



Stadt Oranienburg

Bebauungsplan Nr. 130 „Wohnbebauung Robert-Koch-Straße/Saarlandstraße“

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 19. Januar 2026

2. Entwurf

Fassung für die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

*Bebauungsplan der Innenentwicklung im
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB*

INHALT

1.	EINFÜHRUNG	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.3	Planverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung).....	7
2.	AUSGANGSSITUATION.....	8
2.1	Stadträumliche Einbindung	8
2.2	Bebauung und Nutzung	8
2.3	Erschließung und Verkehr	11
2.4	Soziale Infrastruktur	13
2.5	Denkmalschutz.....	14
2.6	Altlasten / Kampfmittel	14
3.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	14
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
3.2	Landes- und Regionalplanung	15
3.3	Flächennutzungsplanung	18
3.4	Bebauungsplanung in der Umgebung	20
3.5	Städtebauliche Planungen in Oranienburg	20
3.6	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	22
4.	PLANUNGSKONZEPT	25
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	25
4.2	Nutzungskonzept.....	26
4.3	Verkehrerschließung einschließlich Überlegungen zu Varianten.....	27
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Anpassung im Wege der Berichtigung	31
4.5	Umgang mit Regenwasser.....	32
5.	PLANINHALT	33
5.1	Art der baulichen Nutzung	33
5.2	Maß der baulichen Nutzung	34
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	36
5.4	Bauweise	36
5.5	Immissionsschutz	37
5.6	Bestand und Planung	43
5.7	Textliche Festsetzungen und textliche Hinweise	45
5.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	52
6.	BELANGE VON NATUR UND UMWELT	52
6.1	Beschreibung der Schutzgüter.....	53
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	56

6.3	Prognose der Umweltauswirkungen sowie Vorkehrungen und Maßnahmen zum Artenschutz	57
6.4	Baumersatz	61
6.5	Flächenbilanz	61
6.6	Städtebauliche Entwicklung in Oranienburg	62
6.7	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	62
6.8	Kosten und Finanzierung	62
6.9	Soziale Infrastruktur	62
6.10	Grünflächen und Spielplätze	64
6.11	Klimaschutz	64
7.	VERFAHREN	66
7.1	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	66
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	67
7.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	67
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	68
9.	ANLAGEN	69
9.1	Bebauungsplan	69
	ANHANG	70

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Westlich der Gabelung von Havel und Schneller Havel und rund 1,5 km südlich des Bahnhofs von Oranienburg liegt ein Gebiet, das, umschlossen von Robert-Koch-Straße, Saarlandstraße, Mainstraße sowie Moselstraße, ehemals vorwiegend gewerblich geprägt war. Durch dieses Gebiet verläuft in ostwestlicher Richtung die ehemalige Bahntrasse der Kremmener Bahn. Sie teilt das Plangebiet in zwei Teile, einen nördlichen und einen südlichen. Die Bonava in Deutschland beabsichtigt die Umnutzung dieses zweigeteilten Plangebiets für Wohnzwecke. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2,4 ha. Die zum ehemaligen Bahndamm gehörigen Flurstücke 274, 276, 5202 und 5203 der Flur 24 (Gemarkung Oranienburg) sind wie oben dargestellt nicht Teil des Geltungsbereichs.

Flurstücksnummer	Flur	Gemarkung
140/1	24	Oranienburg
145/2	24	Oranienburg
145/4	24	Oranienburg
145/6	24	Oranienburg
145/8	24	Oranienburg
145/11	24	Oranienburg
256	24	Oranienburg
262	24	Oranienburg
263	24	Oranienburg
264	24	Oranienburg
265	24	Oranienburg
266	24	Oranienburg
267	24	Oranienburg
268	24	Oranienburg
269	24	Oranienburg
281	24	Oranienburg
282	24	Oranienburg
2647/139	24	Oranienburg
2648/139	24	Oranienburg
2649/140	24	Oranienburg
2651/140	24	Oranienburg
2300/145	24	Oranienburg
2306/145	24	Oranienburg
2307/145	24	Oranienburg
2308/144	24	Oranienburg

2309/144	24	Oranienburg
2318/144	24	Oranienburg
2320/144	24	Oranienburg
4888/144	24	Oranienburg
4891/144	24	Oranienburg
4892/144	24	Oranienburg
4983/139	24	Oranienburg
Teile von Flurstücken im Bereich von Saarlandstraße, der Robert-Koch-Straße und der Mainstraße		
140/2	24	Oranienburg
178	24	Oranienburg
179	24	Oranienburg
274	24	Oranienburg
2364/145	24	Oranienburg
2603/140	24	Oranienburg

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg hat in ihrer Sitzung am 15. Oktober 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Wohnbebauung Robert-Koch-Straße/Saarlandstraße“ beschlossen. Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet bereits zu größeren Teilen bebaut und wird für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzt.

Ein Vorhabenträger, die Bonava in Deutschland, plant auf den Grundstücken nördlich und südlich der Trasse der ehemaligen Kremmener Bahn die Entwicklung eines Wohngebietes. Der Plangebietsteil nördlich des stillgelegten Bahndamms sowie Teile südlich davon gehören zu einem größeren zusammenhängenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Einzelhandelssteuerung an der André-Pican-Straße, Saarlandstraße und Berliner Straße“. Dieser als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB beschlossene Plan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB hat im Wesentlichen einen weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Inhalt. Über die Steuerung von Einzelhandelnutzungen hinaus enthält der Plan keine Festsetzungen. Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers, die Errichtung von Wohngebäuden lässt sich nicht nach Maßgabe des Bebauungsplans Nr. 67 umsetzen. Wegen der gewerblichen Vorprägung lässt sich eine Wohnnutzung auch nicht im Übrigen nach § 34 BauGB begründen (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB). Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Nach dem städtebaulichen Entwurf sind als vorherrschender Gebäudetypus Doppel- und Einzelhäuser mit drei Vollgeschossen (II + Dachgeschoss mit Aufenthaltsraum) geplant und somit eine offene Bauweise. Im Wohngebietsteil WA 2.1, straßenbegleitend zur Robert-Koch-Straße soll dreigeschossiger Geschosswohnungsbau entstehen, verteilt auf zwei Baufelder. Es handelt sich dabei noch um eine offene Bauweise, da die Länge der beiden baulichen Anlagen weniger als 50 m beträgt. Für die Baugrundstücke im Plangebietsteil nördlich des Bahndamms sollen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 (WA 1 sowie WA 2.2) bzw. GRZ von 0,45 und einer GFZ von 1,35 festgesetzt werden. Südlich des Bahndamms sollen für die Baugrund-

stücke einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 gelten. Insbesondere südlich des Plangebietes herrscht Wohnbebauung vor, in unmittelbar nördlicher und westlicher Nachbarschaft haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt.

Wie oben dargestellt, überlagern sich die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 130 „Wohngebiet Saarlandstraße/Robert-Koch-Straße“ sowie des Bebauungsplans Nr. 67 „Einzelhandelssteuerung an der André-Pican-Straße, Saarlandstraße und Berliner Straße“. Die auf die Zulässigkeit des Einzelhandels bezogenen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 67 sollen nicht in Folge des Bebauungsplans Nr. 130 modifiziert werden. Daher enthält der Bebauungsplan auch feinregelnde Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels, wobei Bezug genommen wird auf die Oranienburger Sortimentsliste. Diese Liste ist nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 130 aufgenommen worden.

Die Entwicklung eines Wohngebietes macht die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.3 Planverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung)

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren kommt nur in Betracht, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt

- entweder weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehender Bebauungspläne mitzurechnen sind (sog. Kumulationsregelung),
- oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 liegt – ohne Berücksichtigung der geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage – bei 5.833 m². Bezieht man die geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage ein, so ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 6.975 m². Sie würde selbst dann noch deutlich unterhalb von 20.000 m² liegen, wenn man – der oben erwähnten Kumulationsregelung folgend – die zulässige Grundfläche des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 108 mit einer zulässigen Grundfläche von rund 4.800 m² hinzurechnen würde (was jedoch nicht erforderlich ist, da kein zeitlicher Zusammenhang zwischen den beiden benachbarten Bebauungsplänen besteht; vgl. Kap. 3.4.1). Auch die übrigen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es steht nicht zu befürchten, dass durch den Bebauungsplan UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten.
- Es ist auch nicht anzunehmen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Typ 2, GFZ bis 1,2) dargestellt. Daher muss der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und müssen daher nicht ausgeglichen werden. Mit dieser Regelung begünstigt der Gesetzgeber Städte, Gemeinden und Vorhabenträger, die sich um eine Innenentwicklung innerhalb ihrer Gebietskörperschaft bemühen. Im vorliegenden Fall ist die Regelung schon allein deshalb auch inhaltlich vertretbar, weil das Plangebiet bereits vor der planerischen Entscheidung zu größeren Teilen bebaut oder in anderer Weise anthropogen vorbelastet ist.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt etwa 1.500 m südlich vom Bahnhof Oranienburg und etwa 2 km südöstlich vom Schloss entfernt. Es gehört zum Siedlungsbereich der Stadt Oranienburg. Östlich verläuft die Havel, die sich auf Höhe des Plangebietes in den Hauptarm und die sog. Schnelle Havel aufsplittet. Das Plangebiet ist in einen nördlichen und einen südlichen Teil aufgesplittet, unterbrochen durch den Bahndamm der ehem. Kremmener Bahn, der nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden ist. Diese Bahnflächen sind von der Stadt Oranienburg mit dem Ziel der Umnutzung in einen überregionalen Rad- und Wanderweg erworben worden. So entsteht ein Grünzug, der von Bebauung freigehalten werden soll.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan stark anthropogen vorgeprägt und wurde über viele Jahre gewerblich genutzt gewesen. Davon zeugten bis zur Grundstücksberäumung die Hallen und Showrooms sowie die überwiegend mit Betonplatten und in anderer Form versiegelte Flächen. Ins Auge traten insbesondere die baulichen Anlagen im südlichen Plangebietsteil, die vom Kfz-Händler und Kfz-Service-Anbieter Erkner & Sohn genutzt wurden. Die Firma hat den Standort mittlerweile aufge-

geben. Die nachfolgenden Fotos geben einen Eindruck von der Plangebietssituation vor der Beräumung im September 2019.



Foto 1: Ehemalige Autohaus und Werkstattgebäude – voll versiegeltes Grundstück.



Foto 2. Werkstattgebäude im Plangebiet.



Foto 3: Ehemaliges Autohaus inkl. Werkstattgebäuden – im Vordergrund altes Bürogebäude.



Foto 4: Im nördlichen Plangebietsteil sind die Flächen ebenfalls stark anthropogen vorgeprägt und teilweise versiegelt. Ein Bereich (Foto 4) ist von Rindenmulch bedeckt. Auf einem Baugrundstück befindet sich bereits ein Wohnhaus.



Foto 5: Zwischen den beiden Plangebietsteilen befindet sich die Trasse der ehem. Kremmener Bahn. Auf einer kleinen Fläche wird aktuell ein Blockheizkraftwerk errichtet.

2.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Robert-Koch-Straße und die Saarlandstraße erschlossen. Der S-Bahnhof Lehnitz ist vom Plangebiet in rund 14 Minuten fußläufig zu erreichen. Die S-Bahn verkehrt dort in einem 20 Minuten-Takt (Oranienburg-Wannsee-Potsdam-Hauptbahnhof über Friedrichstraße). Der Bahnhof Oranienburg ist ähnlich nah und in etwa 17 Minuten zu erreichen. Die Fahrtzeit bis zum Berliner Stadtzentrum (S-Bahnhof Friedrichstraße) beträgt etwa 40 Minuten. Ab Bahnhof Oranienburg verkehren acht Buslinien sowie drei Regionalbahnlinien:

- RB Berlin-Lichtenberg - Templin Stadt,
- RB Potsdam / Hennigsdorf - Oranienburg,
- RB Berlin-Lichtenberg / Berlin-Gesundbrunnen / Löwenberg (Mark) - Rheinsberg (saisonal).

In rund 600 m Entfernung (etwa 10 Gehminuten) vom Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Oranienburg, Villacher Str.“ (Buslinien 804 und 821). Am S-Bahnhof Lehnitz verläuft die Landesstraße 211. In nördlicher Richtung führt die Robert-Koch-Straße zur Bundesstraße 273 mit weiterem Anschluss an die Bundesstraße 96 (B 96). Die B 96 bietet südlich von Lehnitz am Autobahnkreuz Oranienburg Anschluss an die Autobahnen 10 (BAB 10, nördlich Berliner Ring) und 111 (BAB 111, Verbindung zur Berliner Stadtautobahn). Die Anschlussstelle Birkenwerder (BAB 10) ist mit dem Pkw in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Die innere Erschließung des Plangebietes mit entsprechenden Erschließungsstraßen und Leitungen muss erst noch hergestellt werden. Das innere Erschließungsnetz soll in erster Linie über die Robert-Koch-Straße erreicht werden. Darüber hinaus wird für den südlichen Plangebietsteil ein weiterer Anschluss im Kreuzungsbereich Saarlandstraße/Mainstraße erwogen.

Die Saarlandstraße ist gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Oranienburg für das Jahr 2025, der von der Stadtverordnetenversammlung am 29.05.2017 beschlossen wurde, Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes¹ (er gilt zugleich als Lärmbrennpunkt²). Mit durchschnittlich rund 11.000 Kfz-Fahrten / 24 h gehört die Saarlandstraße zu den stark befahrenen Straßen Oranienburgs.

2.3.1 Ruhender Verkehr und Stellplätze

Gemäß der Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (in Kraft getreten am 23.12.2012) sind bei der Herstellung von Ein- und Mehrfamilienhäusern 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Nutzfläche herzustellen. Die Satzung wird aktuell überarbeitet. Die 3. Änderung der Satzung ist noch nicht in Kraft getreten.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets (Trinkwasser, Erdgas, Elektroenergie und die Schmutzwasserentsorgung) kann grundsätzlich gesichert werden. Für die südlich des ehemaligen Bahndammes gelegenen Grundstücke des Bebauungsplangebietes wäre nach Aussagen der Stadtwerke Oranienburg eine Nahwärmelösung aus dem bestehenden Heizwerk Robert-Koch-Straße 2 möglich. Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Flächen festgesetzt, so dass die Voraussetzung für eine mögliche Übernahme von Erschließungsanlagen durch die Leitungsträger gegeben ist. Einzelheiten werden sich noch im weiteren Verfahren ergeben.

Schmutzwasserleitungen zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist in den das Plangebiet umgebenden Straßen mit Ausnahme des Abschnittes Saarlandstraße sowie im Bereich Robert-Koch-Straße vor dem Flurstück 2300/145 vorhanden.

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vom 25.09.2019. Anfallende Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der o.g. Abfallentsorgungssatzung, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Die Planstraßen müssen deshalb den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) entsprechen. Die leitungsgebundene öffentliche Erschließung im Plangebiet ist neu anzulegen. Die Anschlusspunkte, die Lage und der Verlauf sowie die Dimensionierung der leitungsgebundenen öffentlichen Erschließung werden mit den zuständigen Medienträgern im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

1 Vgl. Stadt Oranienburg, Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Oranienburg für das Jahr 2025, Endbericht 02 / 2016, S. 354.

2 Vgl. ebd., S. 31. / vgl. auch Lärmaktionsplan (LAP).

2.3.3 Telekommunikation

Innerhalb der das Plangebiet umgebenden Straßen verlaufen Telekommunikationsleitungen. Teilweise liegen auch im Plangebiet Telekommunikationslinien. Im Straßenraum bedürfen Leitungszonen in der Regel einer Leitungszone von etwa 50 cm Breite. Im Falle von Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe insbesondere Abschnitt 6), zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Erschließung des Planungsgebiets (Trinkwasser, Erdgas, Elektroenergie und die Schmutzwasserentsorgung) kann grundsätzlich gesichert werden. Für die südlich des ehemaligen Bahndammes

2.3.4 Havel-Oder-Wasserstraße

Das Plangebiet liegt nahe der Oranienburger Havel im Bereich km 0,0 und km 0,15 und der Havel-Oder-Wasserstraße. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümerin der Havel-Oder-Wasserstraße und der Oranienburger Havel. Bundeswasserstraßen sind nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraßen. Sie stehen gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 89 GG im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

Der Ausbau des Oder-Havel-Kanals wurde erstmals im Bundesverkehrswegeplan von 1992 erwähnt. Das Bundeskabinett hat am 03.08.2016 den Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 sowie die Ausbaugesetze für die Bundesschienen-, Bundesfernstraßen- und Bundeswasserstraßenwege beschlossen (23.12.2016), in denen der Ausbau der Havel-Oder-Wasserstraße ein Bestandteil ist. Für nahe des Plangebietes gelegenen Bereich gibt es keine konkreten Ausbauplanungsabsichten.

2.4 Soziale Infrastruktur

Die Betreuung von Kindern in Kindertagesstätten sowie der Ausbau der Tagesbetreuung und die Garantie einer qualitativ hochwertigen Schulbildung sind eine maßgebliche gesellschaftliche Aufgabe. Grundlage der Kitabedarfs- und Schulentwicklungsplanung ist dabei das Recht der Kinder auf ein umfassendes Bildungs- und Erziehungsangebot und der Bedarf von Eltern nach einem familienorientierten Betreuungsangebot. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum im Plangebiet wird der Zuzug von Familien verbunden sein. In der Folge steigt die Nachfrage nach Angeboten der sozialen Infrastruktur. Einzelheiten sind im Laufe des weiteren Planverfahrens zu klären.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus dem Bodendenkmalschutz heraus ergeben sich somit keine besonderen Anforderungen. Sollten jedoch bei Erdarbeiten – insbesondere im Zuge der Baumaßnahmen zur Umsetzung der Planung – Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind in diesem Fall mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgSchG).

2.6 Altlasten / Kampfmittel

Der Zentraldienst der Polizei hat in seiner Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 darauf hingewiesen, dass bei konkreten Bauvorhaben eine Munitionsfreigabebescheinigung vorliegen muss. Die Entscheidung über die Munitionsfreigabe erteilt der Landkreis auf Grundlage einer Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 13.01.2020 wird das Plangebiet nicht im Altlastenkataster des Landkreises als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Daher bestehen auch aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung. Grundsätzlich gilt aber, dass im Falle des Auftretens ungewöhnlicher Verfärbungen oder Gerüche bei Bodenarbeiten umgehend eine Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen hat.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wurde über viele Jahre vor allem für gewerbliche Zwecke genutzt. Diese Nutzung ist aufgegeben worden. Wie dargestellt, gehören der Plangebietsteil nördlich des stillgelegten Bahndamms sowie Teile südlich davon zu dem ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandel regulierenden, größeren zusammenhängenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Einzelhandelssteuerung an der André-Pican-Straße, Saarlandstraße und Berliner Straße“. Hinsichtlich aller anderen Aspekte (Nutzungsmaß, übrige Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche sowie Bauweise) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Überschneidungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 mit dem Bebauungsplan Nr. 130 nach § 34 BauGB. Auch der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 67 liegende Teil des Bebauungsplans Nr. 130 gehört zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem

sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Ohne Aufstellung eines Bebauungsplans wäre das Plankonzept zugunsten von Wohnhäusern nicht umsetzbar.

Einzelheiten zum Flächennutzungsplan ergeben sich aus Kap. 3.3.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß § 8 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind in den Ländern ein Raumordnungsplan für das Landesgebiet (landesweiter Raumordnungsplan) sowie Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder (Regionalpläne) aufzustellen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze sind in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die Inhalte der Landesentwicklungs- und Regionalpläne relevant.

Im Land Brandenburg ergeben sich die Vorgaben zu Raumordnung und Landesplanung aktuell einerseits aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das Grundsätze zu Aspekten wie der Hauptstadtregion, zur wirtschaftlichen Entwicklung, zu Zentralen Orten oder zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung enthält. Andererseits ergeben sie sich aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), der am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 13.05.2019 (GVBl. II, S. 1-2)). Der LEP HR enthält konkrete Festlegungen, die als Ziele der Raumordnung unmittelbar auf die kommunale Bauleitplanung durchschlagen, dort also beachtet werden müssen. Durch den LEP HR sowie durch den Regionalplan werden die Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert.

Oranienburg liegt innerhalb der Region Prignitz-Oberhavel. Für die Region gelten aktuell folgende Regionalpläne:

- Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg (Nr. 51 vom 23. Dezember 2020) ist der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321) in Kraft getreten. Zur Entwicklung und Sicherung der Grundversorgung legt der sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35) funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden als Grundfunktionale Schwerpunkte fest. Der räumliche Geltungsbereich des sachlichen Teilplans erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Region Prignitz-Oberhavel, zu der nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 RegBkPIG die Gebiete der Landkreise Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz gehören. Die Stadt Oranienburg ist bereits nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion als Mittelzentrum festgelegt (siehe unten).
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657).
- Den Sachlichen Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (Satzungsbeschluss vom 21.11.2018) wendet die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel nicht mehr an. Dieser muss somit bei der kommunalen Bauleitplanung keine Berücksichtigung mehr finden. Für die Regionale Planungsgemeinschaft liegt mittlerweile der Entwurf für den

Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ vor, die öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung ist beschlossen.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Planungsziele des Bebauungsplans sind mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007, die Grundsatzwirkung entfalten. Danach soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen sollen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen.

- *Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben und es sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Bei der Siedlungstätigkeit soll neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.*
- *Gemäß § 4 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.*
- *Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).*
- *Gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden; gleiches gilt für siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung.*

- *Gemäß § 7 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln funktions- und nachfragegerecht gesichert und weiterentwickelt werden und innerhalb verdichteter Siedlungsstrukturen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr vorrangig behandelt werden. Es soll für eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung gesorgt werden, u.a. durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen und durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote.*

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst werden, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP HR ist – rund zehn Jahre nach Inkrafttreten seines Vorgängers, des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) – am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Die Verordnung über den LEP HR ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 13.05.2019 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2).

Die Planung entspricht auch den Zielen des LEP HR.

