung)

Die Stadt Oranienburg hat im April 2023 den Bericht zur 7. Fortschreibung des Konzepts „Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten & Schulen“ (2023–2029 mit Perspektive bis 2034) veröffentlicht. Das Ziel der Kitabedarfs- und Schulentwicklungsplanung ist, die vorausschauende Planung der Bedarfe an Kindertagesstätten und Schulplätzen sowie die Sicherung einer familienorientierten Betreuung. Dabei wird der Prognosezeitraum zwischen 2023 bis 2029 betrachtet, Perspektiven werden bis zum Jahr 2034 aufgezeigt.

Aus der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oranienburg geht hervor, dass die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Jedoch führt die geringe Geburtenrate der Frauen aus den 1990er Jahren dazu, dass die Anzahl der Kinder bis 12 Jahre

sinkt. Obwohl die Geburtenrate seit 2004 moderat steigt, würde die Bevölkerungszahl ohne Zuzüge abnehmen. Der anhaltende Zuzug wirkt dem Geburtenrückgang entgegen.

Die Bedarfsermittlung der Kita- und Schulplätze basiert somit zum einen auf den Geburtenraten und zum anderen auf den Versorgungsquoten der bestehenden sozialen Infrastrukturen. Dabei wird in drei Altersgruppen unterschieden:

- Null bis unter Dreijährige (Krippe)
- Dreijährige bis Schuleintritt (Kindergarten)
- bis 6. Jahrgangsstufe (Grundschule bzw. Hort)

Aktuell sind ausreichend Betreuungsplätze vorhanden, jedoch werden zukünftige Defizite bereits deutlich. Die Planungen dieses Bebauungsplans werden im Rahmen des sozialen Infrastrukturkonzepts bereits berücksichtigt. Die Maßnahme 1.6 sieht die „Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte im Ortsteil Friedrichsthal“ durch den altrechtlichen Verein Lafim-Diakonie mit 70 Betreuungsplätzen vor. Durch die geplante Kita des altrechtlichen Vereins Lafim-Diakonie werden ab 2027/28 die Kapazitäten im Bereich der Null bis unter Dreijährigen sowie Dreijährigen bis Schuleintritt ausgebaut sowie fortfolgend erhalten. Das aktuell leichte Überangebot an Kitaplätzen wird sich voraussichtlich ab 2029 zu einem deutlichen Minus an Betreuungsplätzen entwickeln, es sei denn, zusätzliche Kitas werden bis dahin gebaut und in Betrieb genommen. Ab dem Jahr 2029 ist der Bedarf nicht mehr von den Kapazitäten gedeckt, auch nicht durch die neu entstehenden Kindertageseinrichtungen. Daher besteht eine besonders hohe Relevanz das Vorhaben dieses Bebauungsplans rechtzeitig umzusetzen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungskonzept sieht vor, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ nach § 11 BauNVO zu entwickeln. Das Vorhaben umfasst die Erweiterung der vollstationären Pflegeeinrichtung des „Elisabethstift“ durch Neubau und die Neuschaffung einer Kindertagesstätte. In ihrer Geschossigkeit orientieren sich die beiden Neubauten mit zwei Vollgeschossen am Bestand sowie der umliegenden Bebauung in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Bestandsstraßen.

Eine Besonderheit der Plankonzeption liegt in der Verwendung von Schraubfundamenten zur Gründung der Kindertagesstätte mit dem Ziel, den Eingriff in den Boden und den wertvollen Baumbestand in diesem Bereich zu minimieren. Bei Schraubfundamenten handelt es sich um verzinkte Stahlrohre, die mit einem Gewinde in den Baugrund gedreht werden. Gegenüber einem Stahlbetonstreifenfundament sind Schraubfundamente mit einem geringeren Beton- und Bewehrungsaufwand, einer verringerten Flächenversiegelung, einer verkürzten Bauzeit und einem minimalen Eingriff in den Baugrund verbunden.

Des Weiteren muss gemäß § 54 Abs. 4 brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden, ohne in die Kanalisation eingeleitet zu werden. Das Grundstück ist bereits bebaut und durch das Vorhaben werden weitere Nutzungen zugeführt, wodurch die Sickerflächen begrenzt sind. Durch das Schraubfundament kann der Boden unterhalb des Kita-Gebäudes zusätzlich als Dränfläche genutzt werden. Die Bodenfläche unter dem Gebäude kann somit für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers dienen.

4.2 Schutz des vorhandenen Bestands

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen grundsätzlich der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Erweiterung des Seniorenzentrums sowie der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte. Der bereits vorhandene bauliche Bestand des Seniorenzentrums einschließlich der bestehenden baulichen Anlagen und Erschließung entspricht bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich ebenfalls den künftigen Festsetzungen, genießt ferner aber Bestandsschutz.

Anwendungsbereich der Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten grundsätzlich nur für Neubauten, Erweiterungen und wesentliche Änderungen bestehender Anlagen. Bereits rechtmäßig er-

richtete bauliche Anlagen, befestigte Flächen, Stellplätze, Wege und sonstige Einrichtungen des Seniorenzentrums bleiben von den Festsetzungen unberührt und können in ihrem derzeitigen Zustand weiter genutzt werden.

Dies gilt insbesondere für:

- bestehende Gebäude und bauliche Anlagen
- bereits vorhandene Terrassen, Wege und befestigte Flächen
- bestehende Erschließungsanlagen
- vorhandene Nebenanlagen und Einfriedungen

Ausnahme bei Neuerrichtung

Werden bestehende Anlagen künftig abgebrochen und neu errichtet oder werden wesentliche bauliche Änderungen vorgenommen, so sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Dies betrifft beispielsweise die Festsetzung zur Errichtung von Terrassen und Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, die dann bei einer Neuerrichtung entsprechender Anlagen zu befolgen ist.

Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass der bewährte Bestand des Seniorenzentrums geschützt wird, gleichzeitig aber künftige Baumaßnahmen den aktuellen planungsrechtlichen und ökologischen Anforderungen entsprechen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 ist überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „medizinische Einrichtung“ (i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) dargestellt. Insbesondere betrifft die Zuordnung das Grundstück des bestehenden Seniorenzentrums „Elisabethstift“. Der westliche Teil der im Geltungsbereich befindlichen Fläche ist zudem als Wohnbaufläche Typ 3 (GFZ bis 0,5) (i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) festgesetzt.

Zeichnerisch werden in dem FNP keine Aussagen über den Standort für Kindertagesstätten getroffen. In der Begründung wird als Leitsatz beschrieben, dass Ortsteile, wie auch Friedrichsthal, über die wesentlichen Einrichtungen für die tägliche Versorgung verfügen sollen. Dies schließt notwendige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere Grundschulen und Kindergärten, ein (Kapitel 3.2, S. 46).

Die ausgewiesene Wohnbaufläche Typ 3 im Westen des Plangebiets steht dem Vorhaben nicht entgegen. Soziale Einrichtungen können – abhängig vom Umfang und ihrer genauen Funktion – in die für das Wohnen vorgesehenen Baugebiete eingeordnet werden. Wohnbauflächen dienen zwar vorrangig der Unterbringung des Wohnens, es können jedoch

auch mittel- bis langfristig erforderlich werdende zusätzliche Gemeindebedarfsstandorte wie Kindertagesstätten entwickelt werden.

Die Grabowseestraße ist sowohl als Hauptverkehrsstraße oder sonstige verkehrswichtige Straße, als auch überörtlich bedeutsame Fuß- und/oder Radwegeverbindung dargestellt. Die Grabowseestraße hat eine besondere überörtliche Bedeutung, da sie Teil des „Europawanderwegs E10“ ist. Am östlichen Ende der Straße verläuft zudem der „Radfernweg Berlin-Kopenhagen“.

Die Waldfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) im Südosten des Plangebiets ist als Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 BbgNatSchG ausgewiesen. Das Gebiet ist per Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 27. April 1998 festgesetzt.