- *Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 5.6 LEP HR). Im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird, haben die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gelten die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 mit ihren einschränkenden Regelungen nicht.*
- *Nach Grundsatz 5.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Bei der Entwicklung sollen die Anforderungen, die sich aufgrund der „klimabedingten Erwärmung“, gemeint ist die mit dem Klimawandel im Zusammenhang stehende Erderwärmung, insbesondere in den Innenstädten ergeben, berücksichtigt werden. Ferner sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Diesem Grundsatz trägt die Planung des Wohngebietes insoweit Rechnung, als der Standort innerhalb des Siedlungsgebietes und noch relativ zentrumsnah liegt. Ferner werden an dem Standort anthropogen vorgeprägte Flächen umgenutzt, die – hinsichtlich Anforderungen aus den Folgen der Erderwärmung – aufgrund der freizuhaltenden, stillgelegten Bahnstrecke über geeignete Flächen zum Luftaustausch verfügen.*
- *Nach dem Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR soll der Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen (vgl. G 6.1 Abs 2 LEP HR). Die Planung erfordert nicht die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Innerhalb des Plangebietes wird auch im Übrigen kein schutzbedürftiger Freiraum in Anspruch genommen.*

Nach dem LEP HR ist Oranienburg, gelegen im Berliner Umland (BU), als Mittelzentrum im BU (Z 3.6 Abs. 2) festgelegt. Nach Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR sollen in den Mittelzentren für den jewei-

ligen Mittelbereich die „gehobenen Funktionen“ der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich konzentriert werden. Dazu sind Waren und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden.

Die Umnutzung teils gewerblich genutzter, teils brach liegender Flächen zugunsten von Wohnen steht den Grundsätzen des LEP HR nicht entgegen. Der Standort des Plangebietes wäre zudem auch nicht für andere Nutzungen, insbesondere nicht für Einzelhandelsfunktionen, Kulturangebote oder Verwaltungsfunktionen einschließlich Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen prädestiniert.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung steht den Zielen des LEP HR also nicht entgegen.

Ergebnis

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg ist mit Veröffentlichung am 19.12.2015 im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Oranienburg wirksam geworden. Die bisher verwendeten Flächennutzungspläne der früher selbstständigen Ortsteile sowie der alte Flächennutzungsplan der Kernstadt (einschließlich Sachsenhausen) wurden gleichzeitig unwirksam.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Typ 2, GFZ bis 1,2) dargestellt (siehe Abb. 1). In zwei Bereichen ist nach den Informationen des Flächennutzungsplans mit Bodenbelastungen zu rechnen. Außerdem ist die stillgelegte und für eine zukünftige Bahnnutzung nicht mehr in Betracht gezogene Bahntrasse noch als Bahnfläche dargestellt. Das Grundstück des Bahndamms gehört der Stadt Oranienburg und soll in einen Grünzug umgewandelt werden – für die Umnutzung des Bahndamms in eine Grünfläche führt die Stadt Oranienburg ein eigenständiges Planverfahren durch.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Da sich ein WA nicht aus einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan entwickeln lässt, muss der Flächennutzungsplan parallel geändert werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (es ist also kein gesondertes Änderungsverfahren erforderlich).

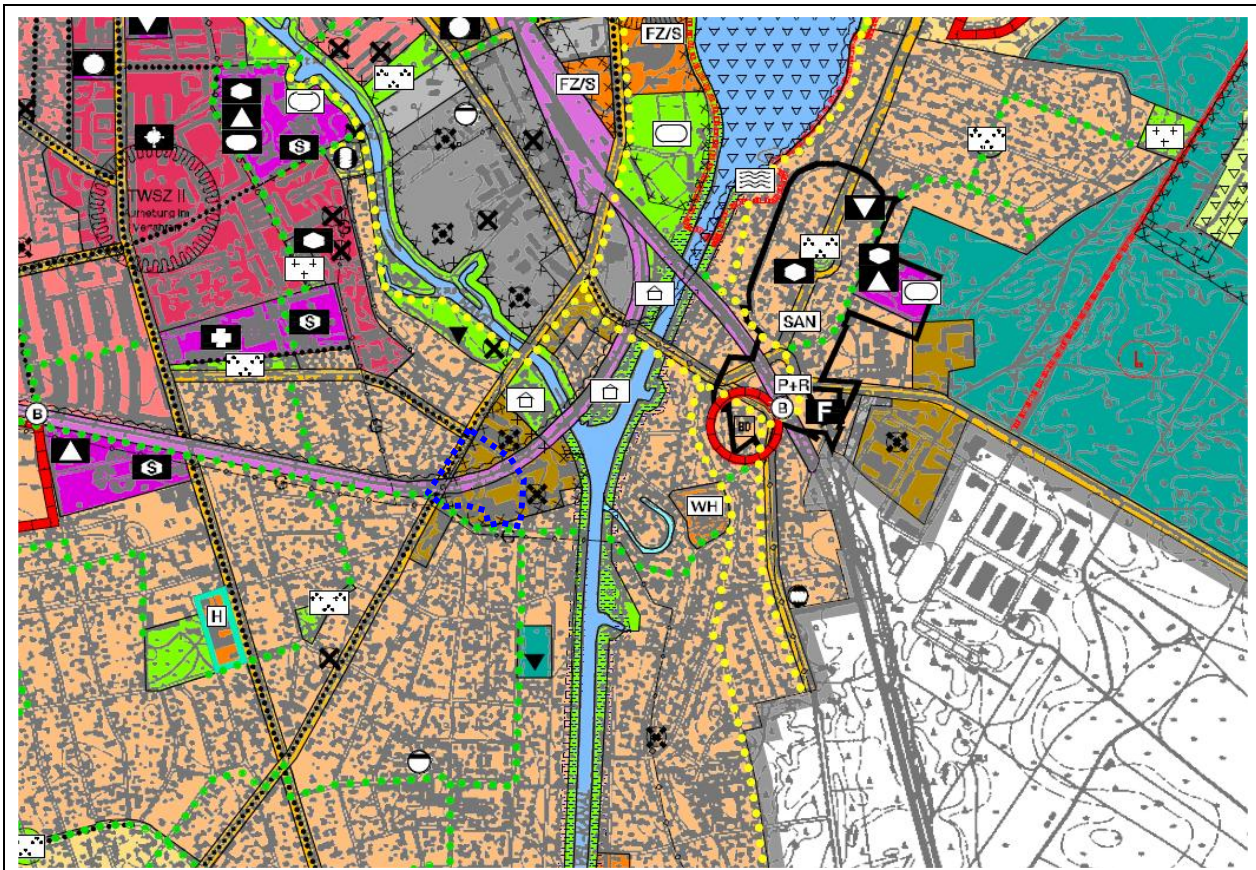


Abb. 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan



Abgrenzung Planänderungsfläche

Dem Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg liegt ein Dichtestufensystem zugrunde. Dieses System basiert ausweislich der Begründung auf folgenden Überlegungen: „Die städtebauliche Dichte nimmt im Grundsatz zur Stadtmitte bzw. zu den jeweiligen Zentren der Siedlungsentwicklung hin zu. Diese Form der Siedlungsstruktur schützt die bestehenden Infrastrukturen sozialer, gesellschaftlicher und technischer Art sowie die gewachsenen Zentren und wirkt verkehrsreduzierend. Zugleich ist die abgestufte Dichte ein Beitrag zur Bewahrung des über viele Jahrhunderte gewachsenen Siedlungsbildes und der Identität der Stadt ...“ Die dem Plangebiet unmittelbar angrenzenden Wohngebiete werden im Flächennutzungsplan als "Typ W3 - Einfamilien- und Doppelhäuser dargestellt. Mit dieser Darstellung ist die Vorstellung einer Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,5 verbunden, geprägt von Zier- und Erholungsgärten, mit 2 Normalgeschosse mit Dachgeschoss, GFZ bis 0,5. Diesen für die Nachbarschaft geltenden Vorgaben des Flächennutzungsplans soll die Planung im Plangebiet im Grundsatz entsprechen. Allerdings soll – insbesondere vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – eine höhere Dichte ermöglicht werden. Aus diesem Grunde sind überwiegend keine Einzelhäuser, sondern Doppelhäuser geplant sowie im Teilgebiet WA 2.1 auch ein Mehrfamilienhaus entlang der Robert-Koch-Straße (eine andere Gebäudetypologie kommt aus Gründen des Lärmschutzes nicht in Betracht, das Nutzungsmaß muss entsprechend hoch ausfallen). Dabei ergibt sich eine erforderliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, ausgenommen Teilgebiet WA 2.1 mit einer GRZ von

0,45, nördlich des Bahndamms sowie von 0,4 südlich des Bahndamms. Die Zahl der Geschosse soll hingegen der Geschosshöhe in der Nachbarschaft entsprechen (2 + Dach), so dass sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 (im WA 2.1 von 1,35) nördlich sowie von 1,2 südlich des Bahndamms ergibt. Für den Bereich der Gemeinschaftsstellplätze wird der Nutzung entsprechend eine hohe GRZ von 0,8 festgesetzt.

3.4 Bebauungsplanung in der Umgebung

3.4.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 – Einzelhandelssteuerung an der André-Pican-Straße, Saarlandstraße und Berliner Straße. Dieser Bebauungsplan trat im November 2010 in Kraft. Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel. Aufgrund der Beschränkung des Plans auf die Art der Nutzung (Einzelhandel) ist der Bebauungsplan zugleich ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Im Juli 2017 trat für die Grundstücke östlich der Robert-Koch-Straße und westlich der Havel der Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnbebauung Robert-Koch-Straße (ehemaliges Interfalz-Gelände)“ in Kraft. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,7 ha. Das sog. Interfalz-Gelände war durch eine ehemalige Gewerbenutzung geprägt. Der Bebauungsplan steht zwar sowohl in einem räumlichen als auch in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für das Wohngebiet Saarlandstraße/Robert-Koch-Straße“. Ein zeitlicher Zusammenhang besteht jedoch nicht. Daher sind auch nicht die zulässigen Grundflächen beider Bebauungspläne zusammenzurechnen, um die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen. Selbst wenn man die zulässigen Grundflächen beider Bebauungspläne zusammenrechnen würde, würden 20.000 m² zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten werden.

3.4.2 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Für den Bahndamm der ehemaligen Kremmener Bahn, der das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 130 in eine kleinere nördliche und in eine größere südliche Hälfte zweiteilt, befindet sich aktuell der Bebauungsplan Nr. 97 in Aufstellung. Ziel ist die Entwicklung einer von Fußgängern und Radfahrern zu nutzenden autofreien Grün- und Wegeverbindung.

3.5 Städtebauliche Planungen in Oranienburg

3.5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Oranienburg (INSEK) von 2007 liegt aktuell in der Fassung der Fortschreibung von 2019 vor. Das INSEK 2035+ für die Stadt Oranienburg definiert die Entwicklungsziele der künftigen Stadtentwicklung mit dem Horizont 2035+ und formuliert Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele. Seit September 2022 arbeitet die Stadtverwaltung an einer weiteren Fortschreibung. Mit der neuerlichen Fortschreibung soll insbesondere der dynamischen Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen werden.

Dem trägt die Planung Rechnung.

3.5.2 Einzelhandelskonzept (Neuaufstellung 2015)

Die Stadt Oranienburg verfügt seit dem Jahr 2010 über ein von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenes Einzelhandelskonzept. Dieses wurde durch das ebenfalls beschlossene Strategiekonzept "Innenstadtzentrum und Sonderstandorte" aus dem Jahr 2012 ergänzt. 2015 hat die Stadt Oranienburg die Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes in die Wege geleitet. Es bildet die Grundlage für eine städtebaulich nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes steht der Einzelhandelsentwicklung nach der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes nicht im Wege. Im Gegenteil: Da das Wohngebiet auch Angebote für neu hinzuziehende Bewohner schafft, wird die Nachfrageseite gestärkt werden, so dass der Einzelhandel insgesamt gestärkt wird. Wegen der teilweisen Überlappung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Einzelhandelssteuerung an der André-Pican-Straße, Saarlandstraße und Berliner Straße“ wird zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Planungszielen des Plans Nr. 67 folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 130 aufgenommen:

„Im Allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Oranienburger Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.“

3.5.3 Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Oranienburg für das Jahr 2025

Im Jahr 2016 wurde der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Oranienburg für das Jahr 2025 beschlossen. Der Verkehrsentwicklungsplan 2025 für die Stadt Oranienburg wurde bislang nicht fortgeschrieben. Die hierin verwendeten Prognosedaten werden daher weiterhin bei Planungen berücksichtigt. Der Verkehrsentwicklungsplan strebt eine nachhaltige Entwicklung an, in der die Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt behandelt werden. Die Belange des Fußgängerverkehrs sollen nicht nur in der Innenstadt, sondern auch in den Wohnquartieren berücksichtigt werden. Insoweit wird eine fußgängerfreundliche Gestaltung von Straßenräumen mit entsprechender Aufenthaltsqualität angestrebt.

Der Verkehrsentwicklungsplan 2025 nimmt die Themen Verkehrssicherheit, alternative Verkehrsmittel/-modelle (Carsharing, Elektromobilität einschl. E-Bikes) sowie die Verknüpfung der Verkehrssysteme des Umweltverbunds in den Blick. Die negativen Auswirkungen des Verkehrs auf den Menschen (insb. Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen durch Schwerlastverkehr, Unfälle) sollen reduziert werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass mit leichtem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist. Dennoch wird für den Kernstadtbereich von Oranienburg, zu dem auch das Plangebiet gehört, aufgrund günstiger Rahmenbedingungen, kurzer Wege und wegen der Ausbaupotenziale im Umweltverbundbereich mit einer Abnahme des MIV-Aufkommens (motorisierten Individualverkehr) um 10 % gerechnet. Für die übrigen zu Oranienburg gehörigen Ortsteile wird immerhin noch eine Minderung im MIV-Aufkommen von ca. 5 % unterstellt.

Nach der Verkehrsentwicklungsplanung ist auf Höhe des Plangebietes in der Saarlandstraße eine Lichtsignalanlage als Querungshilfe geplant. Durch weitere Mittelinseln sollen im südlichen

Verlauf der Saarlandstraße weitere Querungshilfen entstehen. Außerdem ist für die Saarlandstraße Tempo 30 vorgesehen. Diese Maßnahme ist Teil des Konzeptes zur Verkehrsberuhigung im Zuge des Hauptverkehrsstraßennetzes. Die Geschwindigkeitsreduzierung folgt den Zielen des Lärmaktionsplans (Stufe 2), der insbesondere die Entlastung der Wohnbevölkerung von zu lautem Verkehr zum Ziel hat.

Als begleitende Maßnahmen zu den Tempo-30-Zonen kommen in Betracht:

- Eine an die veränderten Geschwindigkeitsregelungen angepasste Straßenraumgestaltung,
- eine optische Einengung von Fahrbahnen mittels Markierungen (z.B. Schutzstreifen für den Radverkehr) – auch zwecks Senkung des Geschwindigkeitsniveaus,
- eine Einengung der Fahrbahn durch wechselseitig angeordnete Parkstände oder Pflanzkübel,
- Dialogdisplays mit Hinweisen zum Fahrverhalten „Danke“ bei Einhaltung der vorgegebenen Geschwindigkeit, „Langsamer“ bei Überschreitung sowie
- eine stationäre Geschwindigkeitsüberwachung.

Zur Förderung des Umweltverbunds werden auf der Saarlandstraße auf Höhe des Plangebietes vor allem folgende Maßnahmen empfohlen:

- Ausbau von Querungshilfen in Gestalt von Mittelinseln,
- Einrichtung eines getrennten Geh- und Radweges,
- Einrichtung einer Lichtsignalanlage.

Zudem ist wie dargestellt der Ausbau eines Rad- und Fußwegs auf der Trasse der ehem. Kremmener Bahn geplant.

3.6 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

3.6.1 Denkmalschutz und Gedenken

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Ebenso wenig sind Bodendenkmale bekannt. Auch der Umgebungsschutz von Denkmälern wird durch die Planung nicht berührt.

3.6.2 Stellplatzsatzung (Örtliche Bauvorschrift)

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Oranienburg besteht eine Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze (§ 2). In Wohngebieten ist je Wohnung bis zu 100 m² Nutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Sobald die Nutzfläche von 100 m² überschritten wird, sind 2 Stellplätze nachzuweisen. In allgemeinen Wohngebieten zulässige, der Gebietsversorgung dienende Läden bedür-

fen je 40 m² Nutzfläche je eines Stellplatzes. Bei Gaststätten ist je 10 m² Gastraumfläche, bei Beherbergungsbetrieben je 3 Betten ein Stellplatz nachzuweisen.

Kann ein Bauherr der Verpflichtung zur Herstellung eines Kfz-Stellplatzes nicht nachkommen, besteht nach § 7 der Stellplatzsatzung die Möglichkeit, durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt, die Stellplätze ganz oder teilweise abzulösen. Die Herstellung der Stellplätze hat gegenüber der Ablösung jedoch Vorrang. Der Ablösebetrag richtet sich nach der Lage in der Stadt. Das Plangebiet liegt im Gebiet C. Hier beträgt die Höhe des Ablösebetrags je Stellplatz bei 2.500 €.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann nach § 5 der Stellplatzsatzung verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern. Liegt ein Vorhaben in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des ÖPNV (nicht weiter als 300 m entfernt), kann eine Verringerung um 20 % im Einzelfall zugelassen werden. Allerdings setzt dies einen regelmäßig verkehrenden ÖPNV voraus – tagsüber zwischen 6.00 und 20.00 Uhr darf die Taktfolge maximal 40 Minuten betragen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Oranienburg.

3.6.3 Baumschutzsatzung – 1. Änderung

Die Regelungen zum Baumschutz ergeben sich aus der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 13.12.2010, die mit Beschluss vom 10.12.2012 zur 1. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) geändert worden ist. Der Zweck der Satzung besteht darin, den Bestand an Bäumen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Insbesondere soll die Satzung die landschaftsprägende und ökologische Bedeutung von einheimischen, standortgerechten Bäumen sowie den Erhaltungs- und Neuentwicklungsbedarf an dafür geeigneten Standorten unterstreichen.

Nicht geschützt sind unter anderem Bäume der Gattungen Pappel (*Populus*) und Weide (*Salix*) sowie Obstbäume, sofern es sich dabei nicht um Wallnussbäume (*Juglans regia*) oder Esskastanie (*Castanea sativa*) handelt. Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte und zur Nutzung Berechtigte von Grundstücken haben die auf ihrem Grundstück stehenden Bäume zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen im Kronen-, Stamm-, und durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereich zu unterlassen. Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in Ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Als Beschädigung sind nachteilige Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich anzusehen. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Die Stadt Oranienburg kann auf schriftlichen Antrag Ausnahmen von den Verboten nach § 4 dieser Satzung zulassen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme ergeben sich aus § 6 der Baumschutzsatzung. Bei einer Ausnahme ist nach Maßgabe des § 9 der Baumschutzsatzung eine Ersatzpflanzung zu erbringen, alternativ kommt eine Ausgleichszahlung in Betracht.

Im Plangebiet unterliegen 12 Bäume der kommunalen Baumschutzsatzung (2012). Einzelheiten zur Art, zum Stammumfang sowie zur Vitalität ergeben sich aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (siehe Anlage zu dieser Begründung).

Die Ersatzpflanzung bestimmt sich nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang in 1,30 m Höhe über dem Erdboden bis zu 100 cm, ist als Ersatz ein heimischer standortgerechter Laubbaum (außer Obstbaum, Weide, Pappel) mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm nach der Klassifikation des Bundes deutscher Baumschulen zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang mehr als 100 cm, ist für jede weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher heimischer Laubbaum gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Für Bäume von geringem ökologischem Wert (z.B. Späte Trauben-Kirsche, Prunus serotina) aber auch für Bäume mit starken Vorschädigungen oder einer eingeschränkten Verkehrssicherheit besteht die Möglichkeit einen geringeren Ausgleich festzusetzen. Alles Weitere ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Oranienburg einschließlich der dazugehörigen 1. Änderung.

Vorsorglich, nämlich für den Fall, dass die Zuordnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bis zu seinem Inkrafttreten zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB in Frage gestellt würde, wird auf folgenden Punkt hingewiesen: Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Oranienburg beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie auf die Geltungsbereiche geltender Bebauungspläne. Soweit Bäume nicht zweifelsfrei dem Geltungsbereich der Baumschutzsatzung unterliegen, sind bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans die naturschutzfachlichen Anforderungen der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 BauGB bindend.

3.6.4 Hochwasserschutz

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ergaben sich aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine berücksichtigungsbedürftigen Hinweise.

3.6.5 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

3.6.6 Kampfmittelverdacht

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor. Nach Auskunft des Zentraldienstes der Polizei ist, sofern erforderlich, bei konkreten Bauvorhaben eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Über das Erfordernis entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch das Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weitgehend in offener Bauweise realisiertes allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Die Nutzungsdichte nördlich des Bahndamms soll im Wohngebietsteil WA1 sowie im bereits im Bestand bebauten Wohngebietsteil WA 2.2 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 liegen, im Wohngebietsteil WA 2.1 ist aus Gründen des Lärmschutzes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,35 ein leicht höheres Maß geplant. Südlich des Bahndamms sollen für die Wohngebietsteile WA3 bis WA6 eine GRZ 0,4 sowie eine GFZ 1,2 entsprechend § 17 BauNVO festgesetzt werden.

Die Nachnutzung für Wohnungszwecke wird insgesamt mit wesentlichen Vorteilen für Umwelt und Nachbarschaft verbunden sein:

- Ein allgemeines Wohngebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4/0,45 ist mit Entsiegelungseffekten verbunden.
- Anstelle gewerblicher Nutzung, versiegelter Stellplatzflächen und stark verdichteten Bereichen entstehen Wohnhäuser und Gärten.
- Der Großteil der Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt. Die Planung sorgt insgesamt für eine Aufwertung der Nachbarschaft, verbunden mit einer gewissen Wertsteigerung der benachbarten Grundstücke. Denn nicht nur Grundstücksmerkmale selbst, sondern auch äußere Rahmenbedingungen und Störungen sowie die städtebauliche Qualität der Nachbarschaft sind wichtige Kriterien bei der Grundstücksbewertung, wie sie sich aus der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergeben.