Das Vorhaben ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

5. PLANINHALT

5.1 Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung in Form eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ festgesetzt. Der Bebauungsplan lässt ausdrücklich eine inhaltliche und bauliche Erweiterung und Veränderung um das Thema Senioren/ Generationen/ Menschen mit besonderem Hilfebedarf zu. Somit sind alle den sozialen Zwecken dienenden sowie ergänzenden Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsformen zulässig. Die zeichnerische Festsetzung wird durch folgende textliche Festsetzungen (TF) konkretisiert:

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ dient vorwiegend der Unterbringung von Seniorinnen und Senioren sowie der Kinderbetreuung. Zulässig sind:

- Wohn-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderung,
- Anlagen für die Betreuung von Kindern,
- Räumlichkeiten als Teil der Hauptanlage (Hauptnutzung) zur Unterbringung der Verwaltung, des Pflege- und Betreuungspersonals (Betriebspersonal) sowie zur Begegnung.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Begründung:

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO darzustellen und festzusetzen.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO soll die Umsetzung der Planungsziele sichergestellt werden und sich in ihren Wesensmerkmalen von den anderen

Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung hat für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Funktion, die für Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen nach § 16 BauNVO durch die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie der Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse getroffen und durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 bestimmt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Im östlichen Teil der im Geltungsbereich befindlichen Fläche liegt mit der bestehenden eingeschossigen Bebauung des Seniorenzentrums Elisabethstift eine GRZ von knapp 0,22 vor. Der westliche Teil der im Geltungsbereich befindlichen Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche Typ 3 (GFZ bis 0,5) (i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) festgesetzt.

Für die geplanten Neubauten wird für das Plangebiet eine GRZ 0,4 erforderlich. Dies entspricht einer möglichen Versiegelung von rund 3.500 m².

Die Geschossflächenzahl wird in Anlehnung an die zwei zulässigen Vollgeschosse mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht einer Geschossfläche von ca. 7.000 m².

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Geschossigkeit wird mit zwei Vollgeschossen und einer Oberkante von 47,00 m üNNH (ca. 9,5 m Gebäudehöhe) bestimmt.

Begründung

Die zulässige Geschossigkeit orientiert sich sowohl am Bestandgebäude des Seniorenzentrums Elisabethstift als auch an der Bebauung in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets. Sowohl die Bestandsbebauung als auch die umliegende Wohnbebauung weist bis zu zwei Geschosse auf. Die Gebäudehöhen der direkt anliegenden Wohngebäude liegen

mit rund 9,5 und 12,3 Metern bereits deutlich über den Bestandsgebäuden des Seniorenzentrums Elisabethstift.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einer Oberkante von 47,00 m üNN, was einer Gebäudehöhe von ca. 9,5 m gemäß der maximalen Gebäudehöhen im Bestand entspricht, ist im Sinne einer effizienten Flächennutzung bei gleichzeitiger Eingliederung des Vorhabens in das Ortsbild und die Nachbarschaft.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die festgesetzte Oberkante darf durch technische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen Aufzugstechnik oder baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um bis zu einer Höhe von 2,5 m überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

Begründung

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete technische Dachaufbauten überschritten werden. Die Überschreitung ermöglicht technische Aufbauten wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik oder Aufzugstechnik, die für die Funktionsfähigkeit von Gebäuden erforderlich sind. Um die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen, sind auch solche Anlagen von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung werden gemäß § 22 Abs. 4 S. 1 i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zeichnerische Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baugrenzen getroffen.

Begründung:

Die Ausweisung des Baufensters strukturiert das Plangebiet und sichert die gewünschte städtebauliche Anordnung der Gebäude im Plangebiet, gleichzeitig wird mit der Festsetzung zusammenhängender Baufenster eine gewisse Flexibilität in der Stellung der Gebäude sowie in der Konzeption erreicht. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig ein städtebaulicher Gestaltungsspielraum eröffnet.

Das Baufenster hält einen durchgängigen Abstand von 4 m zur Grabowseestraße, dies entspricht den Abständen zu der Verkehrsfläche der angrenzenden Grundstücke. Zu den im Osten sowie Süden gelegenen Grundstücken wird durch das festgesetzte Baufenster größtenteils ein Abstand von 3 m eingehalten. Im Südwesten wird zum Flurstück 628 (Flur 1, Gemarkung Friedrichsthal) ein Abstand von 10 m eingehalten, sodass die bestehenden

Bepflanzungen und die geplante Außenspielfläche für die Kita gesichert werden. Zum westlichen Grundstück wird ein Abstand von 4 m und zur Sicherung der bestehenden Stieleiche ein Abstand von 6 m eingehalten. Somit wird gewährleistet, dass die notwendigen baulichen Abstände zur angrenzenden Bestandsbebauung eingehalten werden. Die erforderlichen Abstandsflächen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gesichert und die Beeinträchtigung der angrenzenden Bestandsnutzung reduziert und nachbarschützende Belange berücksichtigt.

5.4 Verkehrsflächen

Ein Teilbereich der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Grabowseestraße ist Teil des Geltungsbereichs. Verkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar anliegende, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße Grabowseestraße vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht in Planung. In der öffentlichen Straße sind alle Medien vorhanden, bzw. können bei zusätzlichem Bedarf innerhalb der vorhandenen Flächen verlegt werden.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sichert die öffentliche Anbindung des Plangebiets. Die erforderlichen Flächen dafür werden im Bebauungsplan gesichert.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 4

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ ist je fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität Stammumfang 14-16 cm, in ausreichend große Baumscheiben (mind. 2,5 m x 3 m) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Begründung:

Im Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen Baumpflanzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB vorgesehen. Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushalts als auch auf das Stadtbild. Durch Schattenspende und Staubbindung großkroniger Bäume sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unter- und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers wird ein Beitrag zum Klima- und Wasserhaushalt geleistet.

Entwässerung von Niederschlägen

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ sind Stellplätze sowie Wege und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Plattenbelag in Splitt, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten zum Grundstück und Stellplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Zum Schutz des Naturhaushaltes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgen textliche Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen, Wegen und Terrassen. Die Festsetzung erfolgt aus ökologischen Gründen und stellt eine wichtige Maßnahme dar, mit der erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden können. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass Niederschlagswasser nachhaltig dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird und die natürliche Bodenfunktion und Artenvielfalt erhalten werden kann. Zufahrten werden von der textlichen Festsetzung Nr. 5 nicht erfasst, da in der Stadt Oranienburg diese Forderung nicht erhoben wird. Grund hierfür ist, dass durch den Eintrag von Feinmaterial sich die Poren zusetzen und sich die Versickerungsleistung zeitlich fortschreitend vermindert.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern, zurückzuhalten oder zu speichern. Eine Versickerung ist unzulässig, wenn wasserwirtschaftliche Gründe, insbesondere ein hoher Grundwasserstand, ungeeignete Bodenverhältnisse oder wasserrechtliche Schutzgebiete, entgegenstehen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 6 trägt dazu bei, dass Niederschlagswasser nachhaltig dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird und die natürliche Bodenfunktion und Artenvielfalt erhalten werden kann. Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und über Versickerungssysteme wie z.B. Mulden oder Mulden-Rigolensysteme abzuleiten, sofern eine Flächenversickerung nicht möglich ist und eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ergänzend hierzu regelt die Satzung der Stadt Oranienburg über die Niederschlagswasserbeseitigung (2008) die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage.

Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert. Durch die dezentrale Entwässerung auf dem Grundstück können weitere Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft weitgehend vermieden werden. Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlags erfolgt bereits im Bestand auf dem Grundstück. Die Bodenbeschaffenheit erscheint geeignet, um auch die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück künftig auf den Flächen, ggf. mit entsprechenden technischen Anlagen (Muldensystem, Mulden-Rigolen-Systeme, Regenwasserrückhaltebecken), zu ermöglichen. Es obliegt dem Bauherrn, die jeweils geeignete Lösung zu planen und im Baugenehmigungsverfahren die konkrete Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Oranienburg zeigt die Überflutungsflächen und -höhen sowie die Fließrichtungen während eines 100-jährlichen Niederschlagsereignisses. Das dargestellte Szenario entspricht 50 mm Niederschlag in einer Stunde und einer Stunde Nachlaufzeit.

Im Plangebiet selbst entstehen demnach, bis auf vereinzelte kleinere Wasseransammlungen (1 bis 4 cm Wassertiefe), keine wesentlichen Überflutungsflächen. Die angrenzende

Grabowseestraße wird im Abschnitt des Plangebiets mäßig überflutet (2 bis 10 cm Wassertiefe). Das Plangebiet erscheint somit akut nicht durch Starkregenereignisse gefährdet zu sein.

Einzelbaumfestsetzung

Im Geltungsbereich befindet sich ein erhaltenswerter Einzelbaum. Um den Erhalt sicherzustellen, wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB eine Festsetzung zum Erhalt getroffen. Es handelt sich dabei um eine Stieleiche mit einem Stammumfang von mehr als 270 cm. Der Erhalt des Baums ist wegen seiner positiven klimatischen Auswirkungen sowie als potenzieller Lebensraum für die Avifauna von hoher Bedeutung. Insbesondere aufgrund der langen Wiederherstellbarkeit eines solchen Baumes soll dieser erhalten und in die Planung integriert werden. Die Vorhabenplanung berücksichtigt dies ferner in Kubatur, bzw. der Festsetzung der Baugrenzen bzw. der geplanten Realisierung von Schraubfundamenten der künftigen Kindertagesstätte im Umfeld des Baumes.

5.6 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung und Abbrucharbeiten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben.

Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (Straßenprofilierung) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die aktuelle Stellplatzsatzung in der Fassung vom 13.12.2021 (3. Änderung) der Stadt Oranienburg anzuwenden.

Umgang mit Bodendenkmalen

Sofern bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden, sind Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

6. Belange von Natur, Umwelt und Landschaft

6.1 Vorbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und auf das Orts- und Landschaftsbild dargestellt. Zudem erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Grundlage ist der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans Nr. 166 „Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift“. Zudem wurde die vorliegende Machbarkeitsstudie „Elisabethstift Oranienburg / Flächenkonzept Pflegegeheim + KITA“ vom 27.06.2023 ausgewertet (erstellt durch das Architekturbüro A-Team3). Demnach bleibt der östliche Teil des Geltungsbereichs mit der Bestandsbebauung und den dazugehörigen Freiflächen vollständig erhalten, während der westliche Teil teilweise neu bebaut und umgestaltet wird. Insofern ist vor allem mit Veränderungen und umweltfachlichen Auswirkungen im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets zu rechnen.

6.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Oranienburg im Ortsteil Friedrichsthal. Das Siedlungsgebiet entlang der Grabowseestraße liegt gemäß des Bodeninformationssystems des Landschaftsamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg im Bereich von Braunerden aus Sand. Die Böden im Geltungsbereich sind im Bestand teilweise mit dem Seniorenzentrum Elisabethstift überbaut oder als Wege und Stellplätze versiegelt. Die Böden der Grünanlagen sind weitgehend unversiegelt und durch gärtnerische Bodenbearbeitung und Gestaltung geprägt. Es handelt sich nicht um besonders wertvolle und geschützte Böden wie etwa Moorböden.

Mögliche Vorbelastungen durch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Die im Sondergebiet „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie deren gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitung durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erlauben es, bei Umsetzung der Planung bis zu 60% der Fläche zu überbauen bzw. zu versiegeln. Im 8.753 m² großen Baugebiet können demnach bis zu 5.252 m² in Anspruch genommen werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch Festsetzung zum luft- und wasser-durchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen, Wegen und Terrassen minimiert.

Der Mutterboden, der bei der Errichtung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dementsprechend ist der Mutterboden mit Baubeginn abzutragen, zu sichern und in geeigneter Art und Weise wiederzuverwenden.

6.3 Schutzgut Wasser

Friedrichsthal gehört zum Flussgebiet Havel. Östlich des Plangebiets befindet sich in einiger Entfernung der Oder-Havel-Kanal, westlich die Havel und nördlich der Malzer Verbindungskanal.

Im Plangebiet selbst und unmittelbar angrenzend kommen keine natürlichen Oberflächengewässer vor. Im rückwärtigen Gartenbereich des Elisabethstifts befindet sich ein künstlich angelegter, wenige Quadratmeter großer Gartenteich.

Gemäß der online-Karte der Geodatendienste des Landesamtes für Umwelt Brandenburg liegen die Grundwasserstände im Plangebiet bei ca. 34 bis 35 m NHN. Bei vermessenen Geländehöhen von 37,8 m beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 3 – 4 m. Das Grundwasser ist aufgrund relativ geringer Grundwasserflurabstände und sandiger Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig geschützt. Mögliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad der Böden im Plangebiet verbunden, wodurch die flächenhaften Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers zunächst beeinträchtigt werden. Durch die vollständige Versickerung über seitliche Mulden und ggf. Rigolen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt jedoch minimiert und kompensiert. Hierzu trägt auch der geplante wasserdurchlässige Aufbau von Erschließungsflächen bei, wodurch die Versickerung gefördert wird. Für den Geltungsbereich ist aufgrund dessen mit einem annähernd naturnahen Wasserhaushalt und einer unveränderten Grundwasserneubildung zu rechnen. Es verbleiben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die genaue Art und

Weise der Niederschlagswasserversickerung wird auf der nachfolgenden Genehmigungsebene durch einen Fachgutachter ermittelt und in einem gesonderten Regenwasserversickerungskonzept dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Südlich schließt in einer Entfernung von ca. 180 m das Wasserschutzgebiet Oranienburg-Sachsenhausen mit der Schutzgebietszone III B an.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung mit Kindertagesstätte und Pflegeheim und der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

6.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist Bestandteil des siedlungsgeprägten Ortsteils Friedrichsthal mit einer geringen Baudichte. Im Landschaftsplan der Stadt Oranienburg werden für die Bereiche keine bedeutsamen Luftaustauschbahnen dargestellt. Aufgrund der guten Durchgrünung des Gebiets, der Lage im Umfeld von großflächigen Wald- und Grünlandflächen wird das Plangebiet den klimatisch unbelasteten Bereichen zugeordnet.

Mit Umsetzung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad sowie ein dauerhafter Verlust klimawirksamer Baumbestände und Vegetationsflächen verbunden, wodurch es zu gewissen Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse kommt. Insbesondere die im Sommer wichtigen Abkühlungseffekte durch Verdunstung und Schattenwurf werden örtlich vermindert. Die Beeinträchtigungen werden jedoch nicht als erheblich bewertet, da der weitaus größte Teil des Baumbestandes und der Gartenanlagen erhalten wird und neue Bäume und sonstige Begrünungen angepflanzt werden, was kleinklimatisch ausgleichend wirkt. Der Luftaustausch mit der Umgebung bleibt aufgrund der offenen Bauweise und der Lagegunst gut. Das Plangebiet und seine Umgebung verbleiben auch nach Errichtung der Erweiterung des Seniorenzentrums und der Kindertagesstätte im klimatisch unbelasteten Bereich.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierungen und vermindern dadurch sommerliche Aufheizeffekte.

Für die beiden neu geplanten Gebäude ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen der kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

6.5 Schutzgut Arten und Biotope

6.5.1 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Vorhabengebiet ist Bestandteil des Großschutzgebietes Naturpark „Barnim“. Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem weiteren Schutzgebiet nach §§ 23 - 28 BNatSchG. Auch Natura-2000-Gebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Das Vorhabengebiet liegt jedoch, wie der gesamte Siedlungsbereich von Friedrichsthal, im nahen Umfeld zum Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“. Gemäß aktuellem online-Kartenwerk des Landesamtes für Umwelt verläuft die nächstgelegene Landschaftsschutzgebietsgrenze unmittelbar südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

In einer Entfernung von rund 350 m nördlich und rund 600 m südöstlich befindet sich das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“ (DE 3145-421), zugleich Naturschutzgebiet „Schnelle Havel“.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete sind unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Siedlungscharakters des Plangebiets, der geplanten verträglichen Nutzungen und der Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

6.5.2 Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung gemäß den Vorgaben der Biotopkartierung Brandenburg und der Liste der Biotoptypen Brandenburgs fand am 15.08.2023 im Rahmen der Ortsbegehung statt. Die erfassten Biotope sind in beigefügter Bestandskarte dargestellt.

Die Freiflächen des Elisabethstifts sind gärtnerisch angelegt worden. Sie umfassen zum größten Teil den Biotoptyp 05162 „Artenarmer Zier-/Parkrasen“. Im Süden befindet sich eine kleine Fläche mit einjähriger Ruderalflur (Biotopcode 03230) und zwei- und mehrjährigen Stauden und Distelflur (Biotopcode 03240). Entlang des Zauns an der Grabowseestraße, teilweise im Süden sowie entlang der Parkplätze verlaufen geschnittene Hecken, zumeist mit Hainbuche (Biotopcode 10273). Im rückwärtigen Gartenbereich befindet sich ein künstlich angelegter Teich (Biotopcode 02150), der von einem kleinen Bestand mit Schilfröhrich umgeben ist (Biotopcode 022111). Rund um die Gebäude, die dem Typ Gemeinbedarfsfläche zugeordnet werden (Biotopcode 12330), verlaufen im Gartenbereich gepflasterte Wege (Biotopcode 12654). Zudem befinden sich an den Gebäuden Terrassen bzw. Freisitze mit seitlichen Anpflanzungen aus Stauden und Kleingehölzen.

Auf dem Grundstück kommen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG vor.