Der Plangebietsteil nördlich der ehemaligen Bahntrasse hat eine dreieckige Form. Die Erschließung erfolgt von der Saarlandstraße in Form einer bis kurz vor den Graben der ehemaligen Kremmener Bahn führenden Stichstraße (Planstraße A). Diese erschließt den Wohngebietsteil WA 1 sowie die Gemeinschaftsstellplatzanlage, die von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohngebietsteils WA 2.1 genutzt werden soll und daher durch textliche Festsetzung 3 dem WA 2.1 zugeordnet ist. WA 2.1 und Gemeinschaftsstellplatzanlage sind über die öffentliche Grünfläche direkt miteinander verbunden. Der größere südlich gelegene Plangebietsteil soll einerseits über die Mainstraße im Westen sowie andererseits über die Robert-Koch-Straße angefahren werden. Aus Richtung Robert-Koch-Straße lässt sich nur die Planstraße D mit dem Auto anfahren. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße B verjüngt sich im Kreuzungsbereich Robert-Koch-Straße hingegen zu einem nur noch für Fußgänger und Radfahrer nutzbaren Weg. Auf diese Weise soll Durchgangsverkehr vermieden werden. Aus diesem Erschließungsstraßensystem leitet sich der Städtebau in Form eines klassischen Wohnsiedlungsbaus mit einem klar gegliederten, beidseitig bebauten Straßenraster ab.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept der Bonava in Deutschland, Januar 2026

Nach dem städtebaulichen Konzept der Bonava in Deutschland sollen im Plangebiet insbesondere Doppelhäuser, einige wenige Einzelhäuser sowie zwei Geschosswohnungsbauten in offener Bauweise im Kreuzungsbereich der Robert-Koch-Straße mit der Saarlandstraße errichtet werden. Die Wohnhäuser sollen jeweils zweigeschossig zuzüglich Dachgeschoss ausgeführt werden. Nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung, aus der sich die Definition des Vollgeschossbegriffs ergibt, gehören auch die hier geplanten Dachgeschosse zu den Vollgeschossen im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO und müssen daher auf die Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet werden. Dies erklärt die Festsetzung der GFZ von 0,9 (WA 1), von 1,2 (WA 3 – WA 6) bzw. 1,35 (WA 2.1).

4.2 Nutzungskonzept

Wie bereits ausgeführt, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Abweichend von den Vorschriften des § 4 Abs. 2 BauNVO werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die sonst allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden als nur ausnahmsweise zulassungsfähig festgesetzt. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Oranienburger Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig. Die Oranienburger Sortimentsliste ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 4 Abs. 3 BauNVO führt zudem Nutzungen auf, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Nach den Plänen der Bonava in Deutschland sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Eine Besonderheit im zukünftigen Wohngebiet stellt die mittig durch das Plangebiet verlaufende Trasse der ehemaligen Kremmener Bahn dar, die zu einem Rad- und Fußweg umfunktioniert werden soll. Die zukünftigen Gebietsbewohner erhalten auf diesem Wege eine sehr attraktive autofreie Verbindung innerhalb Oranienburgs. Die Trasse der ehemaligen Kremmener Bahn teilt das Plangebiet in zwei Hälften.

Weitere Details werden im Zuge des Planverfahrens ergänzt.

4.3 Verkehrserschließung einschließlich Überlegungen zu Varianten

Die Plangebietserschließung erfolgt über die Saarlandstraße, Robert-Koch-Straße, Moselstraße und Mainstraße. Die durch das Plangebiet führenden Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche geplant und sollen öffentlich gewidmet werden. Der nördlich der ehemaligen Kremmener Bahn liegende Plangebietsteil wird wie dargestellt über eine Stichstraße (Planstraße A) erschlossen, die von der Saarlandstraße abzweigt. Die Zufahrt ist erforderlich, da hinsichtlich der an der Saarlandstraße liegenden Grundstücke ein Zu- und Abfahrtsverbot gilt; davon ausgenommen ist lediglich das im Bestand bebaute Flurstück mit der Nr. 2648/139, für das schon heute eine Grundstückszufahrt zur Saarlandstraße besteht (diese soll auch in Zukunft möglich sein). Auch von den an die Robert-Koch-Straße angrenzenden Grundstücksgrenzen im näheren Kreuzungsbereich Saarlandstraße/Robert-Koch-Straße soll keine Zu- oder Ausfahrt auf die Grundstücke möglich sein. Aus diesem Grund reicht das Zu- und Abfahrtsverbot in die Robert-Koch-Straße hinein. Frühere Verkehrserschließungsvarianten sahen eine weitere Zufahrt in der Robert-Koch-Straße zum nordwestlichen Plangebietsteil vor, wobei in dessen Folge ggf. älterer Baumbestand hätte weichen müssen. Von dieser Planung wurde Abstand genommen. Eine weitere Variante ging von einer am nördlichen Rand des Bahndamms entlang geführten Erschließung aus. Dies wäre wegen der einseitigen Anbindung jedoch aus erschließungstechnischer Sicht unwirtschaftlich gewesen. Gegen eine solche Trassenführung spricht zudem, dass für die geplante zukünftige Nutzung des Bahndamms als Fuß- und Radwanderweg eine benachbarte Straße unattraktiver wäre als angrenzende Hausgärten. Im Übrigen müsste bei dieser Streckenführung eine deutlich größere Zahl kleinerer bzw. jüngerer Bäumen gefällt werden. Daher liegt dem Planentwurf nun eine Variante mit einer kurzen von der Saarlandstraße ins Plangebiet führenden Planstraße A vor, die in einer Sammelstellplatzanlage mündet. Eine zusätzliche Wendeschleife erübrigt sich, weil das Wenden direkt über die Stellplatzanlage erfolgen kann. In der östlichen Ecke der Stellplatzanlage ist ein möglicher Müllsammel-Standort vorgesehen. Auch Müllfahrzeuge dienen Planstraße A und Stellplatzanlage dem Einsammeln und Abtransport von Müll.

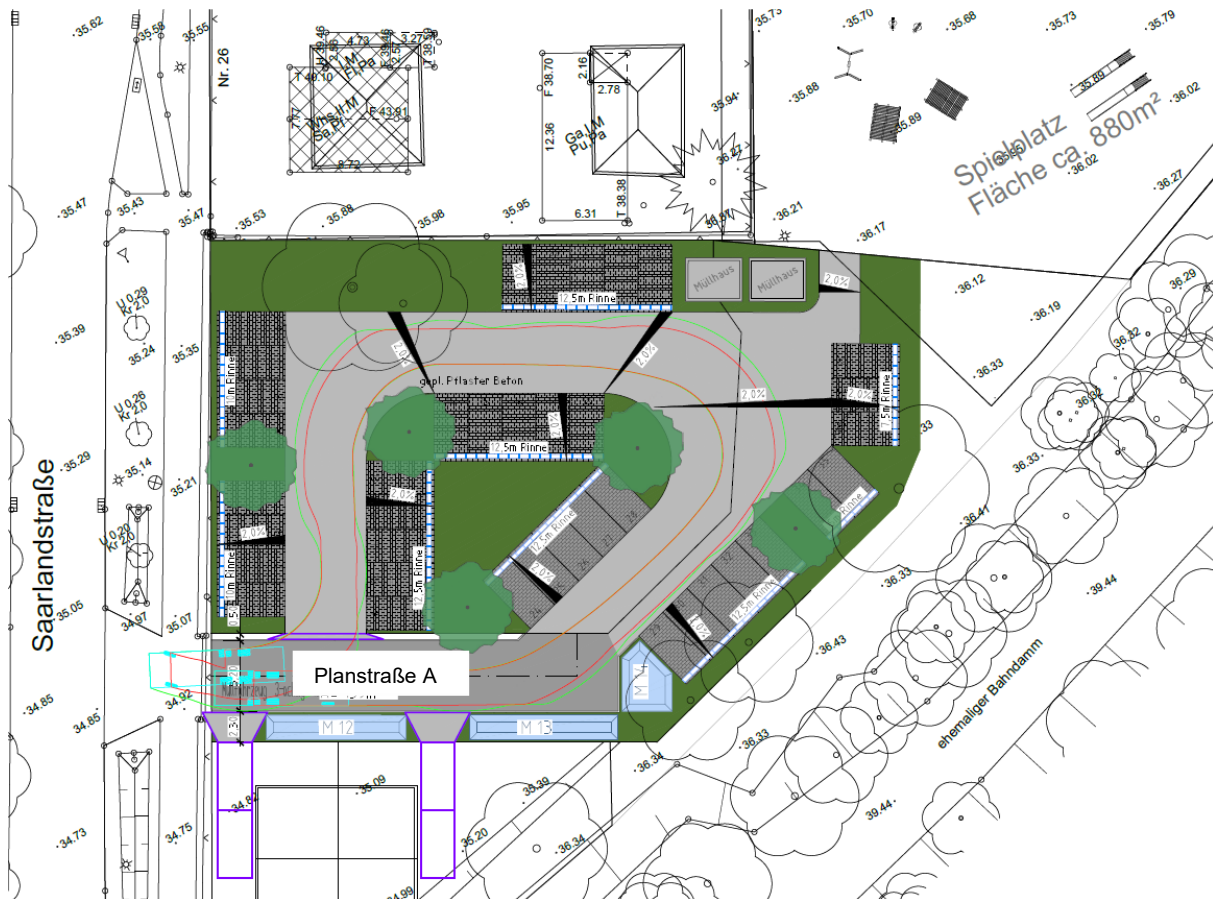


Abb. 3: Planung Straßenbau Planstraße A inkl. Anwohnerparkplatz (Infraconsult Beratungsgesellschaft im Ingenieurbau GmbH, September 2025)

Durch den südlich der ehemaligen Kremmener Bahn gelegenen Plangebietsteil führen die Planstraßen B, C und D. Die Planstraße B, die südlich von Teilgebiet WA 3 verläuft, verbindet die Robert-Koch-Straße mit der Mainstraße, wobei das östliche Teilstück lediglich für Fahrradfahrer und Fußgänger, nicht jedoch für Autofahrer geöffnet werden soll. Eine Durchfahrt und damit die Erzeugung von ungewünschtem Durchgangsverkehr sollen auf diese Weise vermieden werden. Um von der Mainstraße durch das Plangebiet zur Robert-Koch-Straße zu gelangen, muss der Weg über die von der Planstraße B abzweigenden Planstraße C und von dort wiederum abknickend über die von der Planstraße D genommen werden. Dieser Weg mit mehreren Abzweigungen in Verbindung mit einer Verkehrsberuhigung (Spielstraße / Schrittgeschwindigkeit) wäre vergleichsweise aufwändig und gewährleistet, dass Durchgangsverkehr aus dem Gebiet herausgehalten wird.

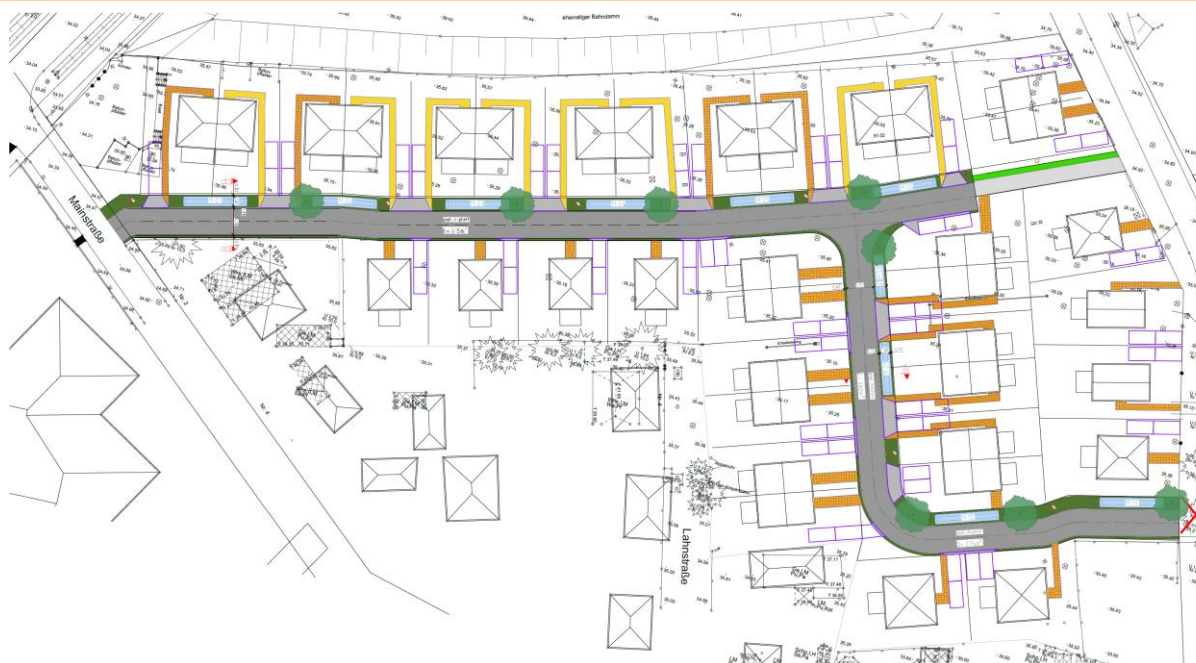


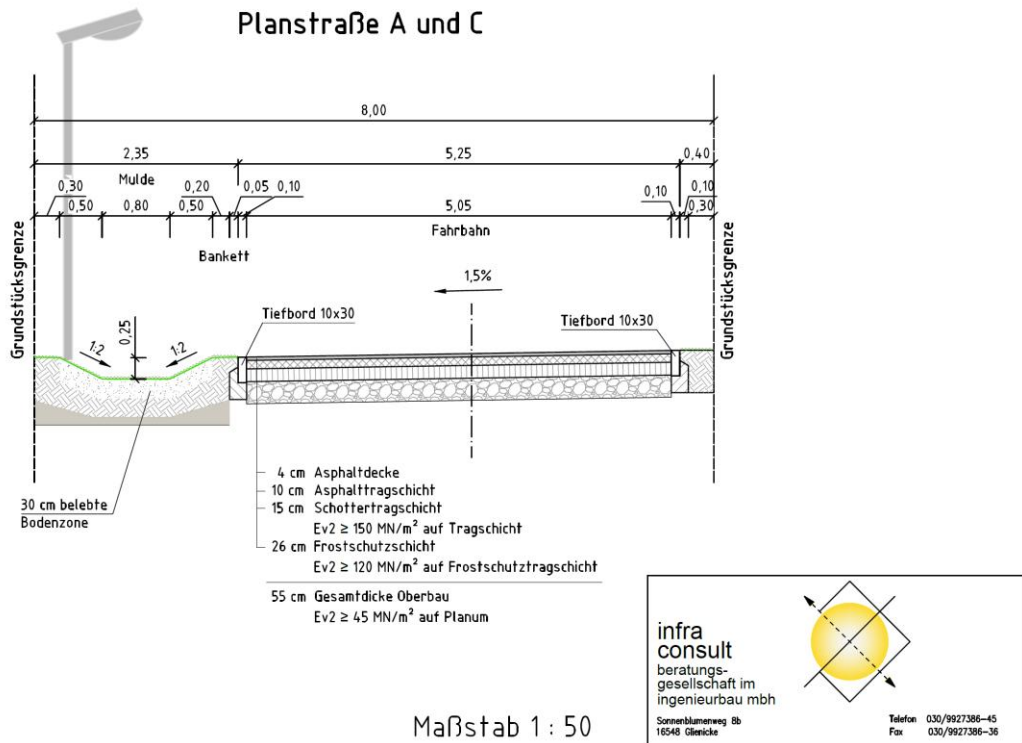
Abb. 4: Planung Straßenbau Planstraße B, C, D (Infraconsult Beratungsgesellschaft im Ingenieurbau GmbH, September 2025)

Es wurde geprüft, ob alternativ zur Vermeidung von Durchgangsverkehr eine lange Stichstraße von der Robert-Koch-Straße in westlicher Richtung in Frage kommt, die in einem Wendehammer unmittelbar angrenzend an Main- und Saarlandstraße mündet. Ein Wendehammer an dieser Stelle ließe sich jedoch nur auf Kosten der geplanten Grünfläche umsetzen. Baugrundstücksfläche ginge zudem verloren. Diese Variante überzeugte auch und vor allem aus städtebaulich-ästhetischer Sicht nicht: Ein sich unmittelbar an den Kreuzungsbereich von Main- und Saarlandstraße anfügender Wendehammer hätte zu einer unangemessen großen und städtebaulich unansehnlichen Verkehrsfläche geführt, die für das Stadtbild unzutraglich wäre. Es wurde ferner überlegt, den Wendehammer weiter von Main- und Saarlandstraße abzurücken, um für eine bessere städtebauliche Ordnung zu sorgen. Hierbei würde noch mehr Baugrundstücksfläche als im Falle eines Wendehammers an der Grenze zu Main- und Saarlandstraße verloren gehen. Daher wurden diese Varianten verworfen.

Die Verkehrsflächen sollen – entsprechend dem Ziel der Festsetzung als Spielstraßen – als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Der Stellplatzbedarf der Bewohner soll auf den Baugrundstücken selbst gedeckt werden. Der Straßenraum ist mit 8 m Breite ausreichend dimensioniert, um vereinzelt Stellplätze für Besucher anzulegen. Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Kosten für die Herstellung der Erschließung übernimmt der Vorhabenträger.

Die Straßenquerschnitte ergeben sich für die Planstraße A und C sowie für die Planstraße B aus den nachfolgenden Abbildungen:

Schnitt A-A Planstraße A und C



Schnitt B-B Planstraße B

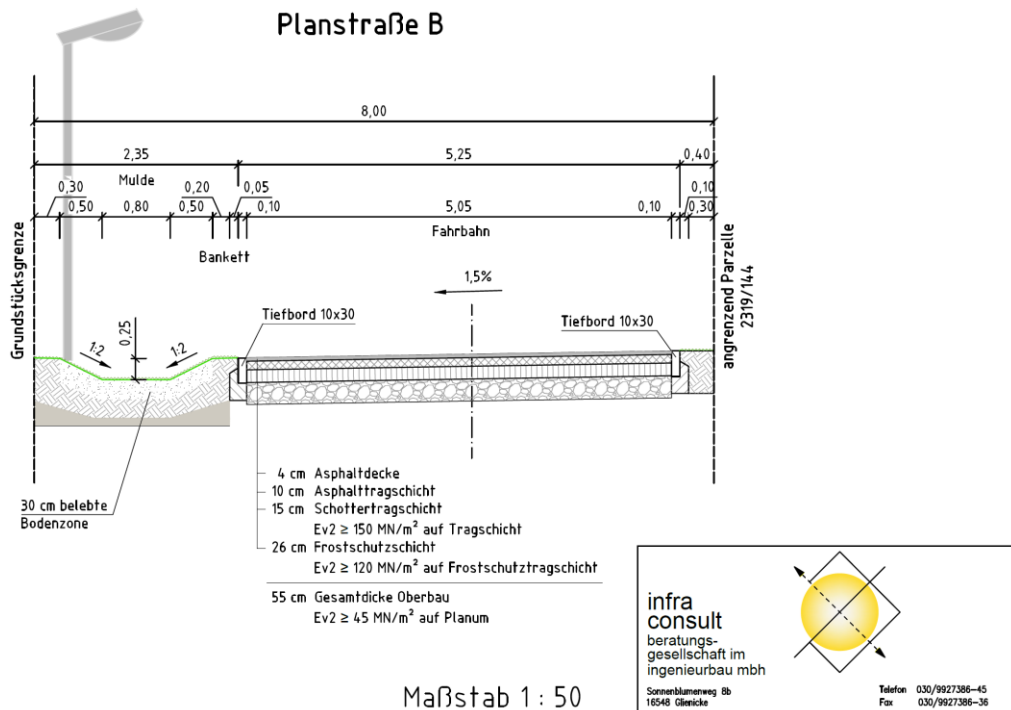


Abb. 5: Geplante Straßenquerschnitte Planstraße B, C, D (Infraconsult Beratungsgesellschaft im Ingenieurbau GmbH, September 2025)

Die Stadt Oranienburg plant, die das Plangebiet im Osten flankierende Robert-Koch-Straße im Rahmen des Straßenausbauprogramms auszubauen (ohne jedoch die Zahl der Fahrspuren zu verändern).