Mit Realisierung der Planung werden durch zwei neue Gebäude bislang weitgehend unbebaute Flächen bebaut, versiegelt oder teilversiegelt. Dadurch wird ein dauerhafter Verlust

von überwiegend Rasenflächen und zu einem kleinen Teil Ruderalfluren verursacht. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes mit GRZ 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 50% bleiben jedoch mindestens 40 % der Baugebietsflächen begrünt. Die neu anzulegende Begrünung wird wie im Bestand vor allem gärtnerische Vegetation mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen umfassen. Die nicht von der Neubaumaßnahme betroffenen Garten- und Vegetationsbereiche bleiben unverändert erhalten und werden durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

6.5.3 Baumbestand

Der Baumbestand ist im Vermesserplan im Einzelnen eingemessen und in der beigelegten Bestandskarte dargestellt. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung am 15.08.2023 wurden die Bäume nach Art und Qualität erfasst und bewertet. Die Tabelle des Anhang 2 gibt eine Übersicht der voraussichtlich im Baubereich und seinem Umfeld befindlichen Bäume. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung im Bestandsplan.

Von den 40 aufgelisteten Bäumen sind 23 Bäume nach der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Oranienburg (beschlossen am 14.12.2010) geschützt. Geschützt sind u.a. Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 75 cm sowie Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 95 cm.

Durch den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen getroffen. Dem Erhalt der Stieleiche an der westlichen Grundstücksgrenze wird Priorität eingeräumt und durch die zeichnerische Festsetzung dieses Bebauungsplans gesichert. Durch die zusätzliche Festsetzung der Baugrenze (Abstand 6 m im Bereich der Stieleiche) wird zudem sichergestellt, dass der Wurzelbereich der Stieleiche durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Mit der baulichen Erweiterung des Seniorenzentrums Elisabethstift wird der weitaus größte Teil des Baumbestandes erhalten und in die Freiraumgestaltung integriert. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse lässt es sich jedoch nicht vollständig vermeiden, in den Baumbestand einzugreifen. Dies betrifft nach derzeitigem Planungsstand 13 Bäume: Nr. 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 37, 38, 39, 40. Davon sind vier Nadelbäume (Nr. 8, 9, 11 und 15) und drei Laubbäume (Nr. 13, 39 und 40) nach der Oranienburger Baumschutzsatzung geschützt.

Für die Entfernung dieser sieben geschützten Bäume wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7 Baumschutzsatzung gestellt. Über den erforderlichen Ausgleich wird nach § 8 und 9 Baumschutzsatzung entschieden. Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes werden für den Ausgleich voraussichtlich 16 Ersatzbäume anzupflanzen sein (Laubbäume mit Stammumfang von 16-18 cm

nach der Klassifikation des Bundes deutscher Baumschulen). Die Ersatzpflanzung hat, sofern es die Örtlichkeit zulässt, auf dem Grundstück, auf dem der geschützte Baum entfernt wurde, zu erfolgen. Da auf dem Grundstück bereits sehr viele Bäume vorhanden sind, wird vorgeschlagen, die Anpflanzungen teilweise im Grünstreifen der Grabowseestraße durchzuführen oder nach § 9 Abs. 5 eine Ausgleichszahlung zu leisten, soweit Ersatzpflanzungen nicht möglich sind.

6.5.4 Tierwelt

Im Rahmen der Planaufstellung wurde zur Tierwelt eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse erstellt. Für eine Abschätzung der potentiell vorkommenden Tierwelt und deren Habitatstrukturen erfolgte am 15.08.2023 eine artenschutzfachliche Begehung des Grundstücks. Die Ergebnisse dieser Begehung sind in einem gesondert erstellten Bericht dargestellt (Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und Biotopkartierung zum Bebauungsplan Nr. 166 „Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift“, erstellt durch Büro Dr. Szamatolski Schrickel mbH, September 2023). Besonderes Augenmerk wurde auf das Vorkommen von Brutvögeln gelegt. Ergänzend wurden die Potenziale für Fledermäusen, Amphibien und Reptilien untersucht und bewertet.

Im Hinblick auf die Bedeutung des Plangebiets als Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten besteht eine allgemeine Bedeutung für Brutvögel (Avifauna). Im Rahmen der Begehung wurden vor allem freibrütende Arten, aber auch Gebäude- und Höhlenbrütervorkommen festgestellt. Ein Vorkommen von Niststätten von Bodenbrütern ist aufgrund der Lage innerhalb des intensiv genutzten und gepflegten Gartens mit überwiegend Scherrasen sowie ggf. Katzensauslauf ausgeschlossen. Die im Plangebiet festgestellten und potentiell vorkommenden Vogelarten sind u.a. Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Kleiber, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zilpzalp.

Die genannten Arten kommen gemäß dem ministeriellen Erlass mit „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ (MLUL 2018) häufig und sehr häufig vor und sind nicht gefährdet.

Mit Realisierung des Bauvorhabens wird bau- und anlagebedingt ein Teil der derzeitigen Gartenflächen und ein Teil des Baumbestandes überplant, wodurch auch die Lebensraumstrukturen für die Vogelwelt teilweise verloren gehen. Die nicht überbaubaren Freiflächen werden als Gärten begrünt und werden in einem gewissen Umfang wieder Lebensraumfunktionen für die allgemein vorkommende Avifauna erfüllen können (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen). Aufgrund des ausschließlichen Vorkommens häufiger und ungefährdeter Vogelarten im Plangebiet, der vorgesehenen Begrü-

nungsmaßnahmen sowie der vollständigen Erhaltung des günstigen wald- und grüngerprägten Umfelds wird der gute Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulation nicht beeinträchtigt. Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Vogelwelt zu rechnen. Sollten im Vorfeld von Baumfällungen und Gebäudeabbruch durch einen Artenschutzsachverständigen geschützte Baumhöhlen oder Niststätten am Gebäude festgestellt werden, so sind diese durch Anbringen von zwei artgerechten Nistkästen je Verlust auszugleichen. Das Anbringen der Ersatzkästen soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 erfolgen.

Aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen und geeigneten Hohlräumen an Gebäuden wird das Besiedlungspotential für nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Fledermäuse als gering eingeschätzt. Da die Arten insbesondere an Altbäumen in Baumhöhlen und Baumspalten vorkommen können, wird ein Besatz einzelner Bäume mit Fledermäusen als Sommerquartier und ggf. Winterquartier jedoch auch nicht ausgeschlossen. Auch am Gebäudebestand des Heizhauses sind in eventuellen Hohlräumen Fledermausvorkommen möglich. Weiterhin ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet und vor allem die lineare Struktur der Grabowseestraße als Jagdgebiet nutzen. Insbesondere Zivilisationsfolger wie Zwergfledermaus und Breitflügel-Fledermaus werden hier zur Jagd unterwegs sein.

Mit Realisierung des Bauvorhabens wird bau- und anlagebedingt ein Teil der derzeitigen Gartenflächen und ein Teil des Baumbestandes überplant, wodurch auch die Lebensraumstrukturen für die Fledermäuse teilweise verloren gehen. Die nicht überbaubaren Freiflächen werden als Gärten begrünt und werden in einem gewissen Umfang wieder Funktionen als Jagdrevier für die Fledermäuse erfüllen können (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern). Die Grabowseestraße bleibt als Jagdrevier unverändert erhalten. Da im Plangebiet Begrünungsmaßnahmen vorgesehen werden und das für die Fledermäuse günstige wald- und grüngerprägte Umfeld vollständig erhalten bleibt, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Jagdreviere der Fledermäuse zu rechnen. Sollten im Vorfeld von Baumfällungen und Gebäudeabbruch durch einen Artenschutzsachverständigen geschützte Baumhöhlen und Hohlräume, die als Fledermausquartier dienen, festgestellt werden, so sind diese durch Anbringen von zwei artgerechten Quartierkästen je Baumhöhlenverlust auszugleichen. Das Anbringen der Ersatzkästen soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 erfolgen.

Ein Vorkommen von Reptilien und hier insbesondere von nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützten Zauneidechsen wird im Plangebiet ausgeschlossen, da die intensiv gärtnerisch gepflegten Freianlagen ungeeignete Habitatstrukturen bilden. Die überwiegend vorkommenden Scherrasen werden regelmäßig gemäht und bieten für Zauneidechsen

keine Versteckplätze. Zudem ist die kleinklimatische Situation mit bereichsweiser hoher Verschattung für Zauneidechsen ungünstig.

Die Habitateignung für nach Bundesartenschutzverordnung besonders streng geschützte **Amphibien** wird ebenfalls als ungünstig eingeschätzt, da die Freiflächen aus intensiv gepflegten Gartenanlagen und Rasenflächen bestehen und natürliche Gebüsche, die Unterschlupf bieten könnten, weitgehend fehlen. Der kleinere nur ca. 3 m² große, künstlich angelegte Teich im rückwärtigen Hofbereich wäre als Lebensstätte für Amphibien am ehesten geeignet. Allerdings konnten zum Zeitpunkt der Begehung im und am Teich sowie im Umfeld keine Amphibien beobachtet werden. Nach Mitteilung der Pflegeheimleitung konnten auch während der Laichzeit im Frühjahr keine Tiere gesichtet werden. Aufgrund der Lage im Hofbereich und den häufigen Freiraumnutzungen ist davon auszugehen, dass auch am Teich keine Amphibien vorkommen. Da der Teich darüber hinaus außerhalb des geplanten Baubereichs liegt, wird seine sonstige Funktion für die übrige Tierwelt (z.B. Libellen) nicht beeinträchtigt.

6.5.5 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)

Im Rahmen der durchgeführten Potenzialanalyse der Tierwelt wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 „Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift“ das Potenzial von Brutvögeln erfasst und dokumentiert. Zudem ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Alle vorkommenden europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. Die Fledermäuse zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten.

Eine Betrachtung von Amphibien und Reptilien ist nicht erforderlich, da ihr Vorkommen gemäß den vorstehenden Ausführungen auf dem Grundstück des Elisabethstifts ausgeschlossen werden kann.

Nachfolgend erfolgt die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Rechtliche Grundlagen

Der Schutz und die Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. Wildpflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote Nr. 1 und 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt.

Das Verbot Nr. 2 ist nur relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden.

Gemäß § 45 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für den Bebauungsplan erforderlich, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart sich verschlechtern kann und / oder die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr gewährleistet ist.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der Abwägung nicht zugänglich.

Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzulassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im

Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97).

6.5.6 Brutvögel

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommen gemäß der durchgeführten Potenzialanalyse folgende beobachtete und potenzielle Brutvogelarten u.a. vor: Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Kleiber, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zilpzalp.

Die genannten Arten kommen in Brandenburg gemäß Erlass mit den „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ (MLUL 2018) häufig oder sehr häufig vor und sind nicht gefährdet.

Aufgrund des häufigen und sehr häufigen Vorkommens der Arten kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch das Bauvorhaben nicht verschlechtert.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG: Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Eine mögliche Tötung von Jung- oder Altvögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen ist durch eine **Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren** vermeidbar. Die erforderlichen Baumfällungen dürfen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Brutvögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten, sind durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Neben der Fällung von Bäumen in der Vegetationsruhe bis Ende Februar soll zur Vermeidung von Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG mit der Beseitigung der sonstigen Vegetationsbedeckung (Rasen, ggf. Kleingehölze) und mit dem Abbruch des Heizhauses bis Ende Februar begonnen werden, um etwaiges Brutgeschehen im Baubereich und in angrenzenden Flächen frühzeitig auszuschließen. Sofern die Baufeldfreimachung und der Abbruch vor Beginn der Brutzeit begonnen wird und sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt wird, kann sie in der beginnenden Brutzeit fortgeführt und beendet werden.

Sollte der Beginn der Baufeldfreimachung und der Gebäudeabbruch in der Brutzeit der Vögel liegen, so ist vor Arbeitsbeginn auf den Flächen und im näheren Bauumfeld eine artenschutzfachliche Begehung durch einen Fachgutachter erforderlich, um brütende Vögel und deren Störung auszuschließen bzw. das tatsächliche Brutvorkommen festzustellen (Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz). Diese vorsorgliche Maßnahme dient dazu, den Beginn und den Fortgang der Bauarbeiten ohne zeitliche Verzögerung sicherzustellen.

In der Brutzeit darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn eine Freigabe durch den Fachgutachter erfolgt ist. Sollten in oder am Baufeld brütende Vögel festgestellt werden, die beeinträchtigt werden könnten, soll zum Schutz der Tiere vor Baufeldfreimachung, Abbruch und Baubeginn die Beendigung des Brutgeschehens abgewartet werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist dafür Sorge zu tragen, dass im Nestbereich und seinem Umfeld mechanische Einwirkungen und sonstige relevante Störungen unterbleiben, so dass Zerstörungen von Eiern / Gelegen sowie Verletzungen (und in der Folge Tötungen) von Jungtieren im Nest ausgeschlossen werden. Diese besonderen Vorsorgemaßnahmen sind damit begründet, dass das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1 BNatSchG individuen- und nicht populationsbezogen ist. Im Bedarfsfall wird die genaue Art und Weise der ggf. erforderlichen Schutzmaßnahme vom Fachgutachter nach den örtlichen Gegebenheiten und dem konkreten Schutzerfordernis festgelegt und mit dem Bauherrn und der Bauleitung abgestimmt.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt eine erhebliche Störung nur dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Dies ist jedoch aufgrund der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen und der generellen Häufigkeit der betroffenen Arten nicht zu erwarten. Zudem bietet das von Gärten und Wald geprägte nähere Umfeld großflächige Nist- und Brutmöglichkeiten während und nach der Bauzeit. Daher ist der Erhaltungszustand der lokalen Populationen trotz gewisser Störungen während der Fortpflanzungszeit als gesichert zu betrachten.

Nr. 3 (Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten): nicht erfüllt, da nach § 44 Abs. 5 Nr. die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Hinsichtlich der Brutvögel ist festzustellen, dass infolge der zusätzlichen Überbauung mit zwei Gebäuden, dem Verlust von Bäumen und Gartenflächen und der zukünftigen Nutzung die Reviere der Brutvögel als Fortpflanzungs- und Ruhestätten teilweise verloren gehen. Die nicht überbaubaren Freiflächen werden als Gärten begrünt und werden in einem gewissen Umfang wieder Lebensraumfunktionen für die allgemein vorkommende Avifauna erfüllen können (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen). Zudem bleibt im Plangebiet der weit überwiegende Teil von Bäumen und Gartenanlagen als

Lebensstätten von Brutvögeln erhalten. Dadurch und unter Berücksichtigung der grün- und waldgeprägten Umgebung wird es nicht zu Verbotverletzungen des Fortpflanzungs- und Ruhestättenschutzes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen. In Verbindung mit § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt, da auch die umliegenden Grün- und Waldstrukturen für die Brutvögel gut geeignete und ausreichend große Habitatstrukturen und Ausweichmöglichkeiten bieten. Die Vögel werden mit ihren lokalen Populationen durch den Verlust einzelner Brutplätze (Nester) nicht erheblich beeinträchtigt, da begründet anzunehmen ist, dass im nahen Umfeld des Bebauungsplans weitere Brutplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind. Die Bereiche werden auch zukünftig als Brutrevier genutzt.

Sollten im Vorfeld von Baumfällungen und Gebäudeabbruch durch einen Artenschutzsachverständigen geschützte Baumhöhlen oder Niststätten am Heizhaus festgestellt werden, so sind diese durch Anbringen von zwei artgerechten Nistkästen je Verlust auszugleichen. Das Anbringen der Ersatzkästen soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 erfolgen.

6.5.7 Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden im Rahmen der Potenzialerschließung keine Quartiere von Fledermäusen an Bäumen und Gebäuden festgestellt. Da die Tiere insbesondere an Altbäumen in Baumhöhlen und Baumspalten vorkommen können, wird eine Nutzung der Bäume durch Fledermäuse als Sommerquartier und ggf. Winterquartier jedoch auch nicht ausgeschlossen. Daher wird auch für diese Artengruppe eine vorsorgliche Bewertung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG durchgeführt. Im Plangebiet werden nach derzeitigem Stand mehrere ältere Kiefern, Fichten und Laubbäume gefällt werden müssen.