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Anpassung im Wege der Berichtigung

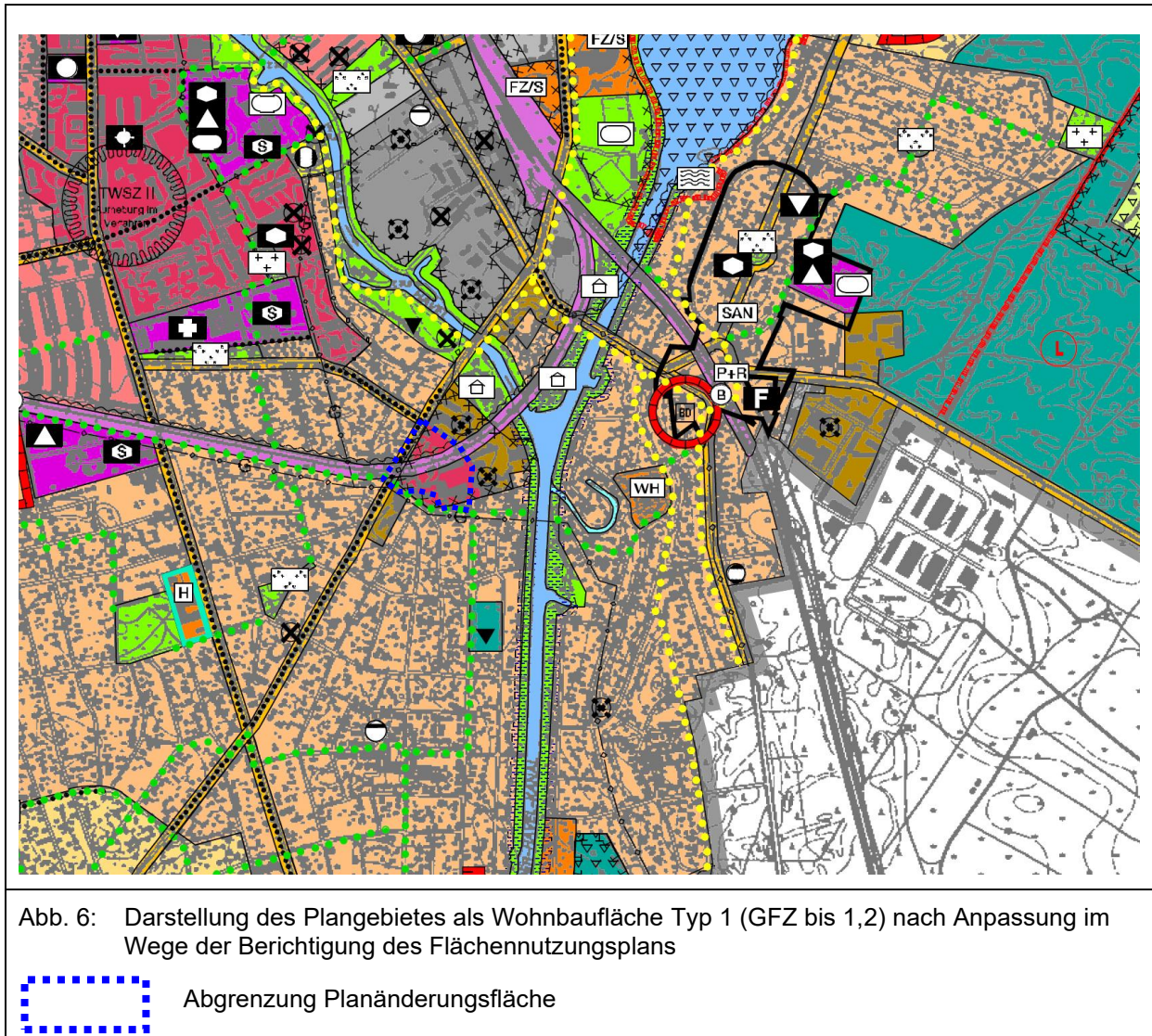
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplans zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes (WA) setzt daher die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans voraus. Grundsätzlich sieht das BauGB dafür das sogenannte Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vor. Im beschleunigten Verfahren darf der Flächennutzungsplan für diese Zwecke nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein eigenständiges Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Wie dargestellt, liegt dem Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg ein Dichtestufensystem zugrunde. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als gemischte Baufläche – Typ 2 (GFZ bis 1,2) aus. Nordwestlich der Saarlandstraße schließen sich Wohnbauflächen vom „Typ W3 - Einfamilien- und Doppelhäuser, überwiegend Zier- und Erholungsgärten, 2 Normalgeschosse mit Dachgeschoss, GFZ bis 0,5“ an. Eine GFZ von 0,5 entspricht weder dem Planungskonzept noch den Zielen des Aufstellungsbeschlusses. Die GRZ soll wie dargestellt bei 0,3 bzw. 0,4 liegen. Ebenfalls wie dargestellt, sollen Wohnhäuser mit zwei Geschossen zuzüglich von Dachgeschossen errichtet werden. Da Dachgeschosse nach den Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung i.d.R. auch als Vollgeschosse zu werten sind, wird im Bebauungsplan eine GFZ von 0,9 bzw. 1,2 festgesetzt. Bezogen auf die Systematik des Flächennutzungsplans bedeutet dies, dass die Plangebietsfläche nach Berichtigung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche Typ 1 (GFZ bis 1,2) ausgewiesen sein wird. Die Ausweisung von Wohnbauflächen des Typs 2 und des Typs 3 hätte jeweils zur Folge, dass der Bebauungsplan nur über die Ausnahmetatbestände der Entwicklungsgrundsätze zum Flächennutzungsplan entwickelbar wäre. Dies ist nicht vorgesehen und wäre vor dem Hintergrund des aktuellen und für die Zukunft prognostizierten Bevölkerungswachstums unvernünftig: Die Wachstumsdynamik im Umland von Berlin hat sich in jüngster Zeit gewandelt. Der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt zunehmend – auch bedingt durch eine nicht ausreichend schnelle Schaffung neuen Wohnraums in der seit 2012/2013 stark wachsenden Metropole Berlin. Die geänderten Rahmenbedingungen bilden sich auch im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ab. Danach wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 um 45.000 Personen bzw. um 5 % angenommen. Ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 9% wird zudem die für Ober- und Mittelzentren im Berliner Umland prognostiziert. Für Oranienburg kommt begünstigend die Nähe mit S- und Regionalbahnanschluss nach Berlin hinzu. Der Landkreis Oberhavel gehört mittlerweile zur wirtschaftsstärksten Region Ostdeutschlands.

Der FNP von Oranienburg wurde 2009 beschlossen (und trat nach Erfüllung von Maßgaben und Auflagen 2015 in Kraft). Zum Zeitpunkt des Beschlusses galten gänzlich andere Entwicklungsperspektiven, wie sich auch aus der Begründung ergibt (vgl. u.a. Leitsatz 1, S. 34, wonach von Stagnation bei der Bevölkerungsentwicklung und gar von einem möglichen Rückgang ausgegangen wird). Angesichts der geänderten Wachstumsperspektiven ist es richtig, die Innenent-

wicklungspotenziale stärker als nach dem Flächennutzungsplan bislang geplant auszuschöpfen. Auch in Bezug auf Nachhaltigkeitskriterien ist es richtig, wo möglich eine verbesserte Ausschöpfung von Flächen zu ermöglichen, weil sich die Stadt sonst verstärkt in den Außenbereich ausdehnen müsste.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Ziele tragen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.



Dem über den im FNP dargestellten baulichen Dichten steht ein großzügiges Angebot an öffentlichen Grünflächen gegenüber, so dass die im B-Plan festgesetzte Dichte dadurch einen städtebaulichen Ausgleich findet.

4.5 Umgang mit Regenwasser

Spätestens seit den heftigen Starkregenereignissen im Sommer 2017 wird in Oranienburg der Frage des Umgangs mit Regenwasser erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt. Vor diesem Hintergrund wurde im Plankonzept darauf geachtet, den Erschließungsaufwand und somit den Anteil

der für die Erschließung erforderlichen Flächen möglichst klein zu halten. Anfallendes Regenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Auch die Verkehrsflächen im Plangebiet sind mit einer Regel-Breite von 8 m ausreichend dimensioniert, um die Versickerung von anfallendem Regenwasser zu ermöglichen. In Kapitel 4.3 Verkehrserschließung sind die Abbildungen mit den geplanten Straßenquerschnitten sowie zur Einteilung des Straßenraum mit geplanten straßenbegleitenden Grünstreifen sowie mit Mulden abgebildet (siehe dort). Die Mulden sind ausreichend dimensioniert worden, um anfallendes Regenwasser zur Versickerung zu bringen (vgl. Berechnung der Oberflächenwasserversickerung im Anhang zur Begründung).

Für die Berechnung der Oberflächenwasserversickerung lag unter anderem der geotechnische Bericht vom Ingenieurbüro Knuth GmbH, Auftragsnummer 17494.11 vom 20.12.2017 zu Grunde. Es wurden ein Grundwasserstand von ca. 3,70 – 3,90 m u GOK sowie eine Durchlässigkeitsbeiwert $k_f 5 \cdot 10^{-5} - 1 \cdot 10^{-4}$ durchlässig, nicht frostempfindlich angenommen.

Für die Versickerungsberechnungen der Mulden in den Planstraßen wurde das Programm RAUSIKKO Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, 2021 verwendet. Die Berechnung ergab, dass bei allen Straßen (Mulden) das vorhandene Einstauvolumen über dem erforderlichen Einstauvolumen liegt. Die vorhandene Entleerungszeit der Mulden liegt bei 1,9 h. Um eine ausreichende Versickerung im Bereich der Stellplatzfläche an der Planstraß A zu gewährleisten, sind D-Raincleanversickerungsrinnen mit darunter liegender Kiesrigole geplant. Die geplante Länge dieser D-Raincleanversickerungsrinnen liegt bei 96,0 m, erforderlich für die Gewährleistung einer ausreichenden Versickerungsleistung wäre eine Rigole mit einer Mindestlänge von 79,8 m. Vorsorglich werden die angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zusätzlich herangezogen. Der beauftragte Gutachter, die Infraconsult Beratungsgesellschaft im Ingenieurbau mbH sieht somit eine ausreichende Oberflächenversickerung für alle geplanten Straßen sowie für die Stellplatzsammelfläche an der Planstraße A als gewährleistet und nachgewiesen.

5. PLANINHALT

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen ausschließlich als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Ausnahmsweise zulassungsfähige Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sollen regelmäßig unzulässig sein. Diese Nutzungen würden sich nicht störungsfrei in die Umgebung einfügen (vgl. auch Kap. 5.7 zu den textlichen Festsetzungen).

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO:

§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird an der Vorschrift des § 17 BauNVO ausgerichtet. Danach sind für allgemeine Wohngebiete als Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung eine GRZ³ von 0,4 sowie eine GFZ⁴ von 1,2 vorgesehen. Diese Werte sind zugleich Kennzeichen einer insgesamt ausgewogenen Bodeninanspruchnahme. Überschreitungen sind nicht ausgeschlossen und bedürfen keiner besonderen städtebaulichen Erforderlichkeit, so lange mit Blick auf die Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Besonnung, gewährleistet bleiben. Innerhalb des Plangebietes wird hinsichtlich der Bebauungsdichte variiert zwischen einer GRZ von 0,4 südlich des Bahndamms und einer GRZ von 0,3 (WA 1) bzw. GRZ von 0,45 (WA 2.1) nördlich des Bahndamms. Eine GRZ von 0,4 bedeutet, dass bis zu 40% eines jeden Baugrundstücks im Plangebiet durch eine Hauptanlage (in einem WA i.d.R. ein Wohnhaus) überbaut werden dürfen.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Nach dem städtebaulichen Entwurf sind als vorherrschender Gebäudetypus Doppel- und Einzelhäuser mit drei Vollgeschossen (II + Dachgeschoss mit Aufenthaltsraum) geplant und somit eine offene Bauweise. Im Wohngebietsteil WA 2.1, straßenbegleitend zur Robert-Koch-Straße sind zwei Geschosswohnungsbauten in offener Bauweise geplant. Die Geschosswohnungsbauten dienen auch dazu, das Plangebiet vor dem Gewerbelärm der auf der gegenüberliegenden Seite der Robert-Koch-Straße befindlichen Grundstücke abzuschirmen.

Die im Plangebietsteil WA 2.1 leicht oberhalb der Orientierungswerte für das Maß der Grundstücksflächenzahl für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO (=0,4) liegende GRZ von 0,45 ist städtebaulich erforderlich und unproblematisch. Das gegenüber den Orientierungswerten leicht höhere Nutzungsmaß im Gebietsteil WA 2.1 ergibt sich lediglich dadurch, dass eine vergleichsweise große Fläche von knapp 900 m² als dem Wohngebiet dienende Grünfläche ausgewiesen wird, die zu großen Teilen als Spielplatz genutzt werden soll, und somit der Wohngebietsfestsetzung entzogen ist. Vor allem dadurch verkleinert sich die Bezugsfläche zur Berechnung der GRZ. Durch die gegenüber § 17 leicht höhere Dichte ergeben sich jedoch keine hinsichtlich der Besonnung des Plangebietes zusätzlich überprüfungsbedürftigen Aspekte. Denn erstens ergibt sich durch die geplante benachbarte Grünfläche mit Spielplatz ein unmittelbar ausgleichender Umstand. Zweitens ergibt sich in keiner Weise eine Überdeckung von Abstandsflächen im Sinne des § 6 BbgBO. Und drittens dient das höhere Maß einem schallrobusten Städtebau und somit unmittelbar den gesunden Wohnverhältnissen. Würde man zudem – wie im ersten Entwurf des Bebauungsplans – die Plangebietsteile WA 2.1 und WA 2.2 gemeinsam be-

3 Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

4 Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

trachten, würde sich eine GRZ von 0,4 ergeben und somit eine Dichte, die genau im Rahmen des § 17 BauNVO liegt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

zwar mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf aber durch die Grundflächen zuvor bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.

Eine Ausnahme beim Maß der baulichen Nutzung bildet der Plangebietsteil WA 2.3. Hier ist eine hohe GRZ von 0,8 festgesetzt. Nach den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ist für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Allerdings handelt es sich bei den Angaben in § 17 BauNVO lediglich um Orientierungswerte. Wenn städtebauliche Gründe es erfordern, können die Orientierungswerte überschritten werden. Das Überschreitungserfordernis in WA 2.3 hängt mit der besonderen Nutzung zusammen. Denn hier ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage geplant, die dem Wohngebietsteil WA 2.1 zugeordnet ist. Die Nutzung von 80 % der Stellplatzfläche zugunsten von Stellplätzen und Zufahrten entspricht dem üblichen Maß der baulichen Inanspruchnahme – auf den verbleibenden 20% Grundstücksfläche soll Platz für die Anpflanzung von Bäumen bleiben. Andere bauliche Anlagen sind in diesem Gebietsteil mit einer Ausnahme nicht vorgesehen: In der östlichen Ecke außerhalb des zugunsten der Gemeinschaftsstellplatzfläche festgesetzten Bereichs sollen Müllcontainer als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO aufgestellt werden. Die GRZ von 0,8 im Gebietsteil WA 2.3 ist städtebaulich erforderlich, um die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze im Plangebiet zu ermöglichen.

Eine im Nordteil festgesetzte Geschossfläche von 0,9 bedeutet, dass die in mehrere Geschosse (nämlich 2 + Dach) verteilte Geschossfläche maximal das 0,9-fache der Fläche des Baugrundstücks betragen darf. Bei einem 500 m² großen Baugrundstück wäre demnach eine Geschossfläche von 450 m² zulässig. Eine im Südteil festgesetzte Geschossfläche von 1,2 bedeutet, dass die in mehrere Geschosse (nämlich 2 + Dach) verteilte Geschossfläche maximal das 1,2-fache der Fläche des Baugrundstücks betragen darf.

Zum Maß der baulichen Nutzung ist ferner eine Firsthöhe festgesetzt. Diese liegt zwischen 47,3 und 48,0 Metern über im Bezugssystem des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016). Je nach Höhenlage der einzelnen Teilgebiete weichen die Höhenfestsetzungen etwas voneinander ab, jeweils aber mit dem Ziel, dass die Firste der künftigen baulichen Anlagen eine maximale Höhe von bis zu rund 12 m oberhalb der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bei Teilgebieten mit innergebietslichen Höhenunterschieden wurde bei der Festsetzung auf einen Durchschnittswert abgestellt. Durch die textliche Festsetzung 6 wird für das Teilgebiet WA 2.1 ergänzend geregelt, dass die Bebauung wegen ihrer gleichzeitigen Lärmschutzfunktion eine zwingende Mindesthöhe von 43,65 m über Normalhöhennull [dies entspricht einer Mindesthöhe von 8 m über der vorhandenen Geländeoberkante] aufweisen muss.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Wohngebäude dürfen nur innerhalb der durch die blauen Baugrenzen bzw. roten Baulinien eingerahmten Flächen errichtet werden. Da in dem Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen außerhalb der Baugrenzen jedoch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Von einer Genehmigung soll nur abgesehen werden, wenn der Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO öffentliche Belange entgegenstehen.

§ 23 BauNVO regelt die Wirkung von (roten) Baulinien und (blauen) Baugrenzen. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die im Teilgebiet 2.1 entlang der Robert-Koch-Straße festgesetzte Baulinie ist städtebaulich aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich. Denn auch von der genauen Lage der zur Robert-Koch-Straße hin orientierten Außenwand der dort geplanten baulichen Anlage hängt die lärmschützende Wirkung ab. Daher muss gesichert sein, dass die Außenwand genau auf der Baulinie errichtet wird.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5.4 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine offene Bauweise, wobei diese – mit Ausnahme des Teilgebietes WA 2.1 – auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt bleibt. In der offenen Bauweise werden Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Auch die beiden geplanten Geschosswohnungsbauten im Teilgebiet WA 2.1 gehören zur offenen Bauweise, solange die Länge weniger als 50 m beträgt. Dies ist hier der Fall. Geschosswohnungsbauten mit einer Länge von weniger als 50 m lassen sich der Kategorie der Hausgruppe zuordnen. In den anderen Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Geschosswohnungsbau in Form von Hausgruppen durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ausgeschlossen. Einzel- und Doppelhäuser sind wiederum in Teilgebiet WA 2.1 nicht zulässig. Denn neben einer offenen Bauweise regelt die textliche Festsetzung Nr. 7, dass über die gesamte Länge der beiden Baufenster eine zusammenhängende und somit lückenlose Bebauung erforderlich ist. Daraus ergibt sich der Zwang zu einer Hausgruppenbauweise, die hier in Form von Geschosswohnungsbau (denkbar wäre auch eine Reihenhausbauweise) umgesetzt werden soll. Diese Bauweise ist erforderlich, um eine gute Abschirmung gegenüber dem Lärm im benachbarten Gewerbegebiet zu ermöglichen.

In der offenen Bauweise darf die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen. Einzel- und Doppelhäuser werden regelmäßig jedoch nicht diese Länge erreichen. Auch die Länge der beiden Hausgruppen liegt mit jeweils knapp 40 m unterhalb von 50 m. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei Doppelhäuser sich eine gemeinsame Grundstücksgrenze „teilen“. Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser können sich auch mehrere gemeinsame Grundstücksgrenzen „teilen“. Die Pflicht zur Einhaltung eines seitli-

chen Grenzabstands gilt somit jeweils für die seitlichen Gebäudeabschlüsse von Einzel- und Doppelhäusern bzw. von Hausgruppen. Die Gebäudeabschlusswände müssen gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen im Sinne des § 6 BbgBO einhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in allgemeinen Wohngebieten $0,4 H$ (d.h. 40% der Gebäudehöhe nach Maßgabe der nachfolgenden Erläuterungen), mindestens jedoch 3 Meter. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei gestaffelten Wänden, bei Dächern oder Dachaufbauten sowie bei gegenüber der Außenwand vor- oder zurücktretenden Bauteilen oder Vorbauten ist die Wandhöhe für den jeweiligen Wandabschnitt, Dachaufbau, Vorbau oder das jeweilige Bauteil gesondert zu ermitteln.

Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Davon abweichend dürfen sie auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (sowie Wasserflächen) liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 Meter und einer Gebäudelänge je Grundstücksgrenze von 9 Meter; die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 Meter und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 Meter,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 Meter.

Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Anlagen nach Satz 1 Nummer 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 Meter nicht überschreiten.

Weitere Einzelheiten zum Abstandsflächenrecht ergeben sich aus § 6 BbgBO.

5.5 Immissionsschutz

§ 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes regelt den sog. Trennungsgrundsatz. Danach gilt: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] so weit wie möglich vermieden werden. [...]“ Der Trennungsgrundsatz ist nach der Rechtsprechung nicht als zwingendes Gebot, sondern als „Abwägungsdirektive“ zu verstehen. Wie weit er umgesetzt werden kann, ergibt sich aus der jeweiligen städtebaulichen Situation und der planerischen Konzeption. Bei diesem Bebauungsplan kann der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zum Schutz der empfindlichen Nutzungen nur teilweise umgesetzt werden:

Mit dem Trennungsgrundsatz ist die Prüfpflicht verbunden, ob sich die planungsrechtliche Vorbereitung eines schutzbedürftigen Gebietes an anderer Stelle verträglicher realisieren lässt oder nicht. Grundsätzlich gibt es in Oranienburg noch andere, für die Entwicklung einer Wohnsiedlung in Frage kommende Flächen. Bei gesamtstädtischer Betrachtung zeigt sich jedoch auch, dass

sich der insgesamt in Oranienburg bestehende Wohnbedarf nicht allein auf einer einzigen Fläche decken lässt. Vielmehr müssen mehrere Flächen für Wohnzecke vorbereitet und aktiviert werden. In diesem Zusammenhang ist es gut und richtig, die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen und für eine Inwertsetzung von aktuell unter Wert genutzten und in dieser Form nicht mehr benötigten Flächen zu sorgen.

Bei der Neuplanung von Baugebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau zu berücksichtigen, also in die Abwägung einzustellen. In einem allgemeinen Wohngebiet sollen tagsüber, also zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr, 55 dB (A) nicht überschritten werden. Nachts (22:00 – 06:00 Uhr) wird anders als tagsüber in Bezug auf die Orientierungswerte zwischen Verkehrslärm (45 dB (A)) und Gewerbelärm (40 dB (A)) differenziert.

Die Orientierungswerte sind bereits für den Plangebietsrand zu berücksichtigen, d.h. in die Abwägung einzustellen. Damit ist deutlich gemacht, dass beispielsweise auch die Außenwohnbereiche eines Grundstücks lärmschutzbedürftig sind. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Wege einer gerechten Abwägung grundsätzlich möglich. Allerdings dürfen nicht die Werte der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB (A), nachts 60 dB (A)) erreicht werden. Zudem ist zu prüfen, ob alle zu Gebote stehenden Maßnahmen der Lärmvermeidung und Lärmminimierung getroffen worden sind. Allerdings: Maßnahmen, deren Kosten außer Verhältnis zum Schutzzweck stehen, müssen – nach Prüfung – nicht verwirklicht werden. Auch aus anderen – städtebaulichen – Gründen nicht verhältnismäßige Maßnahmen müssen nicht berücksichtigt werden. So ist es insbesondere nicht verhältnismäßig bzw. städtebaulich nicht vertretbar, zum Schutze eines straßenzugewandten Teils des Außenwohnbereichs von an der Saarlandstraße liegenden Gründen mit Hilfe einer Lärmschutzwand zu schützen. Die Lärmschutzwand ist in dieser innerörtlichen Lage also kein zu Gebote stehendes städtebauliches Mittel. Nach der DIN 18005 gelten als Orientierungswerte für Verkehrs- und Gewerbelärm für allgemeine Wohngebiete am Tage (06:00 bis 22:00 Uhr) 55 dB (A). In der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) wird in der DIN 18005 zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm differenziert: Nachts gelten 45 dB (A) mit Blick auf den Verkehrslärm und 40 dB (A) mit Blick auf Gewerbelärm. Im Vergleich dazu liegen die Werte bei Mischgebieten am Tage bei 60 dB (A) und in der Nacht bei 50 dB (A) hinsichtlich Verkehrslärms sowie bei 45 dB (A) hinsichtlich Gewerbelärms. Nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) liegen die Immissionsgrenzwerte hingegen noch höher bei 59 dB (A) am Tage und 49 dB (A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete sowie bei 64 dB (A) am Tage und 54 dB (A) in der Nacht für Mischgebiete.

Die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG ist 2023 mit der Erstellung von Schallimmissionsprognosen zum Verkehrs- und Anlagenlärm sowie im Dezember 2025 mit einer Überarbeitung aufgrund veränderter planerischer Rahmenbedingungen beauftragt worden. Das Gutachten liegt vor in der Fassung vom 15. Januar 2026. Die Prognosen kamen zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:

A) Schallimmissionsprognose zum Anlagenlärm

Der Schallimmissionsprognose liegen mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen in der Nachbarschaft folgende Ansätze zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln zugrunde:

Fläche	L''_w
--------	---------

	tags / nachts
Autovermietung West	58 / 43 dB(A)
Gewerbehof Nordost	62 / 47 dB(A)
Kfz-Service sowie Restaurant Ost	60 / 45 dB(A)
Autohäuser sowie Tankstelle Süd	60 / 45 dB(A)

Als mittlere Schallquellenhöhe werden 2,0 m über der Geländeoberkante angesetzt.

Ferner wurde hinsichtlich des Blockheizkraftwerks (BHKW) eine Punktschallquelle mit einem Schalleistungspegel von tags/nachts 45/45 dB(A) auf Höhe der Schornsteinöffnung (4,5 m ü. Gelände) modelliert. Bei diesem Pegel sind mögliche Zuschläge z. B. für die Tonhaltigkeit berücksichtigt.

Die Berechnung erfolgte im Plangebiet bei freier Schallausbreitung. Die Topografie des Geländes wurde berücksichtigt. Die Immissionspunkte liegen entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans. Für die flächenhafte Berechnung ist eine Messhöhe 5,0 m über der Geländeoberkante (dies entspricht der Höhe für das 1. Obergeschoss) zu Grunde gelegt worden. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der flächenhaften Berechnung der Beurteilungspegel innerhalb der Baugrenzen zusammengefasst. In der Tabelle werden die ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten (OW) der DIN 18005 bzw. mit den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm für WA-Gebiete verglichen (Beurteilungspegel gerundet).

Teilgebiet	Beurteilungszeitraum	Beurteilungspegel in dB (A)	OW bzw. IRW in dB (A)
WA 1	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	50 bis 51	55
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	35 bis 36	40
WA 2.1/WA 2.2	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	53 bis 59	55
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	38 bis 44	40
WA 3	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	49 bis 54	55
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	34 bis 39	40
WA 4	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	49 bis 53	55
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	34 bis 38	40
WA 5	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	49 bis 54	55
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	34 bis 39	40
WA 6	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	48 bis 52	55
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	33 bis 37	40

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte lediglich in Teilgebiet WA2 in einem Streifen entlang der Robert-Koch-Straße sowohl tagsüber als auch nachts um bis zu 4 dB überschritten werden. Daraus leiten sich erforderliche Schallschutzmaßnahmen ab, wobei die Herausforderung darin besteht, dass passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, im Umgang mit Gewerbelärm nicht in Betracht kommen. Denn als Immissionsort muss ein Punkt 50 cm außen vor dem geöffneten Fenster des am stärksten betroffenen Aufenthaltsraums zu Grunde gelegt werden, so dass passive Schallschutzmaßnahmen an der Fassade rechtlich keinen Schutz bieten können.

Als rechtlich zulässige Schallschutzmaßnahmen kommen in Betracht:

1. Schallabschirmende Bauwerke wie z. B. Lärmschutzwände (aktiver Schallschutz) oder eine Riegelbebauung.
2. Ausschluss maßgeblicher Immissionsorte in den Bereichen mit Überschreitungen, durch eine gegenüber der Lärmquelle geschlossene Fassade. Fenster von Aufenthaltsräumen dürfen sich also in den betroffenen Bereichen entweder nicht öffnen lassen, oder die Fensteröffnungen befinden sich noch hinter einer geschlossenen Abschirmung (z.B. in Form von Laubengängen, Prallscheiben oder vorgehängten Fassaden mit einer Mindesttiefe von 50 cm) und/oder durch Grundrissgestaltung wird sichergestellt, dass keine Aufenthaltsräume zur betroffenen Seite orientiert sind. Dies betrifft die der zur Robert-Koch-Straße orientierten Fassaden der beiden geplanten Geschosswohnungsbauten sowie die sich einander gegenüberstehenden Giebelseiten dieser beiden Bauten.

Von dieser Lösungsmöglichkeit soll im Teilgebiet WA 2.1 Gebrauch gemacht werden. Daher ist wie beschrieben in diesem Teilgebiet eine geschlossene Riegelbebauung in Form zweier Geschosswohnungsbauten mit einer Mindesthöhe von 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche geplant und verbindlich festgesetzt. Ferner wird durch Festsetzung gesichert, dass an den der Robert-Koch-Straße zugewandten Fassaden offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig sind. Dies hängt mit dem Regelwerk der TA Lärm zusammen, wonach sicherzustellen ist, dass 50 cm vor Fenstern zu Aufenthaltsräumen, soweit diese sich öffnen lassen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Ist dies nicht möglich, kann dieser Vorgabe dadurch Rechnung getragen werden, dass Fassaden konstruiert werden, deren Fenster (ggf. auch durch eine Vorhangfassade mit einer Mindesttiefe von 50 cm) sich nicht zur lärmzugewandten Seite hin öffnen lassen.

B) Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm

Der Schallimmissionsprognose zum Verkehr auf der Saarlandstraße sowie auf der Robert-Koch-Straße lagen Angaben aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2025 der Stadt Oranienburg, die schon ältere Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH sowie Angaben zum Verkehr auf Bundes- und Landesstraßen aus der Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg für das Jahr 2030 zugrunde.

Die für die Schallimmissionsprognose erforderlichen Angaben zur stündlichen Verkehrsstärke in Kfz/h wurden gemäß Berechnungsvorschrift RLS-19 /13/ ermittelt. Für Verkehrslärberechnungen ist der DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage) relevant, der um etwa 10 bis 15 % unter dem DTV_w (durchschnittlicher Verkehr an Werktagen in Kfz/24h) liegt. Zum DTV_w lagen Angaben vor. Details zu den Ansätzen der Verkehrsstärke auf der Saarlandstraße sowie auf dem östlich der Saarlandstraße gelegenen Teil der Robert-Koch-Straße können der Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm vom 08.09.2023 entnommen werden (siehe Anlage zur Begründung).

Für die Saarlandstraße wurde – auf der sicheren Seite liegend – ein Schwerverkehrsanteil von 5 % zugrunde gelegt, für die Robert-Koch-Straße, die Mainstraße, die Weserstraße und die Mosestraße hingegen von 4 %. Ferner wurden für die Saarlandstraße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und für die übrigen Straßen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt, wobei in die Berechnung Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von

Straßenbelag und -zustand eingeflossen sind. Ein weiterer entfernungsabhängiger Zuschlag ergab sich nach RLS-19 aufgrund der lichtzeichengeregelten Kreuzung Saarlandstraße / Robert-Koch-Straße.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung entlang der Baugrenzen ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle, in der die ermittelten Beurteilungspegel den Orientierungswerten nach der DIN 18005 sowie den Immissionsgrenzwerten (IGW) nach der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) sowie für Mischgebiete (MI) gegenübergestellt werden.

Teilgebiet	Beurteilungszeitraum	Beurteilungspegel	OW WA in dB (A)	IGW WA in dB (A)	IGW MI in dB (A)
WA 1	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	59 bis 64	55	59	64
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	52 bis 57	45	49	54
WA 2.1/ WA 2.2	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	58 bis 66	55	59	64
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	50 bis 59	45	49	54
WA 3	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	53 bis 62	55	59	64
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	45 bis 55	45	49	54
WA 4	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	52 bis 60	55	59	64
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	44 bis 53	45	49	54
WA 5	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	51 bis 55	55	59	64
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	43 bis 47	45	49	54
WA 6	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	51 bis 54	55	59	64
	Nacht (06:00 - 22:00 Uhr)	43 bis 46	45	49	54

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag in den gesamten Teilgebieten WA 1 und WA 2.1/WA2.2, also nördlich des ehemaligen Bahngrabens, überschritten werden. Die Überschreitungen betragen im WA 1 zwischen 4 dB und 9 dB und im WA 2 zwischen 3 dB und 11 dB. In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 wird der Orientierungswert der DIN 18005 am Tage teilweise eingehalten, jedoch in den straßennahen Bereichen überschritten. Im WA 3 beträgt die Überschreitung bis zu 7 dB und im WA 4 bis zu 5 dB. In den Teilgebieten WA 5 bis WA 6 wird der Orientierungswert am Tag eingehalten bzw. unterschritten.

Situation am Tage:

Der um 4 dB über dem Orientierungswert nach der DIN 18005 liegende Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV für WA-Gebiete wird am Tag in den Teilgebieten WA 5 bis WA 6 unterschritten, der um weitere 5 dB darüber liegende Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV für MI-Gebiete wird am Tag in allen Teilgebieten mit Ausnahme des WA 2.1/WA2.2 eingehalten oder unterschritten, zum Teil sehr deutlich. Im Teilgebiet WA 2.1/WA 2.2 beträgt die maximale Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes nach der 16. BImSchV für MI-Gebiete 2 dB. Betroffen ist der Norden des Teilgebiets im Bereich der Kreuzung Saarlandstraße/Robert-Koch-Straße.

Situation in der Nacht:

Während der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten in den gesamten Teilgebieten WA 1 und WA 2 überschritten. Die Überschreitungen betragen im WA 1 zwischen 7 dB und 12 dB und im WA 2 zwischen 5 dB und 14 dB und. In den Teilgebieten WA 3 bis WA 6 wird der Nacht- Orientierungswert der DIN 18005 zum Teil eingehalten, jedoch in den straßennahen Bereichen überschritten. Im WA 3 beträgt die Überschrei-

tung bis zu 10 dB, im WA 4 bis zu 8 dB, im WA 5 bis zu 2 dB und im WA 6 bis zu 1 dB. Der um 4 dB über dem Orientierungswert liegende Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete wird während der Nacht in den Teilgebieten WA 5 und WA 6 unterschritten, der gemäß 16. BImSchV um noch einmal 5 dB darüber liegende IGW für Mischgebiete wird in der Nacht in den Teilgebieten WA 4 bis WA 6 unterschritten, während er in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 überschritten wird. In direkter Nähe zur Saarlandstraße im WA 1 beträgt die maximale Überschreitung des Nacht-IGW der 16. BImSchV für Mischgebiete 3 dB, im WA 2 beträgt die maximale Überschreitung im Norden des Teilgebiets WA 2.1 im Bereich der Kreuzung Saarlandstraße/Robert-Koch-Straße 5 dB und im Teilgebiet WA 3 wird der Nacht-IGW der 16. BImSchV für MI-Gebiete um bis zu 1 dB überschritten.

Zwischenergebnis:

Die Schwelle der Gesundheitsgefahr (tags/nachts 70/60 dB (A)) wird im Plangebiets weder tagsüber noch nachts erreicht. Den größten Einfluss auf die Verkehrslärmimmissionen hat das Verkehrsgeschehen auf der Saarlandstraße, doch auch der Verkehr in der Robert-Koch-Straße trägt zu den Schallimmissionen im Plangebiet bei.

C) Ergebnis und Festsetzungen zum Gewerbelärm

In der Nachbarschaft zum Plangebiet gibt es gewerbliche Nutzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss gewährleistet werden, dass diese vorhandenen gewerblichen Nutzungen infolge der Planrealisierung nicht mehr eingeschränkt werden, als sie es bereits aufgrund bestehender bzw. planungsrechtlich möglicher, zu schützender Nutzungen sind.

Zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet wurden für die Gewerbeflächen flächenbezogene Ansätze herangezogen, die auf gewerbetypischen Schallemissionen basieren.

Die ermittelten Überschreitungen von Orientierungswerten nach DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen bzw. von Immissionsrichtwerten nach der TA Lärm am Tag und in der Nacht um jeweils bis zu 4 dB machen vorkehrende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz erforderlich. Für diesen erforderlichen Schallschutz ist eine schallabschirmende Bebauung im Teilgebiet WA 2.1 in Form zweier Geschosswohnungsbauten mit einer Mindesthöhe von 8,0 m entlang der parallel zur Robert-Koch-Straße verlaufenden Baugrenze geplant. Auf diese Weise können dahinter liegend sowohl die Orientierungswerte nach der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm eingehalten werden.

Damit entlang der Fassaden der beiden Geschosswohnungsbauten kein Konflikt mit den Vorgaben der TA Lärm entstehen kann, müssen entlang der der Robert-Koch-Straße zugewandten Fassadenseite offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen werden – es sei denn, sie werden durch eine geschlossene Abschirmung (z.B. mittels Laubengängen, Prallscheiben oder vorgehängten Fassaden mit einer Mindesttiefe von 50 cm) geschützt. Offenbare Fenster von Badezimmern und Treppenhäusern sowie nicht-offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen sind hingegen im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben möglich, wobei bei Wohnungen aus Gründen ausreichend guter Wohnverhältnisse darauf geachtet werden sollte, dass es mindestens auch Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite gibt. Dies gilt in gleicher Weise für Fenster zu Aufenthaltsräumen der beiden sich gegenüberstehenden Giebelseiten der beiden Geschosswohnungsbauten. Auch diese dürfen sich nicht öffnen lassen oder müssen hinter

einer geschlossenen Abschirmung liegen. Die daraus folgenden textlichen Festsetzungen finden sich in Kapitel 5.7.

D) Ergebnis und Festsetzungen zum Verkehrslärm

In den Teilgebieten ergeben sich die folgenden maximal denkbaren maßgeblichen Außenlärmpegel:

WA 1:	$La = 10 \lg (10^{0,1 \times 57} + 100^{0,1 \times 40}) + 10 + 3 = 70,1 \text{ dB(A)}$
WA 2.1 / WA 2.2:	$La = 10 \lg (10^{0,1 \times 59} + 100^{0,1 \times 40}) + 10 + 3 = 72,1 \text{ dB(A)}$
WA 3:	$La = 10 \lg (10^{0,1 \times 55} + 100^{0,1 \times 40}) + 10 + 3 = 68,1 \text{ dB(A)}$
WA 4:	$La = 10 \lg (10^{0,1 \times 53} + 100^{0,1 \times 40}) + 10 + 3 = 66,2 \text{ dB(A)}$
WA 5:	$La = 10 \lg (10^{0,1 \times 47} + 100^{0,1 \times 40}) + 10 + 3 = 60,8 \text{ dB(A)}$
WA 6:	$La = 10 \lg (10^{0,1 \times 46} + 100^{0,1 \times 40}) + 10 + 3 = 60,0 \text{ dB(A)}$

Bei Erfüllung der grundsätzlich einzuhaltenden Mindestanforderungen an das Gesamtschalldämmmaß von Außenbauteilen der DIN 4109, Teil 1 erübrigen sich in der Regel weitere Lärmschutzmaßnahmen, so lange die maßgeblichen Außenlärmpegel $\leq 62 \text{ dB (A)}$ betragen. Die daraus folgenden textlichen Festsetzungen finden sich in Kapitel 5.7.

Durch die vorgeschlagene Festsetzung zu den Außenwohnbereichen (textliche Festsetzung Nr. 10) bleiben Balkone und Loggien auch auf der der Saarlandstraße zugewandten Seite möglich. Die Forderung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt zudem nicht aus, dass eine Öffnung der äußeren baulichen Hülle (z. B. durch verschiebbare Glaselemente) durch die Nutzenden ermöglicht wird, so dass ein gewisser Gestaltungsspielraum in Bezug auf Außenwohnbereiche möglich bleibt.

Hinsichtlich der durch die Planstraße A erschlossenen Gemeinschaftsstellplatzanlage ergab eine ergänzende Stellungnahme der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 6. Juni 2024, dass von dieser Stellplatznutzung keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen zu erwarten sind. Es ist vielmehr davon auszugehen, „dass ‚diese Immissionen zu den üblichen Alltagserscheinungen‘ gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich.“

5.6 Bestand und Planung

Um einen besseren Eindruck von den mit der Planung verbundenen Änderungen zu bekommen, sind in der nachfolgenden Abbildung 7 wesentliche – oben erläuterte – zeichnerische Festsetzungen mit einem Luftbild verschnitten worden.

Abbildung 7 verschafft einen Eindruck von den Entwicklungsperspektiven für das Plangebiet. Man kann gut erkennen, dass sich insbesondere der südliche Plangebietsteil verändern wird, weil die ehemalige Gewerbenutzung einem Wohngebiet mit Erschließungsstraßen weichen wird.

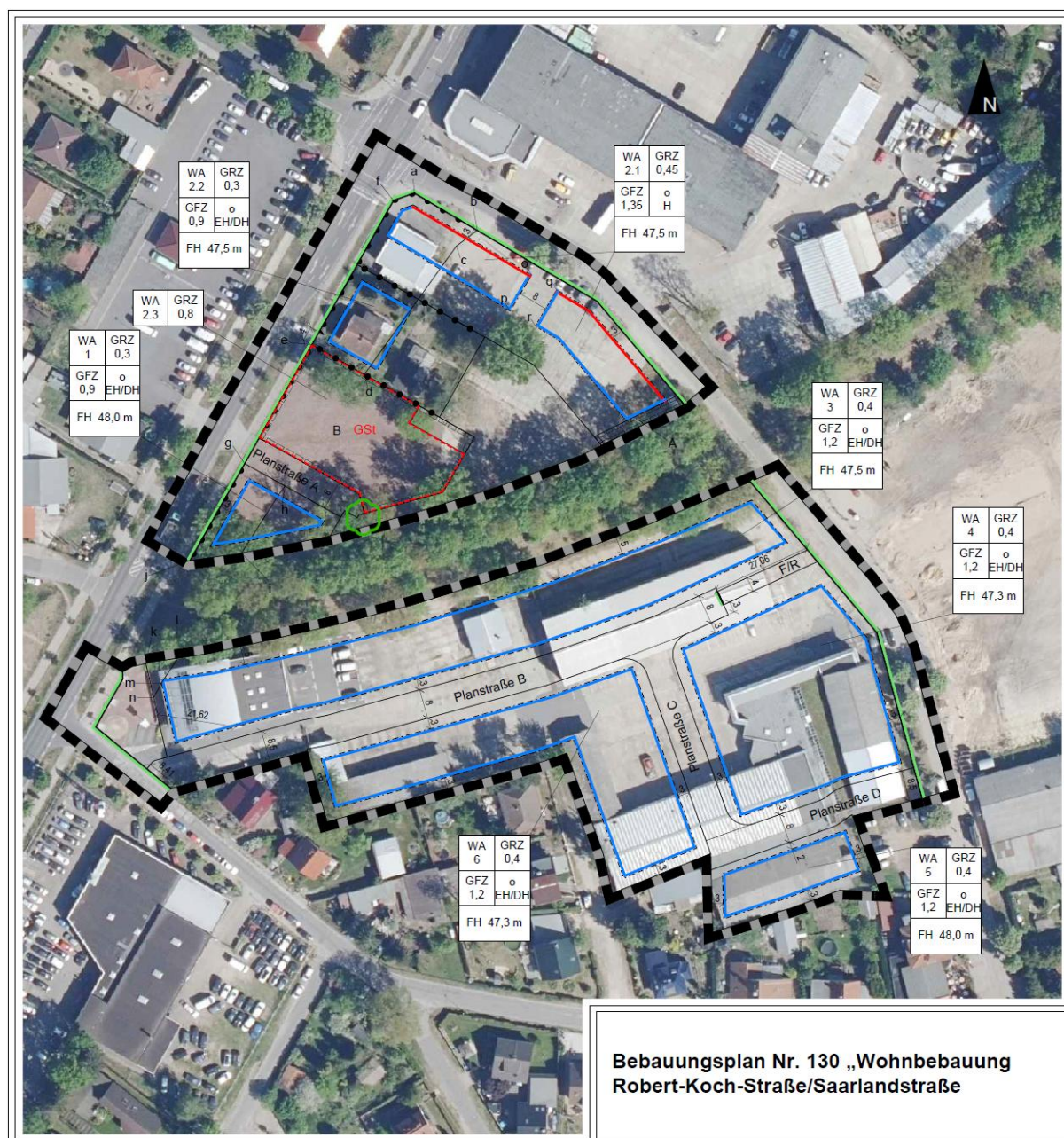


Abb. 7: Überlagerung von B-Planfestsetzungen mit dem Luftbild zum Zeitpunkt vor der planerischen Entscheidung, einen Bebauungsplan aufzustellen

Wohnhäuser und Gärten werden in Zukunft diesen sowie den nördlichen Plangebietsteil prägen. Man kann der Abbildung gut den geplanten Straßenverlauf und die geplante überbaubare Grundstücksfläche (blaue Baugrenzen, im Plangebietsteil 2.1 inklusive roter Baulinie entlang der Robert-Koch-Straße) entnehmen. Es zeigt sich auch, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebietsteil 2.1 auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht nehmen.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf nicht vollständig überbaut werden – ein größerer Teil davon wird sich zu privaten Gärten entwickeln. Das Nutzungsmaß ergibt sich vielmehr aus den ebenfalls in die Abbildung aufgenommenen Nutzungsschablonen. Wie bereits dargestellt, liegt die GRZ als Maß für die Bodenanspruchnahme der Baugrundstücke als Indikator als Maß für die Inanspruchnahme von Boden durch die Wohnhäuser zwischen 0,3 und 0,45.

5.7 Textliche Festsetzungen und textliche Hinweise

Neben den zeichnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen mit Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, zu Schutz- und Pflegemaßnahmen sowie zum Immissionsschutz. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

Art der baulichen Nutzung

- 1. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).*
- 2. Innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten allgemeinen Wohngebiete können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, deren Kernsortiment ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste umfasst. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Oranienburger Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente unterliegen dieser Einschränkung nach Satz 2 nicht.*

In allgemeinen Wohngebieten können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden. Die textliche Festsetzung 1 regelt, dass abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein sollen und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Beides, Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans widersprechend.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 ist erforderlich wegen der teilweisen Überlappung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Einzelhandelssteuerung an der André-Pican-Straße, Saarlandstraße und Berliner Straße“. Durch die Festsetzung werden Widersprüche zu den Planungszielen des Plans Nr. 67 vermieden. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die festgesetzte Oranienburger Sortimentsliste. Zwecks Klarstellung ist diese Liste in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Bei der Liste handelt es sich um eine abschließende Auflistung der in der Stadt Oranienburg zentrenrelevanten Sortimente. Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind somit als nicht zentrenrelevant einzustufen. Die Sortimentsliste enthält auch nahversorgungsrelevante Sortimente. Sofern im Plangebiet Läden entstehen sollen, sind diese nur ausnahmsweise zulässig und auch nur, soweit deren Kernsortiment ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente nach der Sortimentsliste umfasst.