Nr. 1 (Tötungsverbot) und Nr.2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Verstöße gegen die Verbote der Tötung von Individuen (§ 44 Abs.1 Nr. 1) und der Störung während der Fortpflanzungszeit (§ 44 Abs.1 Nr. 2) können vermieden werden, indem Baumfällungen mit etwaig besetzten Fledermausquartieren nur außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Fledermäuse von ca. Anfang Oktober bis ca. Ende Februar durchgeführt werden. Vor allem der ältere Baumbestand ist vor Beginn der Baumfällarbeiten durch einen Sachverständigen auf Besatz von Fledermäusen, die sich in etwaigen Höhlen oder Baumspalten aufhalten könnten, zu überprüfen und freizugeben. Im Falle von Besatz in Baumhöhlen oder am Heizhaus ist dies der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und

die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen (ggf. Bergung des Stammabschnitts und Anbringen an einem anderen geeigneten Baum im ungestörten Umfeld). Sollte durch die ökologische Baubegleitung kein Besatz festgestellt werden, dürfen die Bäume ohne Weiteres gefällt werden. Um vorsorglich Verzögerungen bei den Fällarbeiten und den Abbrucharbeiten zu vermeiden, können festgestellte Baumhöhlen oder Hohlräume am Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial bereits ab Oktober mit geeigneter Folie verschlossen werden, um einen Einflug und Neubesetzung mit Tieren (bei Beibehaltung der Ausflugmöglichkeit) zu verhindern. Für diese Schutzmaßnahme ist vorab die Genehmigung bzw. Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Nr. 3 (Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten): nicht erfüllt, da nach § 44 Abs. 5 Nr. die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten im Vorfeld von Baumfällungen und Gebäudeabbruch durch einen Artenschutzsachverständigen geschützte Baumhöhlen oder Gebäudeteile, die als Fledermausquartier dienen, festgestellt werden, so sind diese durch Anbringen von zwei artgerechten Quartierkästen je Baumhöhlenverlust auszugleichen. Das Anbringen der Ersatzkästen soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 erfolgen.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgenannten Maßnahmen (Ersatzquartiere) im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt werden, werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet, da die die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 befindet sich gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans Oranienburg im Bereich von Siedlungsflächen geringer Dichte. Das Orts- und Landschaftsbild ist dementsprechend von hoher Durchgrünung geprägt. Das weitere Umfeld ist zumeist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Obere Havelniederung“ und weist überwiegend Waldflächen und Grünland auf. Die Freiräume des Seniorenzentrums Elisabethstift umfassen vor allem eine Gartenanlage mit jüngerem und älterem Baumbestand, Hecken, Blumenbeeten, Scherrasen, einem Teich, Wegen, Terrassen und Freisitzen. Der Garten dient den Bewohnern und Bewohnerinnen für Spaziergänge und der Erholung im Freien.

Zudem befinden sich Friedrichsthal sowie der Geltungsbereich innerhalb des großräumigen Naturparks „Barnim“, der eine besondere Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft, des Landschaftsbildes und die landschaftsbezogene Erholung hat.

Mit Umsetzung der Planung wird der westliche Teil des Plangebiets mit einem Seniorenwohnheim und einer Kindertagesstätte bebaut. Die nicht überbaubaren Flächen werden mit Gartenanlagen begrünt und für die Kindertagesstätte wird eine Außenspielfläche eingerichtet. Dies führt dazu, dass das örtliche Erscheinungsbild stärker als bisher von baulichen Anlagen und Nutzungen geprägt sein wird. Zugleich werden durch die vorgesehenen Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern, Fassadenbegrünungen und Rasenflächen geeignete Maßnahmen zur Freiraumgestaltung durchgeführt. Durch den umfassenden Erhalt des Baumbestandes wird das Grundstück wie bisher gut in die umgebende Siedlungsstruktur eingebunden. Dadurch verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion.

Der Naturpark „Barnim“ wird in seiner Funktion für die Erhaltung und Entwicklung der Landschaft und der Erholungsnutzungen nicht nachteilig beeinflusst, da sich die geplanten Baumaßnahmen und die Begrünung in die bestehenden Siedlungsflächen einfügen. Das Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“ befindet sich in einiger Entfernung zum Plangebiet, sodass nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzzwecks zu rechnen ist.

6.7 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage abseits größerer Verkehrsachsen sowie durch den vorhandenen Durchgrünungsgrad günstige bioklimatische Voraussetzungen auf. Durch die geplante Entwicklung mit einer Kindertagesstätte sowie einer Wohn- und Pflegeeinrichtung ist nicht von einer relevanten Erhöhung der Luftschadstoffbelastung auszugehen.

Zur Förderung eines gesunden Wohn- und Aufenthaltsumfelds werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Klimaanpassung vorgesehen, darunter die Sicherung von Vegetations- und Versickerungsflächen, die Berücksichtigung ökologischer Baustoffe, Gebäudebegrünungen sowie der Einsatz regenerativer Energien. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und tragen dem Ziel Rechnung, negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu vermeiden.

Größere versiegelte Flächen, insbesondere im Bereich der Stellplätze, können zur Ausbildung lokaler Wärmeinseleffekte führen. Daher wird eine Durchgrünung dieser Flächen vorgesehen. Darüber hinaus können begrünte Überdachungen zur weiteren Minderung des

Wärmeinseleffekts beitragen, indem sie zur Verdunstungskühlung und Luftreinigung beitragen.

Mit Blick auf die geplante Nutzung durch besonders empfindliche Personengruppen – wie Kinder und ältere Menschen – wird im weiteren Planungsprozess sichergestellt, dass bei der Ausführung der Außenanlagen bodenschutzrechtliche Anforderungen eingehalten werden. Konkrete Hinweise auf eine Vorbelastung bestehen derzeit nicht; weitergehende Maßnahmen sind daher auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

6.8 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die gegebenenfalls zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Potenzialanalyse und des Artenschutzfachbeitrags kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können. Weiterführende Angaben zur Prüfung und zu Maßnahmen des Artenschutzes befinden sich im vorhergehenden Kapitel zur artenschutzrechtlichen Prüfung.

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung (Asphaltierung,

Betonierung) von Flächen innerhalb des Sondergebietes erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5).

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB eine Festsetzung zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) wird dabei nicht festgelegt und bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten. Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg gegeben. Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägematerials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Auf die Festsetzung von Anpflanzgeboten für die Baugrundstücke wird verzichtet, da im vorliegend durchzuführenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kein Ausgleichserfordernis besteht. Durch den Bebauungsplan wird jedoch eine Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen getroffen. Dem Erhalt der Stieleiche an der westlichen Grundstücksgrenze wird Priorität eingeräumt und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gesichert. Durch die zusätzliche Festsetzung der Baugrenze (Abstand 6 m im Bereich der Stieleiche) wird zudem sichergestellt, dass der Wurzelbereich der Stieleiche durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Gleichwohl wird durch Anpflanzungen und sonstige Begrünungen der nicht überbaubaren Flächen für eine Eingrünung des Grundstücks in die Umgebung gesorgt. Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Zudem wird der weit überwiegende Teil der bestehenden Gartenflächen und des wertvollen Baumbestandes des Seniorenzentrums Elisabethstift erhalten, wodurch für eine gestalterische Einbindung des Grundstücks gesorgt wird. Hierzu tragen insbesondere der markante Altkiefernbestand entlang der Grabowseestraße und mehrere alte Eichen im Umfeld des Baubereichs bei.

Für die Entfernung von voraussichtlich sieben geschützten Bäumen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Oranienburg gestellt. Die Ersatzpflanzung hat, sofern es die Örtlichkeit zulässt, auf dem Grundstück, auf dem der geschützte Baum entfernt wurde, zu erfolgen. Da auf dem Grundstück bereits sehr viele Bäume vorhanden sind, wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft, ob die Anpflanzungen teilweise im Grünstreifen der Grabowseestraße durchzuführen sind oder nach § 9 Abs. 5 der Baumschutzsatzung eine Ausgleichszahlung zu leisten ist.

6.9 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung und Abbrucharbeiten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oranienburg zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 166 „Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift“ beinhaltet folgende Flächengrößen:

Art der Nutzung	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet	8.753 m ²
<i>davon überbaubar</i>	<i>7.150 m²</i>
Verkehrsfläche	1.032 m ²
Größe des Geltungsbereichs	9.785 m ²

7.2 Städtebauliche Entwicklung in Oranienburg

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung des Elisabethstifts wird dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung getragen und für den Ortsteil Friedrichsthal eine verbesserte Infrastruktur geschaffen, die bestehende Flächenpotenziale ausnutzt und nachverdichtet. Der Ortsteil wird somit gestärkt.

7.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Mit der Erweiterung des Seniorenzentrums sowie der Entwicklung eines neuen Kita-Standortes in der Grabowseestraße wird eine zentral gelegene und wohnortnahe Versorgung mit sozialer Infrastruktur geschaffen.

7.4 Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das geplante Vorhaben nimmt weder auf die Wohn- noch die Arbeitsverhältnisse in der Umgebung einen negativen Einfluss. Zur Umsetzung der Planung werden keine Wohngebäude abgerissen oder negativ durch den Schattenwurf der neuen Gebäude beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben wird das Wohnangebot erweitert, es entstehen 26 neue Plätze im Seniorenzentrum. Zudem wird die wohnortnahe Versorgung mit 70-75 neuen Kita-Plätzen verbessert. Die Erweiterung des Seniorenzentrums sowie der Neubau einer Kita stellt weitergehend neue Arbeitsplätze zur Verfügung.

7.5 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehende Funktion als Standort für ein Seniorenzentrum bereits gegeben. Somit ist auch die verkehrstechni-

sche Erschließung der geplanten Nutzungen gesichert. Eine wesentliche Zunahme von Verkehr ist nicht zu erwarten. Im Vergleich von Kindertagesstätten ähnlicher Größenordnungen ist in der maßgebenden Frühspitzenstunde mit etwa 15 zusätzlichen Kfz/h zu rechnen, was die Leistungsfähigkeit der Grabowseestraße nicht grundlegend beeinträchtigt.

In der Stadt Oranienburg wurde eine aktuelle Verkehrserhebung (Zeitraum: 17.07.–24.07.2024) am Standort Grabowseestraße durchgeführt. Die Auswertung der Zählraten zeigt, dass das Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebiets insgesamt als sehr gering einzustufen ist. Über beide Fahrtrichtungen hinweg wurde eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von rund 346 Fahrzeugen pro Tag registriert, wobei in der verkehrsreichsten Stunde maximal 76 Fahrzeuge (beide Richtungen zusammen) gezählt wurden. Die Verkehrsbelastung liegt damit deutlich unterhalb relevanter Schwellenwerte, die etwa die Erstellung weitergehender verkehrstechnischer Untersuchungen oder Lärmgutachten erforderlich machen würden.

Auch der Anteil schwerer Fahrzeuge (Lkw und Lastzüge) liegt mit insgesamt unter 7 % im sehr niedrigen Bereich. Aufgrund dieser geringen Werte ist nicht davon auszugehen, dass sich für die geplanten sensiblen Nutzungen – insbesondere die Kindertagesstätte und das bereits bestehende sowie zu erweiternde Seniorenpflegeheim – relevante Beeinträchtigungen durch Lärm oder verkehrsbedingte Emissionen ergeben.

Vor diesem Hintergrund ist aus verkehrstechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante Kita sowie den Erweiterungsbau des Pflegeheims vollständig im Bestand aufgefangen werden kann. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens oder eine relevante Mehrbelastung der Anwohnerinnen und Anwohner ist nicht zu erwarten.

Stellplätze

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden anhand der geltenden Stellplatzverordnung der Stadt Oranienburg ermittelt.

Für das Seniorenzentrum sind insgesamt sieben Stellplätze erforderlich. Die Stellplatzverordnung sieht je zehn Betten einen Stellplatz vor, für den Bestand ergeben sich bei 39 Betten vier erforderliche Stellplätze und für die Erweiterung des Seniorenzentrums ergeben sich bei 24 Betten drei erforderliche Stellplätze.

Für die Kita sind insgesamt vier Stellplätze erforderlich. Die Stellplatzverordnung sieht je Kita-Gruppe einen Stellplatz vor, bei vier Kita-Gruppen ergeben sich vier erforderliche Stellplätze.

Insgesamt sind somit 11 Stellplätze für die Planung erforderlich. Auf dem Grundstück befinden sich bereits 12 Stellplätze, einschließlich eines zusätzlichen barrierefreien Stellplatzes am Haupteingang. Der Bedarf ist somit bereits gedeckt und es müssen keine neuen Stellplätze im Rahmen der Neuplanung hergestellt werden.

7.6 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmale, archäologische Kulturdenkmale, herausragende Sachgüter oder Bodendenkmale bekannt.

Westlich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal 70350 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter“.

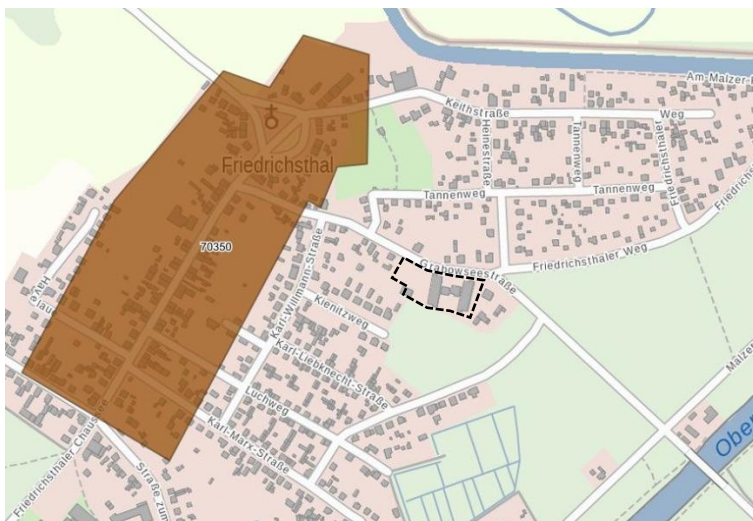


Abbildung 3: Bodendenkmal Friedrichsthal (BLDAM-Geoportal, Geltungsbereich ergänzt Jahn, Mack & Partner)

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung wird ein Einfügen in den Ortsteil gewährleistet, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind.

7.7 Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen keine Kosten aus der Planung. In einem städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Kosten der Planung (einschließlich Gutachten) zu tragen. Weiterhin erklärt er grundsätzlich, die Kosten der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu übernehmen. Näheres hierzu wird in dem vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.8 Umweltbezogene Auswirkungen

Als Vorhaben der Innenentwicklung und hinsichtlich der geringen Größe des Vorhabens, soll der Bebauungsplan im vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

In diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes sowie der Landschaftsplanung sind dennoch zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Betrachtung der Umweltbelange ist in Kapitel 6 der Begründung erfolgt.

Wesentliche Umweltbezogene Auswirkungen sind im Ergebnis nicht zu erwarten.

8. VERFAHREN

8.1 Verfahrensart gemäß § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren „Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es werden solche Planungen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Bei dem geplanten Vorhaben an der Grabowseestraße handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, also eine Überplanung teilweise brachgefallener Flächen in einem bestehenden Siedlungsbereich (Innenbereich), die bereits baulich vorgeprägt und durch teilversiegelte Böden charakterisiert sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von

- einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- den Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (im Sinne von § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB),
- einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und
- der Überwachung nach § 4c BauGB

abgesehen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Vorprüfung des Einzelfalls).

Prüfung der Anwendung des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gem. § 13a Abs. 1 S. 4 und S. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Zu a) Keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Die Regelung umfasst, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem Bebauungsplan ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

Zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rund 8.750 m². Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Grundfläche von unter 20.000 m² ergibt sich eine Einstufung nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift“ kein Vorhaben, welches der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vorliegen. Die geplanten Nutzungen im Rahmen des Pflegeheims sowie der Kindertagesstätte begründen keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 0,98 ha und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

8.2 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Mit Beschluss vom 08.05.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift“ gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand im Zeitraum 9. Juli 2024 bis einschließlich Freitag, 09. August 2024 statt. Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden im Internet-Portal der Stadt unter www.oranienburg.de/offenlegungen zugänglich gemacht.

Zusätzlich lagen die Unterlagen im Stadtplanungsamt der Stadt Oranienburg, Schlossplatz 1, 16515 Oranienburg, Haus 2, 1. Obergeschoss, Foyer vom Montag bis Freitag von 8 bis 17 Uhr aus.

Es sind keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § (1) BauGB eingegangen.

8.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB fand zwischen dem 18. Juni und 19. Juli 2024 statt. Es wurden insgesamt 45 Stellen beteiligt. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 22 Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren eingegangen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

- Änderung der Zweckbestimmung von „Kindertagesstätte und Seniorenheim“ in „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“
- Anpassung der zulässigen Nutzungen
- TF 3: Ergänzung „baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie“ und Streichung „Solaranlagen“
- Tauschen der TF 4 und TF 5
- Umformulierung der TF 4 hinsichtlich der Gliederung der Stellplätze und Begrünung
- TF 5: Streichung des Beispiels „Großpflaster mit hohem Fugenanteil“
- TF 6: Streichung des Satzes „Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.“
- Die Planzeichnung wurde hinsichtlich der Bauweise in „Offene Bauweise“ analog zur Begrünung angepasst. Weiterhin wurde die OK auf 47,00 m korrigiert.
- Die Begründung wurde redaktionell angepasst.

8.5 Erweiterung Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung um das Flurstück 1984 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Friedrichsthal erweitert, um Teile der öffentlichen Verkehrsfläche mit in den Bebauungsplan aufzunehmen, bzw. eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

8.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum zwischen dem 17. Dezember 2025 und einschließlich 23. Januar 2026 statt. Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans wurden im Internet-Portal der Stadt unter www.oranienburg.de/offenlegungen zugänglich gemacht.

Zusätzlich lagen die Unterlagen im Stadtplanungsamt der Stadt Oranienburg, Schlossplatz 1, 16515 Oranienburg, Haus 2, 1. Obergeschoss, Foyer vom Montag bis Freitag von 8 bis 17 Uhr aus.