- 3. Die Gemeinschaftsstellplätze im Teilgebiet WA 2.3 sind dem Teilgebiet WA 2.1 zugeordnet und dienen der Unterbringung der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze. Außerhalb der Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze ist eine Müllsammelstelle als Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig.*

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für die Anwohner lassen sich nicht im Teilgebiet WA 2.1 unterbringen. Daher sollen die notwendigen Stellplätze im Teilgebiet WA 2.3 angeordnet werden. Zeichnerisch wird die für die Stellplätze festgelegte Fläche durch eine rot gestrichelte Linie umgrenzt. Eine kleine Teilfläche in der östlichen Ecke dieses Teilgebietes liegt

außerhalb der rot umgrenzten Fläche. Hier ist eine Müllsammelstelle als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz

- 4. Zuwegungen und Zufahrten sowie Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenananteil, wassergebundene Decken). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*
- 5. Ebenerdige Stellplatzflächen mit mehr als fünf zusammenhängenden Stellplätzen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dabei ist jeweils nach maximal fünf Stellplätzen eine mindestens 5 m x 2 m große Pflanzfläche anzulegen und auf dieser ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in der Pflanzqualität „Dreimal verpflanzt“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
- 6. Zugunsten von Höhlenbrütern sind vor Umsetzung der Planung am Baumbestand 2 Nistkästen für Stare und 2 Nistkästen für Kleinmeisen, jeweils in einer Mindesthöhe von 2 m über der Geländeoberfläche dauerhaft anzubringen.*

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag enthält Empfehlungen zu Maßnahmen, mit denen sich die Eingriffe in Natur und Umwelt verringern und vermeiden lassen. Dazu gehört insbesondere die textliche Festsetzung Nr. 4, die gewährleistet, dass Zuwegungen und Zufahrten sowie Stellplätze auf den Baugrundstücken so auszuführen sind, dass sie sowohl wasser- als auch luftdurchlässig sind. Geeignete Befestigungsmaterialien sind u.a. Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenananteil und wassergebundene Decken. Befestigungen, die zwar keine Vollversiegelung zur Folge haben, aber dennoch geeignet sind, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich zu mindern, sind ebenfalls unzulässig. Nicht in Frage kommen Befestigungen wie etwa Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen.

In Oranienburg sollen Gemeinschaftsstellplatzanlagen so angeordnet werden, dass in einer Reihe mit Stellplätzen nach jeweils 5 Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum gepflanzt wird. Dies greift die textliche Festsetzung Nr. 5 auf. Je Baum sind Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 10,0 m² vorzusehen, wobei sich der Zuschnitt der Baumscheibe an Größe und Form von Stellplätzen mit einer Länge von mindestens 5 m und einer Breite von mindestens 2,0 m orientiert. Dies erklärt die konkreten Mindestmaße für die Länge und Breite der Baumscheibe. Die anzupflanzenden Laubbäume müssen zudem einheimisch sein und einen Mindeststammumfang von 16 cm in der Pflanzqualität „3x gepflanzt“ aufweisen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 dient dem vorgezogenen Ausgleich. Für diese Zwecke müssen vor Planrealisierung 2 Nistkästen für Stare und 2 Nistkästen für Kleimeisen im Plangebiet angebracht und dauerhaft erhalten werden. Die Mindesthöhe muss 2 m über der Geländeoberfläche betragen.

Für eine Reihe artenschutzrelevanter Regelungsbedarfe fehlen die Rechtsgrundlagen im Baugesetzbuch, um passende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Dies ergibt sich auch aus der Rechtsprechung, vgl. dazu zuletzt OVG Münster, Urt. v. 1.10.2025 - 7 D 160/23.NE, BauR 2026, 25. Sie müssen daher im Vollzug beachtet werden, sie können zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart werden. Dieser Regelungsbedarf ist in Form textlicher Hinweise ohne Normcharakter in die Planurkunde übernommen worden (siehe Kap. 5.8 Textliche Hinweise).

Dabei regelt der textliche Hinweis Nr. 7 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse. Dieses Regelungsbedürfnis hat folgenden Hintergrund: Im Vorfeld von mittlerweile vollzogenen Abräum-, Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen wurden an dem in der Nebenzeichnung des Bebauungsplans mit der Nr. 10 gekennzeichneten Gebäude für die Zwecke eines vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs 7 Nistkästen zugunsten des Haussperlings, 6 Nistkästen zugunsten des Hausrotschwanzes, 2 Nistkästen zugunsten der Mehlschwalbe sowie 8 Kästen für Sommerquartiere von Fledermäusen angebracht. Sofern im Zuge der Planrealisierung die Nisthilfen und Kästen für die Fledermäuse wieder entfernt werden müssen (z.B. auch, weil das mit der Nr. 10 gekennzeichnete Gebäude abgerissen werden soll), müssen vorher nach Maßgabe des textlichen Hinweises Nr. 7 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, die darin bestehen, dass andernorts im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ersatzniststätten in mindestens der gleichen Anzahl (7 Nistkästen für Haussperling, 6 Nistkästen für Hausrotschwanz, 2 Nistkästen für Mehlschwalbe, 8 Kästen für Sommerquartiere von Fledermäusen) angebracht und nachgewiesen werden. Für die Schaffung von Sommerquartieren für die Fledermäuse können auch am im Plangebiet vorhandenen Baumbestand (südliche Stammseite) Kästen in einer Mindesthöhe von 3 m über der Geländeoberfläche angebracht werden.

Immissionsschutz gegenüber Gewerbelärm

- 7. Im Teilgebiet WA 2.1 ist innerhalb der beiden festgesetzten Baufenster zum Schutz vor Gewerbelärm jeweils eine über die gesamte Länge der beiden festgesetzten Baulinien jeweils durchgehende Bebauung zu errichten. Die Oberkanten dieser beiden durchgehenden Bauungen müssen jeweils eine Höhe von mindestens 43,65 m ü NHN [dies entspricht mindestens 8 m über der Geländeoberkante] betragen.*
- 8. Im Teilgebiet WA 2.1 sind zum Schutz vor Gewerbelärm in den Fassaden der baulichen Anlagen entlang der festgesetzten Baulinien sowie entlang der Linien op und qr offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können für solche offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, die sich hinter einer geschlossenen Abschirmung mit einer Mindestdiefe von 50 cm befinden (z. B. in Form einer Vorhangfassade oder ähnlichen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung).*

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft dürfen infolge der Planung des Wohngebietes keine Einschränkung gegenüber der heutigen Situation aufgrund einer heranrückenden Wohnnutzung erfahren. Um dies zu gewährleisten, soll einerseits durch eine besondere städtebauliche „Konfiguration“ auf die Bestandssituation reagiert werden. Im Plangebietsteil WA 2.1 soll durch die textliche Festsetzung Nr. 7 eine vergleichsweise schallabschirmende Bebauung in Form zweier, längerer Geschosswohnungsbauten umgesetzt werden. Nur mittig soll eine Öffnung von 8 m Breite erfolgen, so dass die straßenabgewandte Seite hinreichend gegenüber

dem Gewerbelärm abgeschirmt ist. Dies ist durch die geplanten Geschosswohnungsbauten gewährleistet, setzt aber voraus, dass die Bebauung eine Mindesthöhe von 8,0 m (gemessen gegenüber der bestehenden Geländeoberfläche) entlang der parallel zur Robert-Koch-Straße verlaufenden Baulinie aufweist.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird obendrein sichergestellt, dass sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen in den zur Robert-Koch-Straße orientierten Fassaden sowie in den Fassaden der beiden sich gegenüberstehenden Hauswände entlang der Linien op sowie qr (Giebelseiten) nur in einer nicht offenbaren Konstruktionsform zulässig sind. Fenster von Räumen, die keine Aufenthaltsräume sind, sind von diesem Öffnungsverbot ausgenommen. Zwecks Bestimmtheit der Festsetzung sind die Fassadenbereiche, die diese Vorschrift betrifft, zugleich als Baulinie festgesetzt. Es muss also auf den Baulinien gebaut werden, die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht dahinter zurücktreten. Damit ist auch eindeutig bestimmt, dass Fenster zu Aufenthaltsräumen in den Fassaden entlang dieser (Bau-)Linien nur nicht offenbar ausgeführt werden dürfen.

Zulässig wären offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen entlang der Baulinien als Ausnahme dann, wenn sich diese offenbaren Fenster hinter einer geschlossenen, mindestens 50 cm tiefen Abschirmung (z.B. in Form einer Vorhangfassade) befinden. Die Abschirmung müsste dann allerdings eine entsprechende schallabschirmende Wirkung erzielen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm vor dem offenbaren Fenster gewährleistet. Dies wäre im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (textliche Festsetzung Nr. 8).

Aus Gründen ausreichend guter Wohnverhältnisse sollte darauf geachtet werden, dass es in den Wohnungen im Teilgebiet WA 2.1 mindestens auch Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite gibt. Dafür spricht aber ohnehin bereits, dass die ruhige Seite ohnehin zum Südwesten und damit zur attraktiveren sonnigeren Seite ausgerichtet ist. Auch Bauherren und Architekten werden auf eine entsprechend gute Grundrissgliederung achten, so dass diese nicht gesondert festgesetzt werden muss (Gebot der planerischen Zurückhaltung). Ebenso bedarf es nicht einer zeitlich bedingten Festsetzung, wie sie als Option in der Schallimmissionsprognose diskutiert wird. Danach könnte geregelt werden, dass die Nutzung von Gebäuden zum Wohnen im Teilgebiet WA 2.1 so lange unzulässig ist, bis die lärmrobusten Geschosswohnungsbauten entstanden sind. Aus der Verknüpfung von Baulinien und lückenlosen Geschosswohnungsbauten ist hinreichend geregelt, dass jede neue Wohnnutzung nur in der Weise möglich ist, wie sie hier festgesetzt und beschrieben ist: als Geschosswohnungsbau (als Form einer Hausgruppen-Bauweise), errichtet entlang der Baulinie, mit nicht offenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen in Richtung Robert-Koch-Straße sowie entlang der beiden innen liegenden Giebelfassaden (bzw. unter Berücksichtigung einer mind. 50 cm tiefen Abschirmung). Das gilt dann auch für das Bestandsgebäude im Teilgebiet WA 2.1: Dieses genießt zwar Bestandsschutz. Jede Änderung oder Nutzungsänderung muss allerdings nach den Festsetzungen des B-Plans erfolgen. Es kommt dann nur der Abriss in Betracht sowie die Neuerrichtung der Hausgruppen-Bauweise (Geschosswohnungsbau) entsprechend der B-Planfestsetzung in Betracht.

Immissionsschutz gegenüber Verkehrslärm

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein bewertetes Ge-

samt- Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1:2018-01* zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges}$	= $L_a - K_{Raumart}$
mit L_a	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind für Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $> 50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm vom 15.01.2026 (Berichtsnummer L0886.001.01.002) abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

* DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und können außerdem in der Stadtverwaltung der Stadt Oranienburg, Haus 2, Stadtplanungsamt, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen innerhalb der Fläche ghijg im Teilgebiet WA 1, innerhalb der Fläche abcdefa in den zusammenhängenden Teilgebieten WA 2.1 und WA 2.2 sowie innerhalb der Fläche klmnk im Teilgebiet WA 3 nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder als verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur von der Saarlandstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Straße abgewandte Gebäudeseiten sind solche Außenwände baulicher Anlagen, bei denen der Winkel zur Mittelachse der nächstgelegenen festgesetzten Straßenverkehrsfläche mehr als 100 Grad beträgt.

Gegenüber dem Verkehrslärm müssen zum Schutze der geplanten Nutzungen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen. Die Höhe des Gesamt-Bauschalldämm-Maßes hängt davon ab, ob Aufenthaltsräume zu Wohnungen oder etwa zu Büronutzungen zu schützen sind. Bei Erfüllung der grundsätzlich einzuhaltenden Mindestanforderungen an das Gesamtschalldämmmaß von Außenbauteilen der DIN 4109, Teil 1 erübrigen sich in der Regel weitere Lärmschutzmaßnahmen, so lange die maßgeblichen Außenlärmpegel $\leq 62 \text{ dB (A)}$ betragen.

In den Teilgebieten ergeben sich gemäß Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm vom 15.01.2026 (Berichtsnummer L0886.001.01.002) die folgenden maximal denkbaren maßgeblichen Außenlärmpegel:

WA 1:	$L_a = 10 \lg (10^{0,1 \times 57} + 100,1 \times 40) + 10 + 3 = 70,1 \text{ dB(A)}$.
WA 2.1 / WA 2.2:	$L_a = 10 \lg (10^{0,1 \times 59} + 100,1 \times 40) + 10 + 3 = 72,1 \text{ dB(A)}$.
WA 3:	$L_a = 10 \lg (10^{0,1 \times 55} + 100,1 \times 40) + 10 + 3 = 68,1 \text{ dB(A)}$.

WA 4:	$La = 10 \lg (10^{0,1 \times 53} + 10^{0,1 \times 40}) + 10 + 3 = 66,2 \text{ dB(A)}$
WA 5 :	$La = 10 \lg (10^{0,1 \times 47} + 10^{0,1 \times 40}) + 10 + 3 = 60,8 \text{ dB(A)}$
WA 6 :	$La = 10 \lg (10^{0,1 \times 46} + 10^{0,1 \times 40}) + 10 + 3 = 60,0 \text{ dB(A)}$

Neben den Aufenthaltsräumen ist in gesondert gekennzeichneten Bereichen der Plangebietsteile WA 1, WA 2.1, WA 2.2 sowie WA 3 auch für Teile der Außenbereiche ein Lärmschutz erforderlich. Einzelheiten dazu regelt die textliche Festsetzung Nr. 10. Danach müssen Außenwohnbereiche innerhalb der gekennzeichneten Flächen ghijg im Teilgebiet WA 1, abcdefa in den zusammenhängenden Teilgebieten WA 2.1 und WA 2.2 sowie klmnk im Teilgebiet WA 3 in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder als verglaster Balkon) hergestellt werden. Die Forderung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt zudem nicht aus, dass eine Öffnung der äußeren baulichen Hülle (z. B. durch verschiebbare Glaselemente) durch die Nutzenden ermöglicht wird, so dass ein gewisser Gestaltungsspielraum in Bezug auf Außenwohnbereiche möglich bleibt. Alternativ genügt es, Außenwohnbereiche zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. In der Regel dürfte bei der Planumsetzung von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Sonstige Festsetzungen

11. Die mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und die mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten.

Entlang der südlichen Grenze des Teilgebietes WA 2.1 soll ein Weg von der Robert-Koch-Straße zur öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz geführt werden. Dieser Weg soll der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden, um eine gute Erreichbarkeit aus östlicher Richtung gewährleisten zu können. Daher wird Grundstücksstreifen zwischen der südlichen Grenze des Teilgebietes und der nördlich parallel verlaufenden Baugrenze als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Ferner muss gewährleistet werden, dass die geplante Müllsammelstelle in der östlichen Ecke des Teilgebietes WA 2.3 von den Entsorgungsunternehmen angefahren werden kann. Daher ist die Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten. Selbstverständlich schließt das Fahrrecht das Recht zur Betretung der Flächen ein, damit Mülltonnen vom Entsorgungsträger zum Müllfahrzeug gezogen und entleert werden können.

Pflanzliste für Baumpflanzungen (heimische Laubbaumarten)

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

5.8 Textliche Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Teil E der Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (2. Änderung vom 30. Juni 2010, mit Ergänzungen von 8/2012).
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 14.12.2020, zuletzt geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Baumschutzsatzung vom 11.12.2012. Die Bemessung von Umfang und Anzahl von Ersatzpflanzungen richtet sich nach § 9 der Satzung.
3. Bauzeitenregelung für Fäll- und Abrissmaßnahmen: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (hier: Zerstörung von Nestern und ggf. Tötung von Individuen oder Vernichtung von Gelegen oder Entwicklungsstadien) müssen Rückbaumaßnahmen sowie Fällungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Fledermäusen erfolgen, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
4. Zur Vermeidung des möglichen Eindringens von Zauneidechsen in das Plangebiet während der Bauzeit ist ein Reptilienschutzzaun auf der in der Nebenzeichnung dargestellten Linie fachgerecht aufzustellen und während der gesamten Bauzeit funktionsfähig zu halten.
5. Für den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) hinzuzuziehen, weil sich im Geltungsbereich des Plangebietes Gebäude befinden, deren Abriss mit einer Beschädigung von Nestern und Gelegen verbunden sein könnten, so dass eine Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden kann.
6. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (hier: Störung von Fledermäusen im Winterquartier) ist der in der Nebenzeichnung gekennzeichnete Baum vor der Fällung durch einen Fachgutachter artenschutzrechtlich zu untersuchen bzw. ist die Fällung zu begleiten (Ökologische Baubegleitung). Sofern Fledermausquartiere festgestellt werden bzw. nicht

ausgeschlossen werden können, ist der zusätzliche Ausgleichsbedarf artspezifisch festzulegen.

7. Die Entfernung der Nistkästen an dem in der Nebenzeichnung mit der Nr. 10 bezeichneten Gebäude - ggf. im Zuge eines geplanten Abrisses dieses Gebäudes - setzt voraus, dass zuvor im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ersatzniststätten in mindestens der gleichen Anzahl (7 Nistkästen für Haussperling, 6 Nistkästen für Hausrotschwanz, 2 Nistkästen für Mehlschwalbe, 8 Kästen für Sommerquartiere von Fledermäusen) angebracht und nachgewiesen werden und dass die Brutzeit bzw. die Quartiersnutzung in den Kästen am Gebäude Nr. 10 beendet worden ist. Die Kästen für Sommerquartiere von Fledermäusen können auch am vorhandenen Baumbestand (südliche Stammseite) in einer Mindesthöhe von 3 m über der Geländeoberfläche angebracht werden.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Im Plangebiet gibt es nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine anderen zu berücksichtigenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen wären. Allerdings sind die Bestimmungen der Stellplatzsatzung sowie der Baumschutzsatzung einschließlich der 1. Änderung zu beachten.

6. BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Wie dargestellt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Aus diesem Grund enthält die Begründung keinen Umweltbericht nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Da die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans weniger als 20.000 m² beträgt, müssen auch Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden. Diese Vergünstigung gestattet das Baugesetzbuch sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Ohnehin wird durch die Nutzungsänderung eines ehemals gewerblich, weitgehend versiegelten Gebietes hin zu einem Wohngebiet mit grünen Gärten jedenfalls hinsichtlich des Versiegelungsgrades ohnehin kein Eingriff verursacht. Vielmehr werden Flächen entsiegelt mit positiven Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Tiere und Pflanzen.

Auch wenn Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden müssen und in weiten Teilen positive Auswirkungen zu erwarten sein, besteht nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften das Erfordernis, die Planauswirkungen für die Umwelt zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Zweck wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben, der als Anlage dieser Begründung beigefügt ist und von Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot erarbeitet wurde. Für die Zwecke der Erstellung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags erfolgten Begehungen im September 2019, im Mai 2021 sowie im Mai 2024. Ferner liegt ein Artenschutzgutachten der trias Planungsgruppe vor. Nachfolgend wird auf die wesentlichen Er-

gebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrags sowie des Artenschutzgutachtens eingegangen. Einzelheiten können den Fachgutachten (Anlage zur Begründung) direkt entnommen werden.

6.1 Beschreibung der Schutzgüter

Boden

Im Plangebiet stehen als Ausgangssubstrate fein- und mittelkörnige Sande, z. T. schwach kiesig bis kiesig, an. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet sind Überprägungen der Böden durch Kippsande und Bauschutt zu erwarten. Der Anteil versiegelter Flächen innerhalb der das Plangebiet begrenzenden versiegelten Verkehrsflächen liegt bei 75% - das entspricht 17.300 m². Bezöge man die Verkehrsflächen von Saarland-, Robert-Koch- und Mainstraße mit ein, ergäbe sich eine versiegelte Fläche von 20.669 m². Die unversiegelten Teile sind stark verdichtet, teilweise auch überschottet oder großflächig mit Rindenmulch überdeckt.

Die Vorbelastungen der nicht versiegelten Böden sind aufgrund der Teilversiegelung und Verdichtung des Bodens sehr stark. Die Puffer- und Speicherfunktion der nicht versiegelten Böden ist aufgrund der anstehenden Sande gering ausgeprägt. Die Versickerungsrate ist in diesen Bereichen als mittel einzuschätzen. Der Natürlichkeitsgrad ist kaum mehr gegeben und daher nicht relevant, gleiches gilt für das Biotopentwicklungspotenzial.

Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Die Schnelle Havel (Oranienburger Havel) verläuft in ca. 150 m Entfernung östlich des Plangebietes. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt. Der oberste Grundwasserleiter steht ca. 3 m unter Flur an. Der oberste Grundwasserleiter ist aufgrund der anstehenden Sande gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Versickerungsrate ist im nördlichen Teil, im Bereich unversiegelter Böden, als mittel einzuschätzen. Insgesamt ist sie aufgrund des derzeit sehr hohen Versiegelungsgrades jedoch niedrig. Das Plangebiet trägt in geringem Maß zur Grundwasserneubildung bei.

Klima/Luft

Das Gebiet ist – wie dargestellt – mit Ausnahme einer Brachfläche im Nordwesten in hohem Maß versiegelt. Für das Schutzgut Klima/Luft hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Im Gegenteil: Aufgrund der Bebauungsdichte handelt es sich um einen klimatischen Belastungsraum. Der ältere, großkronige Baumbestand innerhalb der Flurstücke 2651/140 und 2649/140 wirkt sich begünstigend auf das Kleinklima und die Luftqualität aus und trägt – allerdings örtlich begrenzt – zum Temperatenausgleich, zur Staubbindung und Filterung von Luftschadstoffen bei.

Pflanzen/Lebensräume

Weder sind im Plangebiet nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Pflanzenarten vorhanden noch nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope (auch nicht unmittelbar angrenzend). Die vorhandenen Bäume sind teilweise nach der Baum-

schutzsatzung geschützt. Die Flora des Gebietes ist insgesamt artenarm. Der Baumbestand ist von nicht heimischen Arten geprägt. Rote-Liste-Arten oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Neben überwiegend versiegelten und bebauten (wertlosen) Flächen gibt es lediglich nördlich des Bahndamms in Randbereichen der Flurstücke 140/1, 2649/140 und 2651/140 an Blüten und Samen mäßig reiche Gras- und Staudenfluren +(Biototyp 051132). Ebenfalls mäßig artenreiche Ruderalfluren befinden sich, als Unterwuchs der älteren Bäume, am Nordrand des aufgelassenen Bahndamms (Biototyp 03240). Der Hausgarten eines Wohngrundstücks (Biototyp 12261) ist von Zierrasen geprägt und wird am Nordrand von Fichten mittleren Alters begrenzt. Einzelbäume und Baumgruppen befinden sich vorwiegend im Nordwesten. Der Baumbestand besteht vorwiegend aus Rot-Eichen sowie einigen Stiel-Eichen. Die Biodiversität ist insgesamt sehr gering.

Der naturschutzfachliche Wert ist gering. Bei den Vegetationsflächen handelt es sich um in Brandenburg sehr häufige, ungefährdete Biototypen, die in kurzen Zeiträumen wiederherstellbar sind. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Insgesamt unterliegen 12 Bäume der kommunalen Baumschutzsatzung.

Geschützter Baumbestand im Plangebiet (Stand Mai 2024)

Nr.	Baumart	StU [cm]	Krone [m]	Vitalität	Hinweise zum Zustand	Höhlen
1	Stiel-Eiche	265	14	2	mehrere tote Starkäste und Feinäste, zahlreiche Rindenspalten, asymmetrische Krone	n.e.
2	Stiel-Eiche	200	10	2	Zwiesel, schiefer Wuchs (enger Standraum), abgestorbene Feinäste, Überschüttung im Wurzelbereich	n.e.
3	Rot-Eiche	160	10	1-2	Zwiesel, Baumhöhle in ca. 4 m Höhe, Überschüttung im Wurzelbereich	x
4	Stiel-Eiche	300	14	1	breit ausladende Krone, leicht lückenhafte Belaubung, gleichmäßig entwickelte Krone	x
5	Rot-Eiche	160	10	2	lückenhafte Belaubung, viele tote Äste	x
6	Stiel-Eiche	120	8	2	lückenhafte Belaubung, schmal ausgebildete Krone (enger Standraum)	-
7	Rot-Eiche	225	10	3-4	sehr lückenhafte Belaubung, tote Starkäste, Faulstellen, Zunderschwamm, Baumhöhlen	x
8	Rot-Eiche	190	11	3	sehr lückenhafte Belaubung, tote Starkäste	x
9	Rot-Eiche	190	10	2-3	lückenhafte Belaubung, tote Starkäste	x
10	Rot-Eiche	190	10	2-3	lückenhafte Belaubung, tote Starkäste, Spaltenquartiere	x
11	Rot-Eiche	272	14	2-3	breit ausladende Krone, lückenhafte Belaubung, viele tote Starkäste	x
12	Wald-Kiefer	180	8	1	aufgeastet bis 4 Meter Höhe;	-
13	Roskastanie	140	7	0	Habitus gleichmäßig ausgeprägt; keine	n.e.

Nr.	Baumart	StU [cm]	Krone [m]	Vitalität	Hinweise zum Zustand	Höhlen
					sichtbaren Schäden außer Befall Miniermotte, Straßenbaum Robert-Koch-Str.	
14	Rosskastanie	150	8	1	Rindenschaden straßenseitig; Befall Miniermotte; Belaubung weitgehend vollständig, Habitus gleichmäßig ausgeprägt, Straßenbaum Robert-Koch-Str.	x
15	Walnuss	160	8	1	-	-
16	Rosskastanie	105	8	0-1	gleichmäßiger Habitus; Straßenbaum Robert-Koch-Str.	n.e.
17	Rosskastanie	120	8	1	stark aufgeastet Straßenbaum Robert-Koch-Str.	n.e.
18	Fichte	95	6	1	stark aufgeastet Straßenbaum Robert-Koch-Str.	n.e.

Vitalitätsstufen nach Tauchnitz (2000):

0 = gesund bis leicht geschädigt (Schädigungsgrad 0–10 %, Wachstum und Entwicklung arttypisch, volle Funktionserfüllung, gute Vitalität und Entfaltung);

1 = geschädigt (> 10–25 %, Wachstum und Entwicklung ausreichend, kleine Mängel, leicht eingeschränkte Funktionserfüllung, leicht nachlassende Vitalität);

2 = stark geschädigt (> 25–50 %, Wachstum und Entwicklung leicht gestört, Schadstellen, Vitalitätszustand gerade noch ausreichend);

3 = sehr stark geschädigt (> 50–80 %, Wachstum und Entwicklung erheblich gestört);

4 = absterbend bis tot (> 80–100 %, Vitalität kaum feststellbar).

Weitere Bäume befinden sich mit einem Teil ihres Wurzel- und Kronenbereichs innerhalb des Plangebietes und wurden daher ebenfalls erfasst (Einzelheiten sind dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen).

Tiere

Das Artenschutzgutachten der trias Planungsgruppe stellt auf **Brutvögel** (Höhlen- und Nischenbrüter sowie Freibrüter, **Fledermäuse** und auf **Zauneidechsen** ab. Nachweise gab es im Fall der Nischenbrüter (Hausrotschwanz und Haussperling). In den anderen Fällen können Arten jedoch potenziell vorkommen, sodass in jedem Fall vorsorglich Maßnahmen zu ergreifen sind.

Als Lebensraumpotenziale für Höhlen- und Nischenbrüter sowie für Fledermäuse kommt insbesondere der Baumbestand in Betracht, der vorwiegend aus Rot-Eichen sowie einigen Stiel-Eichen besteht. Höhlenbäume oder Bäume mit kleinen Rindenspalten sind vereinzelt vorhanden. Auch im Rahmen der Gebäudekontrolle konnte aktive Brutgeschehen der Arten Hausrotschwanz und Haussperling beobachtet werden. Weiterhin wurde eine alte Niststätte einer weiteren Art (Mehlschwalbe) erfasst. An 5 Bäumen wurden Potenziale für Fledermäuse und Brutvögel festgestellt. An einer Stieleiche bestehen ausschließlich Potenziale für Zwischenquartiere von Fledermäusen, während in den übrigen Bäumen (Specht-)Höhlungen zum Teil unbekanntes Ausmaßes Potenziale für Kleinmeisen, Stare und Fledermäuse bieten.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet wird von einigen Halbnischenbrütern als Fortpflanzungsstätte genutzt. Ein Vorkommen weiterer Halbnischenbrüter und Gebäudebrüter kann nicht ausgeschlossen werden. Der Bahndamm der ehemaligen Kremmener Bahn ist in Folge von Sukzession mit Bäumen bestanden und bietet ebenso Lebensraum und Nahrungsflächen für die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Gebäudebrüter. Die entlang des Bahndamms im Baugebietsteil 2 befindlichen Bäume können sowohl von Freibrütern als auch Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätte genutzt werden. Zu den potenziell vorkommenden Arten gehören Bachstelze, Straßentaube, Star, Amsel, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Blaumeise, und Buntspecht. Die Niststätten von Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe und Star gehören zu den ganzjährig geschützten Stätten. Star und Mehlschwalbe zählen zudem zu den bundesweit als gefährdet eingestuft Arten. Auch ein Vorkommen der landesweit sehr häufigen Ringeltaube für als möglich eingeschätzt.

Ferner werden folgende Fledermausarten als potenziell vorkommend benannt: Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus. Nach Einschätzung des Artenschutzgutachtens können in den abzureißenden Gebäuden Sommerquartiere bestehen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Potenziale für eine Besiedlung durch Zauneidechsen erkennbar. Im Bereich der Südseite des Bahndamms sind jedoch Vorkommen der Art nicht auszuschließen. Die ruderalisierten Vegetationsflächen im Norden weisen große Lücken in der Vegetation auf, sodass wenige Versteckmöglichkeiten bestehen und die Fläche insgesamt unattraktiv für die Art ist. Der Bahndamm außerhalb des Plangebiets bietet auf der südlichen Hangseite eine dichtere Vegetation mit grabbaren Böden für Eiablageplätze und geeigneten Tagesverstecken sowie Überwinterungsplätzen im Gleisbett. Ein Vorkommen im näheren Umfeld (Bahndamm) kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten kann aufgrund der vorgefundenen, sehr eingeschränkten Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild

Das Plangebiet hat lediglich eine geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Für das Ortsbild ist die Gewerbebrache derzeit von negativer Ausstrahlung. Von prägender Wirkung für das Ortsbild ist der Baumbestand auf dem ehemaligen Damm der Kremmener Bahn. Allerdings befindet sich der Baumbestand weit überwiegend außerhalb des Plangebietes. Allen oder andere herausragende Strukturen sind nicht vorhanden.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Stellplätze im Plangebiet, Gehwege und Flächen für Nebenanlagen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decken u.ä.) hergestellt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3 sowie Maßnahme V1 im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Damit werden Eingriffe in die Bodenfunktionen nicht nur verringert, sondern angesichts der hohen Vorbelastung des Plangebiets sogar verbessert. Gleiches gilt für die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Anfallendes Regenwasser soll ohnehin auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden (vgl. Maßnahme V2 im Landschaftsplane-

rischen Fachbeitrag). Ein Festsetzungserfordernis ergibt sich jedoch nicht, weil bereits § 8 Abs. 1 BbgBO geregelt ist, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und außerdem zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Dies gilt nur dann nicht, wenn dies im Widerspruch zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung stünde.

Ältere, vitale Bäume mit gut entwickeltem Habitus sollten nach Möglichkeit erhalten werden (vgl. Maßnahme V3 im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Dies trifft insbesondere auf drei Stiel-Eichen, eine Kiefer sowie einen Walnussbaum zu. Kiefer und Walnussbaum befinden sich am Rande der zu großen Teilen als Spielplatz geplanten Grünfläche, so dass grundsätzlich einer Erhaltungsmöglichkeit bestehen sollte. Sie sollte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens näher geprüft werden. Auch zwecks Erhaltung der Stiel-Eiche im Plangebietsteil WA 2.1 (Flurstück 4983/139) wird ergänzend zu einer Pflanzbindungsfestsetzung das Baufenster zweigeteilt, so dass kein zusammenhängender Gebäuderiegel errichtet werden kann, sondern zwei lediglich Geschosswohnungsbauten entstehen, die auf Höhe der Stiel-Eiche einen Abstand von 8 m voneinander einzuhalten haben. Damit ist dem Baum genug Raum gegeben, dass sowohl Wurzel- als auch Kronenbereich des Baums ungestört bleiben. Im Bebauungsplan werden auch zwei Kastanien als zu erhalten festgesetzt. Durch den Bebauungsplan sollen zur Vermeidung von Eingriffen die Bäume mit den nachfolgenden Nummern durch Erhaltungsbindung geschützt werden: 1, 2, 4, 9, 10, 11, 12, 15).

Zur Vermeidung des möglichen Eindringens von Zauneidechsen in das Plangebiet während der Bauzeit ist ein Reptilienschutzzaun gegenüber dem Bahndamm aufzustellen und während der gesamten Bauzeit funktionsfähig zu halten. Diese Maßnahme ist bereits vor längerem erfolgt – seine Funktionsfähigkeit wurde zuletzt im Herbst 2025 überprüft.

6.3 Prognose der Umweltauswirkungen sowie Vorkehrungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Die möglichen Umweltauswirkungen sind im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag beschrieben. In Folge der Planung ist mit der Fällung von geschützten Bäumen zu rechnen. Die Bemessung der Anzahl der Ersatzpflanzungen richtet sich nach § 9 der kommunalen Baumschutzsatzung. Die Ersatzpflanzungen sollten vorzugsweise im Plangebiet durchgeführt werden. Dies kann zudem zu einem positiven Ortsbild im neu entstehenden Wohngebiet beitragen. Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird zudem eine Baumpflanzung zum Ausgleich für das Schutzgut Klima/Luft empfohlen. Über die Ersatzpflanzung nach der Baumschutzsatzung hinaus besteht jedoch kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis. Daher wird von einer entsprechenden Ausgleichsfestsetzung zur zusätzlichen Anpflanzung von Bäumen abgesehen.

Bei einer Gesamtgröße der Wohngebiete von 16.116 m² (die Gemeinschaftsstellplatzanlage mit einer Fläche von 1.420 m² eingeschlossen) und einer GRZ von 0,3 in WA1 und WA 2.2 (Flächengröße 1.551 m²) bzw. 0,45 in WA 2.1 (Gesamtgröße 2.206 m²) sowie von 0,4 in den WA 3 bis WA 6 (Gesamtgröße 10.939 m²) ergibt sich im Bereich der für Wohngebäude vorgesehenen Wohngebiete (ohne die Fläche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage) ein zulässiger Eingriff im Umfang von 5.834 m² zzgl. 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Anla-

gen unterhalb der Geländeoberfläche (2.917 m²) = 8.751 m². Hinzu kommen noch neue Erschließungsstraßen zur Erschließung der Plangebiete im Umfang von 2.503 m², Fuß- und Radwege (110 m²) sowie die vorhandenen, das Plangebiet flankierenden Straßenverkehrsflächen (3.294 m²). Außerdem muss die Teilversiegelung der in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellenden Gemeinschaftsstellplatzanlage berücksichtigt werden (Fläche der zulässigen Teilversiegelung 1.136 m²). Im Wesentlichen führt zudem die geplante Nutzungsänderung zu einer signifikanten Minimierung der Bodenanspruchnahme aufgrund von Bebauung und sonstiger Versiegelung. Die Umsetzung der Planung wird auch für andere Schutzgüter von Vorteil und somit mit günstigen Auswirkungen verbunden sein.

Der IST-Versiegelung von rund 20.370 m² (17.300 m² im Plangebiet zzgl. 3.303 m² durch vorhandene, das Plangebiet begrenzende Straßenverkehrsflächen) steht eine zulässige Neuversiegelung im Rahmen der Planung von

in den Wohngebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 (Addition von Erst- und Zweit-GRZ) im Umfang von	8.751 m ²
im WA 2.3 (Gemeinschaftsstellplatzanlage) im Umfang von	1.136 m ²
auf den Verkehrsflächen im Umfang von	2.613 m ²
	<u>12.500 m²</u>

(ohne die vorhandenen flankierenden Verkehrsflächen) bzw. von 15.794 m² (mit den vorhandenen flankierenden Verkehrsflächen) gegenüber.

Der Teil der gärtnerisch anzulegende Grundstücksflächen (Hausgärten) in den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4, WA 5 sowie WA 6 beträgt mindestens 5.946,5 m². Er kann sogar noch über dem rechnerischen Wert liegen, sofern die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ zugunsten von Stellplätzen und Zufahrten sowie zugunsten von Nebenanlagen nicht voll ausgeschöpft werden. Dieses Szenario ist nicht unwahrscheinlich. Im Baugebietsteil WA 2.3 (Gemeinschaftsstellplatzanlage) müssen 20 % frei von Stellplätzen und Zufahrten und unversiegelt hergestellt werden. Hier sollen u.a. Bäume gepflanzt werden. Dies betrifft eine Fläche von 284 m². Hinzu kommen öffentliche Grünflächen inkl. öffentlichem Spielplatz in einem Umfang von 1.467 m². Unversiegelte Hausgärten, unversiegelte Bereiche der Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie öffentliche Grünflächen ergeben eine Gesamtfläche von 7.697,5 m². Der Vegetationsanteil lag im Bestand hingegen bei

$$23.519 \text{ m}^2 \text{ (Größe des Geltungsbereichs)} - 20.370 \text{ (IST-Versiegelung)} = 3.749 \text{ m}^2.$$

Somit wird sich der Vegetationsanteil insgesamt um mindestens 3.948,5 m² erhöhen.

Im Hinblick auf das **Landschafts- und Ortsbild** sind im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens in großem Umfang positive Effekte zu erwarten. Es entstehen private begrünte Flächen im Wohngebiet mit einer deutlich höheren Aufenthaltsqualität.

Mögliche Auswirkungen hinsichtlich geschützter Arten:

Solange es keine eindeutigen Erkenntnisse für das Vorkommen geschützter Arten gibt (sondern nur eine Potenzialeinschätzung im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags), bestehen zwei Möglichkeiten der weiteren Vorgehensweise:

Entweder geht man jeweils vom Vorhandensein möglicher, aber nicht nachgewiesener Arten aus, und ergreift vorsorglich entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (soweit diese bei der möglicherweise betroffenen Art in Betracht gezogen werden können) oder man ermittelt in einem Fachgutachten alle Tatsachen zum Vorkommen von Arten und entscheidet auf der Grundlage, welche **Maßnahmen** und **Vorkehrungen** zum Artenschutz zu treffen sind. Im Rahmen dieses Planverfahrens werden aufgrund gefundener sowie aufgrund potenziell möglicher (wenn auch nicht nachgewiesener) Arten entsprechende die folgenden Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich und entsprechend geregelt.

CEF- und FCS-Maßnahmen sowie Ausnahmeveraussetzungen nach BNatSchG

Ersatzniststätten für Gebäudebrüter (temporär)

Zur Überbrückung der Zeit zwischen Abriss und Neubau des Wohnquartiers sollen Ersatzquartiere temporär an einem verbleibenden Gebäude Nr. 10 (vgl. Abbildung Nr. 8) angebracht werden.

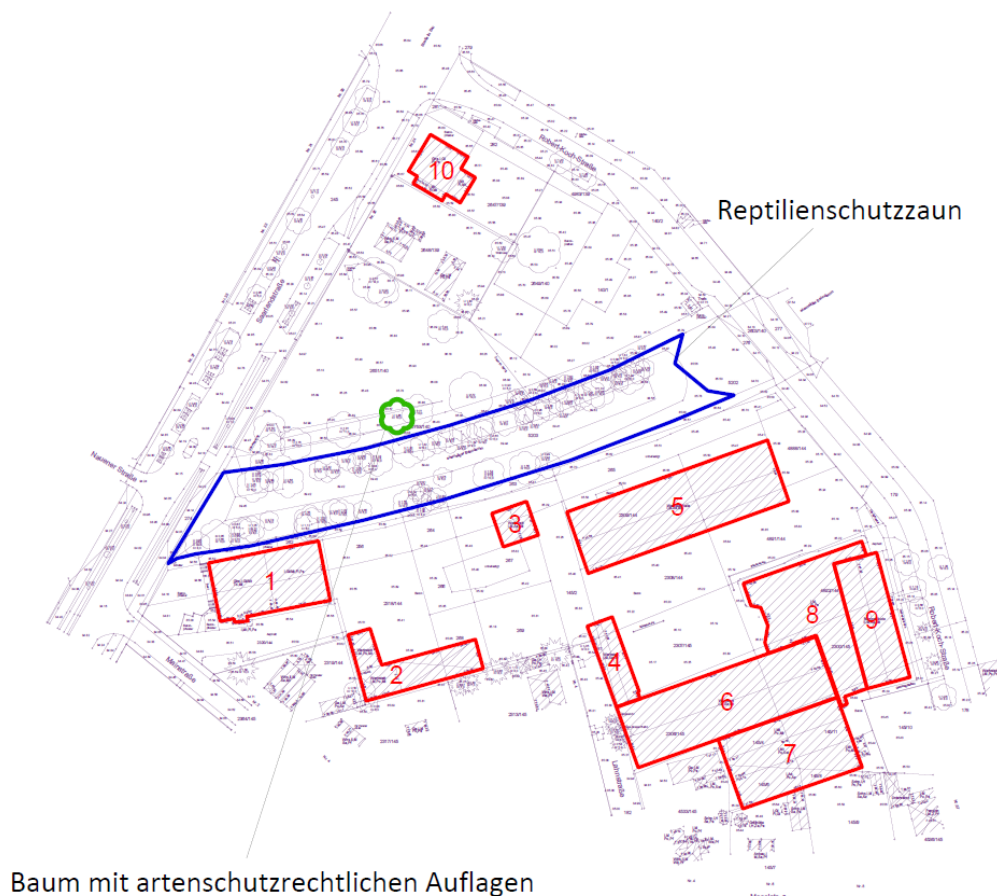


Abb. 8: Ersatzniststätten an Gebäude Nr. 10

Für den Hausrotschwanz sind 6 Ersatzquartiere zu schaffen, für den Haussperling 7 Ersatzquartiere. Die Ersatzquartiere für den Hausrotschwanz sind ebenfalls am Gebäude 10 anzubringen (Maßnahme bereits erfolgt).

Ersatzniststätten für Höhlenbrüter

Zugunsten von Höhlenbrütern sind am Gebäude 10 jeweils zwei Ersatzquartiere für potenziell vorkommende Stare und für potenziell vorkommende Kleinmeisen bis vor Beginn der Brutperiode angebracht werden (Maßnahme bereits erfolgt).

Fledermauskästen

Ferner sind acht Kästen für Fledermaus-Sommerquartiere bis vor Beginn der Sommerquartiersnutzung am Gebäude Nr. 10 anzubringen (Maßnahme bereits erfolgt).

Die Entfernung dieser Vogel- bzw. Fledermauskästen - ggf. im Zuge eines geplanten Abrisses des mit der Nr. 10 bezeichneten Gebäudes - setzt voraus, dass zuvor im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ersatzniststätten in mindestens der gleichen Anzahl (7 Nistkästen für Haussperling, 6 Nistkästen für Hausrotschwanz, 2 Nistkästen für Mehlschwalbe, 8 Kästen für Sommerquartiere von Fledermäusen) angebracht und nachgewiesen werden und dass die Brutzeit bzw. die Quartiersnutzung in den Kästen am Gebäude Nr. 10 beendet worden ist. Die Kästen für Sommerquartiere von Fledermäusen können auch am vorhandenen Baumbestand (südliche Stammseite) in einer Mindesthöhe von 3 m über der Geländeoberfläche angebracht werden.