Es ging eine Stellungnahme ein, die sich auf die verkehrliche Situation der Grabowseestraße bezieht. Die vorgetragenen Belange wurden in die Abwägung eingestellt und führen zu keiner Änderung der Planung.

8.7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB fand zwischen dem 17. Dezember 2025 und einschließlich 23. Januar 2026 statt. Es wurden insgesamt 45 Stellen beteiligt. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 22 Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren eingegangen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

- Streichung der Bauweise
- Präzisierung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zur Sicherstellung der rechtlichen Bestimmtheit präzisiert
- Redaktionelle Fortschreibung des Verfahrensteils
- Redaktionelle Anpassung der Begründung

Die Streichung bzw. der Verzicht auf die Festsetzung der offenen Bauweise stellt keine wesentliche Änderung der Planung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB dar, da sich weder Art noch Maß der baulichen Nutzung noch die städtebauliche Konzeption ändern. Der geänderte Entwurf lässt eine Gebäudelänge zu, die 50 m überschreitet und ermöglicht gleichzeitig die Errichtung eines Verbindungsgangs zwischen dem bestehenden Seniorenzentrum und dem geplanten ergänzenden Neubau.

Diese Änderung des Entwurfs erfordert gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung, die auf diese Änderungen beschränkt ist.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

10. ANLAGEN

10.1 Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplanes

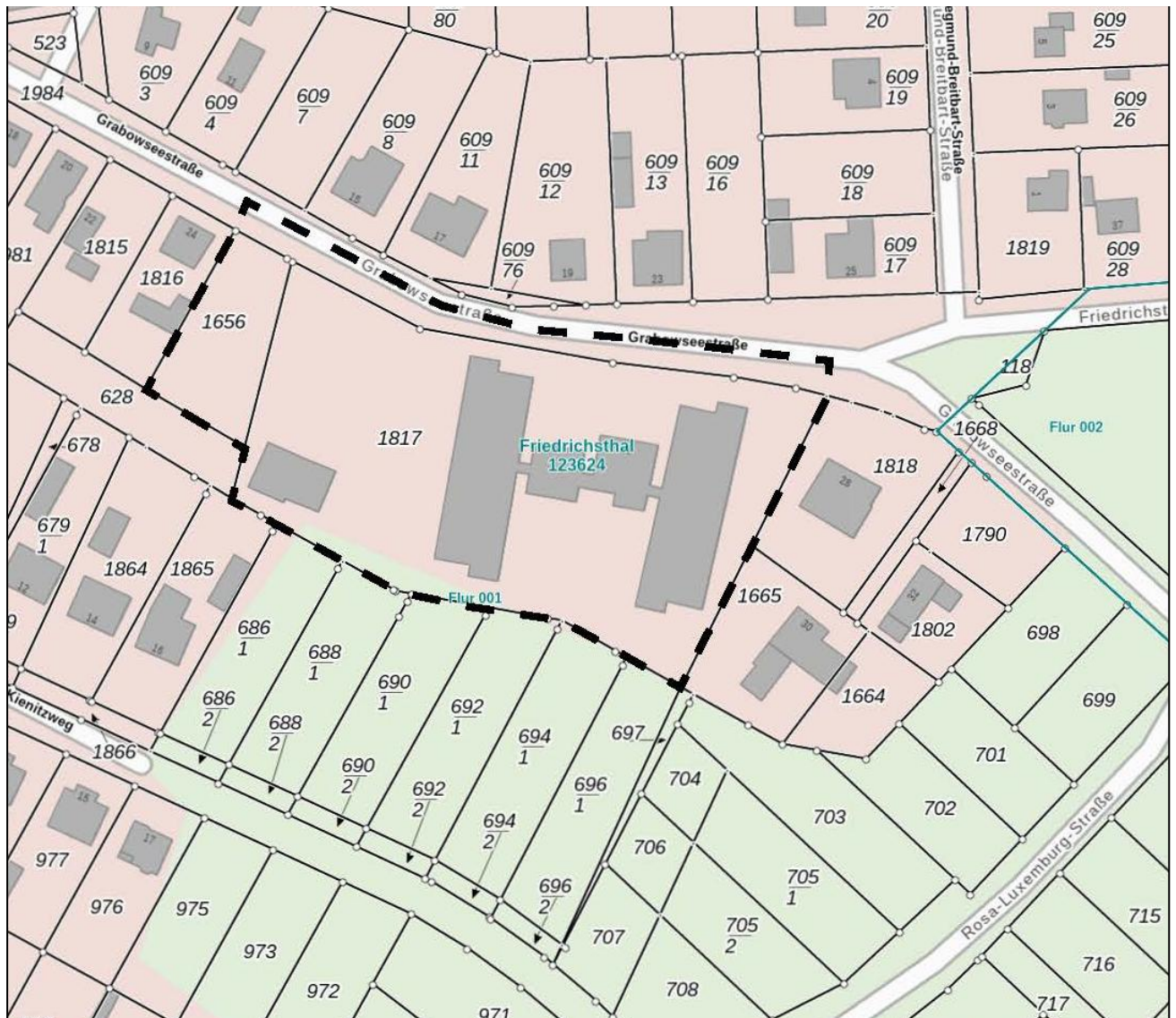


Abbildung 4: Übersicht Geltungsbereich (Quelle: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-o, ergänzt Jahn, Mack & Partner)

10.2 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ dient vorwiegend der Unterbringung von Seniorinnen und Senioren sowie der Kinderbetreuung. Zulässig sind:

- Wohn-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderung,
- Anlagen für die Betreuung von Kindern,
- Räumlichkeiten als Teil der Hauptanlage (Hauptnutzung) zur Unterbringung der Verwaltung, des Pflege- und Betreuungspersonals (Betriebspersonal) sowie Begegnung.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die festgesetzte Oberkante darf durch technische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen Aufzugstechnik oder baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um bis zu einer Höhe von 2,5 m überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 4

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ ist je fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum, mit der Mindestqualität Stammumfang 14-16 cm, in ausreichend große Baumscheiben (mind. 2,5 m x 3 m) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ sind Stellplätze sowie Wege und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Plattenbelag in Splitt, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten zum Grundstück und zu Stellplätzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 6

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern, zurückzuhalten oder zu speichern. Eine Versickerung ist unzulässig, wenn wasserwirtschaftliche Gründe, insbesondere ein hoher Grundwasserstand, ungeeignete Bodenverhältnisse oder wasserrechtliche Schutzgebiete, entgegenstehen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

10.3 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung und Abbrucharbeiten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben.

Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (Straßenprofilierung) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die aktuelle Stellplatzsatzung in der Fassung vom 13.12.2021 (3. Änderung) der Stadt Oranienburg anzuwenden.

Umgang mit Bodendenkmalen

Sofern bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden, sind Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

10.4 Baumkataster

Lfd. Nr.	Name Baumart	Wissenschaftlicher Artname	StU [cm]	Kronendurchmesser [m]	Anmerkung
1	Lebensbaum	<i>Thuja occidentalis</i>	60	3	
2	Lebensbaum	<i>Thuja occidentalis</i>	40	4	
3	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	140	8	Nest
4	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	270	19	Nisthilfe
5	Laubbaum	<i>unbestimmte Art</i>	30	3	
6	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	90	5	
7	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	70	4	
8	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	130	7	
9	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	140, 170	16	
10	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	90	7	
11	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	100	5	
12	Eiche	<i>Quercus spec.</i>	340	10	
13	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	110	6	aktives Nest (Ringeltaube)
14	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	110	6	
15	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	130, 130	11	Nisthilfe
16	Blaufichte	<i>Picea pungens</i>	30	2	
17	Blaufichte	<i>Picea pungens</i>	50	4	
18	Blaufichte	<i>Picea pungens</i>	40	4	
19	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	270	17	Nest
20	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	180	11	
21	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	80	7	
22	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	290	16	Nest
23	Eiche	<i>Quercus spec.</i>	50	4	
24	Eiche	<i>Quercus spec.</i>	60	5	
25	Eiche	<i>Quercus spec.</i>	80	6	
26	Eiche	<i>Quercus spec.</i>	80	5	
27	Eiche	<i>Quercus spec.</i>	60	5	
28	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	100	6	
29	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	120	7	
30	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	120	7	
31	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	80	7	
32	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	80	7	
33	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	50	5	
34	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	70	6	
35	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	70	5	

Lfd. Nr.	Name Baumart	Wissenschaftlicher Artname	StU [cm]	Kronendurchmesser [m]	Anmerkung
36	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	50	4	
37	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	70	6	
38	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	70	6	
39	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	80	7	
40	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	80	7	

10.5 Biotoptypenkarte