Reptilien

Hinsichtlich der potenziell am Bahndamm vorkommenden Zauneidechse sind Störungstatbestände durch Bauzeitenregelungen auszuschließen.

Waldameisen

Für das Nest der nach BArtSchV geschützten Waldameise wäre im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren eine Umsetzung des Nestes zu prüfen.

Erläuterung:

CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures; "measures that ensure the continued ecological functionality") müssen bereits zum Eingriffszeitpunkt funktionieren, also die Funktion der verloren gehenden Quartiere/ Fortpflanzungsstätten erfüllen. Nur wenn solche vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) nicht möglich sind, kommen noch sog. „FCS“-Maßnahmen (nachträglich kompensatorische Maßnahmen) in Betracht. Auf diese kann im Falle einer zeitlichen Lücke zwischen der Entfernung vorhandener Quartiere und der Bereitstellung der neuen Quartiere zurückgegriffen werden. Allerdings erfordern sie eine vorherige Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG können Ausnahmen dann zugelassen werden, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art bestehen;
- zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
- der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Art sich nicht verschlechtert.

Ein öffentliches Interesse an der Entwicklung eines Wohngebietes im Plangebiet besteht. Bereits der gemeindliche Aufstellungsbeschluss des Stadt Oranienburg zum Bebauungsplanverfahren ist Indiz dafür. Durch die Umnutzung der derzeitigen Gewerbebrache entstehen, wie beschrieben, weitreichende positive Auswirkungen für die Umwelt.

Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der potenziell vorhandenen loka-

len Populationen der genannten Arten (Hausrotschwanz, Star, Blaumeise, Kohlmeise, Zwergfledermaus) keine Beeinträchtigungen infolge Vorhabens auftreten, sondern sich eher im Gegenteil die Bedingungen verbessern. Es ist auch zu konstatieren, dass es sich im Plangebiet mit Ausnahme des Stars nicht um gefährdete Arten handelt.

6.4 Baumersatz

Grundsätzlich ist der Verlust von bis zu 14 geschützten Bäumen denkbar. Er muss jedoch nicht eintreten, weil heutzutage das Interesse an der Baumerhaltung und die Sensibilität für Fragen des Umweltschutzes von Vorhabenträgern und privaten Grundstückseigentümern gestiegen sind. Sollten jedoch Bäume gefällt werden sollen, greifen die Bestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung (Oranienburg 2010, geändert 2012). Die Bemessung der Anzahl der Ersatzbaumpflanzungen richtet sich nach § 9 dieser Satzung. Alternativ ist nach § 9 Abs. 5 der Satzung eine Ausgleichszahlung zu leisten, wenn eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise unmöglich ist. Einzelheiten können im Rahmen der Planumsetzung geregelt werden.

6.5 Flächenbilanz

Fläche	Flächen in m ²
Allgemeine Wohngebiete inkl. Gemeinschaftsstellplatzanlage	16.123
aufgegliedert in:	
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	554
Allgemeines Wohngebiet 2.1 (WA 2.1)	2.206
Allgemeines Wohngebiet 2.2 (WA 2.2)	997
Allgemeines Wohngebiet 2.3 (WA 2.3) – Gemeinschaftsstellplatzanlage / Müllsammelstelle	1.420
Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)	4.197
Allgemeines Wohngebiet 4 (WA 4)	3.027
Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)	761
Allgemeines Wohngebiet 6 (WA 6)	2.954
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A – D)	2.503
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	110
Das Plangebiet einrahmende Verkehrsflächen (Saarlandstraße, Robert-Kochstraße, Mainstraße)	3.294
Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz	1.467
Räumlicher Geltungsbereich	23.490

6.6 Städtebauliche Entwicklung in Oranienburg

Wie dargestellt, ist die Planung der städtebaulichen Entwicklung in Oranienburg zuträglich. Sie entspricht exakt der Zielstellung, mehr Wohnraum zu schaffen. Sie verbessert zugleich die Rahmenbedingungen für das Wohnen in der Nachbarschaft, weil die Wohnbebauung ggü. der früheren gewerblichen Nutzung verträglicher ist.

6.7 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Große Teile des Plangebietes liegen heute brach. Dies gilt insbesondere für die ehemalige gewerbliche Nutzung des Kfz-Händlers und Kfz-Service-Anbieters Erkner & Sohn. Die Firma hat wie dargestellt den Standort aufgegeben. Im nördlichen Plangebietsteil gibt es ein Wohnhaus. Für dieses Grundstück ist die Entwicklung zum Wohngebiet eine sehr gute Nachricht, weil jede andere – insbesondere gewerbliche – Nutzung mit viel größeren Störungen verbunden wäre. Die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung aufgrund der Planung sind also deshalb gering, weil auf den überwiegenden Flächen des Plangebietes gar keine Nutzung ausgeübt wird und weil die Planung zu der Wohn-Bestandsnutzung sehr gut passt.

6.8 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten und die Planrealisierungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Der Stadt Oranienburg entstehen keine Kosten.

6.9 Soziale Infrastruktur

Angesichts des im Metropolenraum von Berlin und Umgebung (dazu gehört auch Oranienburg) bestehenden Bevölkerungswachstums und mit Blick auf die gewachsene Nachfrage nach Wohnraum ist davon auszugehen, dass das im B-Plangebiet geschaffene Wohnraumangebot in erster Linie durch Zuzug gedeckt wird. Das im Zuge der Planung neu entstehende Wohnungsangebot und der damit verbundene Zuzug nach Oranienburg werden einen Mehrbedarf im Bereich der sozialen Infrastruktur (Krippen-, Kita-, Hort- und Grundschulplätze) nach sich ziehen. In diesem Zusammenhang wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2018 die sog. Folgekostenrichtlinie (FK-RL) beschlossen. Die FK-RL regelt die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten zur Errichtung von Einrichtungen für Soziales, Bildung sowie zur Anlage von öffentlichen Grünflächen einschließlich der Spielplätze.

Nach der Folgekostenrichtlinie der Stadt Oranienburg wird der durch ein Vorhaben entstehende Mehrbedarf an sozialer Infrastruktur auf der Grundlage der prognostizierten Einwohnerzahl berechnet. Die zu erwartende Einwohnerzahl wird aus der geplanten Geschossfläche (GF) Wohnen abgeleitet. Die zulässige Geschossfläche ergibt aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zu berücksichtigen ist, dass mit dem Teilgebiet WA 2.2 ein bereits bebautes Grundstück mit einer Größe von 997 m² nicht zum Eigentum der Bonava gehört und insoweit auch nicht für die Folgekostenberechnung zu Grunde gelegt werden kann.

Baugebiet	Größe des Baugebietes in m ²	Festgesetzte GFZ	Zulässige Geschossfläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	554	0,9	499
Allgemeines Wohngebiet 2.1 (WA 2.1)	2.206	1,35	2.978
Allgemeines Wohngebiet 2.2 (WA 2.2)*	997	0,9	897
Allgemeines Wohngebiet 2.3 (WA 2.3)**	1.427	-	-
Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)	4.197	1,2	5.036
Allgemeines Wohngebiet 4 (WA 4)	3.027	1,2	3.632
Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)	761	1,2	913
Allgemeines Wohngebiet 6 (WA 6)	2.954	1,2	3.545
Gesamtfläche der Geschossfläche			17.500 – 897 (WA 2.2) = 16.603 m²

* wird nicht berücksichtigt

** Gemeinschaftsstellplatzanlage – keine bauliche Nutzung

Für die Folgekostenberechnung ist zudem die geplante Art der baulichen Nutzung (hier allgemeines Wohngebiet mit Einzelhäusern, Doppelhäusern) relevant. Im Falle der Planung allgemeiner Wohngebiete wird ein Anteil von 90% an der (oben berechneten) Gesamtgeschossfläche ohne WA 2.2 (16.603 m²) veranschlagt. Dies entspricht 14.943 m². Bei einem – wie hier geplanten – Individualwohnungsbau überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einem kleinen Anteil mit Mehrfamiliengebäude wird von einer durchschnittlichen Größe der Wohneinheiten von 150 m² und einer Belegung von jeweils 3 Bewohnern je Wohneinheit ausgegangen. Auf dieser Berechnungsgrundlage ergeben sich für das Plangebiet rechnerisch 100 Wohneinheiten und 315 Bewohner. Für die Berechnung der reinen Nutzfläche werden pauschal von der Geschossfläche 30% zugunsten von Konstruktionsflächen abgezogen. Bei Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von 150 m² ergibt sich jeweils eine Nutzfläche von 105 m². Nach der Folgekostenrichtlinie wird auf eine Differenzierung zwischen der Kernstadt und den übrigen Ortsteilen verzichtet.

Pro Jahrgang der Altersstufen wird 1% der Einwohner angenommen. Der Platzbedarf für die jeweilige soziale Infrastruktureinrichtung ergibt sich aus der Zahl der Einwohner nach Altersjahren multipliziert mit der Zahl der Deckungsquote für soziale Infrastruktur. Daraus leitet sich folgender Bedarf im Bereich der sozialen Infrastruktur ab:

Einrichtung	Altersjahrgang	Deckungsquote	Bedarf aufgrund Planung
Krippe inkl. Tagespflege	0 bis unter 3 Jahre	55 %	5,0 Plätze
Kindergarten	3 bis unter 6 Jahre	95 %	8,6 Plätze
Hort	6 bis unter 12 Jahre	54 %	9,7 Plätze
Grundschule	6 bis unter 12 Jahre	99 %	17,8 Plätze

Der Vorhabenträger hat die damit im Zusammenhang stehenden Kosten zu tragen, sofern er den Bedarf nicht plangebietsintern selbst deckt. Dies ist hier nicht der Fall – das Plangebiet bie-

tet hierfür nicht ausreichend Fläche. Daher wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt die Kostenbeteiligung bzw. -übernahme vereinbart.

Krippe/Kitas haben kein definiertes Einzugsgebiet. Eltern können die Krippe bzw. Kita frei wählen. Daher kann hier keine standortbezogene Aussage zur Deckung der wachsenden Nachfrage getroffen werden.

Der vom Bebauungsplan ausgelöste Bedarf an Grundschulplätzen lässt sich der fußläufig in 15 Minuten erreichbaren Comenius-Grundschule in der Jenaer Straße nicht zuordnen, da diese Schule bereits an ihre Kapazitätsgrenzen stößt. Aus diesem Grund sollen die zusätzlichen Grundschulplätze in der Friedrich-Wolf-Grundschule (Dianastraße) abgelöst werden. Diese Schule wird erweitert und ist fußläufig vom Plangebiet aus in 18 Minuten erreichbar. Der Bedarf an Kitaplätzen soll in einer an der Friedensstraße 3a (Flurstück 693) neu zu errichtenden Kita abgelöst werden. Das Baurecht dafür ist durch den bereits wirksamen B-Plan 117 „Wohnpark Kremmener Straße“ gesichert.

6.10 Grünflächen und Spielplätze

Legt man die Folgekostenrichtlinie der Stadt Oranienburg zugrunde, ergeben sich folgende Verpflichtungen des Vorhabenträgers hinsichtlich Grünflächen und Spielplätzen. Gemäß FK-RL zieht jeder Einwohner einen rechnerischen durchschnittlichen Bedarf an 6 m² öffentlicher Grünfläche und 1 m² Spielplatz nach sich. Bei veranschlagten 300 Einwohnern (100 WE) ergibt sich ein Bedarf in einem Umfang von 1.800 m² Grünfläche und 300 m² Spielplatzfläche. Aus der FK-RL ergibt sich ferner, dass die Forderungen verhältnismäßig sein müssen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtgröße von 1.467 m² entstehen. Auf Wunsch der Stadt Oranienburg soll die nördlich des ehemaligen Bahndamms gelegene öffentliche Grünfläche mit einer Größe von 1.158 m² vollständig als öffentlicher Spielplatz festgesetzt werden. Damit wird das Spielplatz-Soll gem. FK-RL deutlich übererfüllt. Dies kann gegengerechnet werden mit dem Bedarf an öffentlichen Grünflächen, der sich wegen des Spielplatzes nicht im Plangebiet erbringen lässt (insgesamt 309,5 m² am westlichen Ende von WA 3).

6.11 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Klimaschutzgrundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur **Klimaanpassung** sind Maßnahmen, die geeignet sind, typischen Folgen der Klimaveränderungen zu begegnen. Zu den Folgen, die für Oranienburg in Betracht kommen, gehören insbesondere besondere Hitze- sowie Starkregenereignisse. Gegen außergewöhnliche Hitze hilft vor Ort insbesondere eine offene, nicht zu dichte Bebauung mit vergleichsweise hohen Grünanteilen. Diese Voraussetzungen sind in einem Wohngebiet mit einer GRZ von bis zu 0,4 sowie einer weitgehenden offenen Bauweise gegeben. Ferner wird im Plangebiet auf eine ausreichende Dimensionierung der Straßenquerschnitte geachtet, so dass der Straßenraum nicht nur den (nicht besonders hohen) Erschließungsverkehr bewältigen kann, sondern vor allem ausreichend Raum und Möglichkeiten bietet, anfallendes Regenwasser zu versickern. Auch wenn

bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden müssen, sollen dennoch entlang der Planstraße B Laubbäume angepflanzt werden – diese werden zur Optimierung des Kleinklimas beitragen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind insbesondere Maßnahmen, mit denen der Ausstoß von Treibhausgasen wie etwa CO₂ oder Methan minimiert werden kann. Für ein Wohngebiet kommen im Sinne des Klimaschutzes insbesondere Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine Bauweise in Betracht, die jeweils dazu beitragen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (= jährlicher Gesamtenergiebedarf eines Gebäudes, der zusätzlich zum Energiegehalt der eingesetzten Energieträger und von elektrischem Strom auch die vorgelegten Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung mittels Primärenergiefaktoren einbezieht) von baulichen Anlagen so gering wie möglich ist. Mit Blick auf die Situation in Oranienburg kommen hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien vor allem die Installation von Solaranlagen (grundsätzlich unterscheidet man Photovoltaik- von Solarthermieranlagen), die Nutzung von Geothermie sowie der Einsatz fester, flüssiger oder gasförmiger Biomasse in Betracht.

In Bebauungsplänen darf nur festgesetzt werden, was auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB an Festsetzungsmöglichkeiten aufgeführt ist. Die in § 9 Abs. 1 BauGB enthaltene Aufzählung ist abschließend und umfasst insgesamt 26 Nummern. Demnach können keine verpflichtenden Regelungen hinsichtlich der Gebäudedämmung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden – es fehlt an einer entsprechenden Rechtsgrundlage. Hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien kommt als Rechtsgrundlage Nr. 23b in Betracht: Im Bebauungsplan können danach aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, „in denen bei der Errichtung von Gebäuden [...] Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.“ Das bedeutet, dass Bauherren grundsätzlich durch textliche Festsetzung z.B. dazu verpflichtet werden könnten, eine Mindestfläche der Gebäudedächer für die Installation von Solaranlagen zu nutzen. Festsetzungen dieser oder ähnlicher Art müssen zwingend dem Verhältnismäßigkeitsgebot und Wirtschaftlichkeitsgrundsatz genügen. Sie wären rechtlich nicht zulässig, wenn sie mit Kostenaufwendungen für den Bauherrn verbunden wären, die sich nicht innerhalb angemessener Frist amortisieren würden.

Obwohl die Installation von Photovoltaik- von Solarthermieranlagen auf den Gebäudedächern als eine sinnvolle Maßnahme zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu den Zielen gehört, wird auf eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB verzichtet. Dies hat folgenden Grund:

Die Festsetzungsoptionen in einem Bebauungsplan müssen im Lichte des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (GEG, BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), bewertet werden. Zweck des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden inkl. zunehmender Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb (§ 1 Abs. 1 GEG). Das GEG bezieht sich auf Gebäude, soweit sie beheizt oder gekühlt werden, sowie deren technische Anlagen und Einrichtungen (Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie Warmwasserversorgung) (§ 2 Abs. 1 GEG). Das GEG greift somit auch und insbesondere für die baulichen Anlagen, die im Plangebiet errichtet werden sollen. § 71 Abs. 1 GEG regelt,

dass Heizungsanlagen zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden dürfen, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. § 71 Abs. 2 GEG regelt darüber hinaus, dass der Gebäudeeigentümer frei wählen kann, mit welcher Heizungsanlage die Vorgabe nach Absatz 1 erfüllt wird. Eine Möglichkeit besteht darin, Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen einzusetzen. Eine Vorgabe durch Festsetzung im Bebauungsplan ist aber angesichts von § 71 Abs. 2 GEG nur schwer begründbar. Die Wahlfreiheit ist ein hohes Gut. Zudem legen die strengen Vorgaben (65 % erneuerbare Energien) ohnehin die Installation und Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ohnehin nah.

Auch ein anderer Aspekt spricht gegen die Aufnahme verbindlicher Vorgaben zum Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in den Bebauungsplan:

Während ein Wohngebäude vor 2023 noch so zu errichten war, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung das 0,75 des auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes [mit gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung und mit gleicher technischer Referenzausführung] nicht überschreitet, liegt der Faktor nunmehr bei dem 0,55fachen, also deutlich strenger zugunsten des Klimaschutzes. In der Geschwindigkeit, in der durch das GEG die Vorgaben zum Klimaschutz immer strenger werden, könnten dauerhaft geltende Festsetzungen im Bebauungsplan mit starren Vorgaben zum verpflichtenden Einsatz von Solaranlagen auf den Gebäudedächern kontraproduktiv und sehr schnell durch Neuerungen im GEG überholt sein. Da Bauherren heutzutage ohnehin kaum mehr umhinkommen, die Dachflächen von Neubauten möglichst großflächig zugunsten des Einsatzes von Solaranlagen zu nutzen. Da erübrigt sich das städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung entsprechender Regelungen im Bebauungsplan. Daher wird von entsprechenden Festsetzungen abgesehen.

Zwar verpflichtet der Bebauungsplan somit nicht zur Installation von Solaranlagen (diese Verpflichtung zum signifikanten Einsatz erneuerbarer Energien ergibt sie aus dem GEG), aber natürlich ist der Einsatz von Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen nicht ausgeschlossen.

7. VERFAHREN

7.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Die Stadtverordneten der Stadt Oranienburg haben in ihrer Sitzung am 15. Oktober 2018 beschlossen, durch Aufstellungsbeschluss das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 130 einzuleiten. Es wurde bestimmt, das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.11.2019 bis einschließlich 30.12.2019 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Der Versand von Schreiben und Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt zeitlich parallel.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergaben sich wesentliche Hinweise insbesondere aufgrund der Stellungnahme des Landkreises. Diese bezogen sich u.a. auf Inhalte der Begründung sowie auf örtliche Vorschriften, auf die auch in der Planzeichnung hingewiesen werden sollte (Baumschutzsatzung / Stellplatzsatzung). Relevant waren Hinweise zum Artenschutz, denen jedoch im weiteren Verlauf der Planung im Zuge von gutachterlichen Tätigkeiten (Erstellung eines Artenschutzfachgutachtens) und Berücksichtigung der Erkenntnisse im Bebauungsplan selbst zum Entwurf hin vollinhaltlich nachgekommen wurde. Ferner wurden die Erschließungsflächen neu dimensioniert, was auch den Interessen des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers entspricht. Auf eine ausreichende Dimensionierung von Wendemöglichkeiten musste nicht geachtet werden, da die Erschließungsstraßen ohne Wendeerfordernisse durch das Plangebiet durchgeführt werden.

Die an der frühzeitigen Beteiligung teilnehmende Öffentlichkeit interessierte sich insbesondere für den Zeitraum der Umsetzung der Maßnahmen, die mit dem Abriss baulicher Anlagen, der Beräumung des Plangebietes und der Neuerrichtung von Gebäuden verbunden sein wird. Von Belang waren ferner Aspekte des Hochwasserschutzes, wozu sich sagen lässt, dass die Planausführung hinsichtlich der Gefahr von Überschwemmungen eher günstig ist, da das aktuell überwiegend versiegelte Plangebiet zukünftig bei einer GRZ zwischen 0,3 und 0,4 zu deutlich größeren Teilen aus unversiegelten und somit versickerungsfähigen Böden mit Grundwasseranschluss verfügen wird. Weiterhin wurden städtebauliche Themen angesprochen, insbesondere interessierte, ob sich die Neubebauung städtebaulich hinsichtlich der Gebäudetypen, der Dachformen und des Nutzungsmaßes einschließlich der Gebäudehöhe in die Nachbarschaft einfügen würde. Schließlich wurden noch Umweltfragen aufgeworfen, u.a. zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, der im beschleunigten Verfahren nicht greift, sowie zum möglichen Abgang von Baumbestand.

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg ein Auslegungszeitraum vom 30.11.2021 bis einschließlich 07.01.2022 bekannt gegeben (wegen der Weihnachtsfeiertage wurde die Mindestzeit von 30 Tagen für die Öffentliche Auslegung angemessen verlängert).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Ergebnis der Beteiligung ist die Überarbeitung der Planung, die im Wesentlichen einerseits das Erschließungssystem nördlich des Bahndamms, die Ordnung des ruhenden Verkehrs mittels einer Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie – aus Lärmschutzgründen Festsetzung zum lärmrobusten Städtebau im WA 2.1 betreffen. Ins-

gesamt wurden auf der Grundlage eines aktuellen Immissionsschutzgutachtens auch die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz geändert, da der Lärmschutz im Ergebnis der Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt sowie des Landkreises Oberhavel noch nicht gelöst war. Die Einholung eines neuen Gutachtens ist ebenfalls Ergebnis dieser Stellungnahmen gewesen. Im Ergebnis eines überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes ist auch die Plangebietseinteilung nördlich des Bahndamms verändert worden.

Weitere Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führten zudem zur Ergänzung sowie zu Korrekturen in der Begründung.

8. 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

9. ANLAGEN

9.1 Bebauungsplan

ANHANG

1. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. für Landschaftsplanung Elena Frecot (Juni 2024)
2. Artenschutzgutachten der trias Planungsgruppe (10.05.2021)
3. Übersicht zur Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung
4. Berechnung der Oberflächenwasserversickerung im Anhang zur Begründung
5. Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm vom 15.01.2026