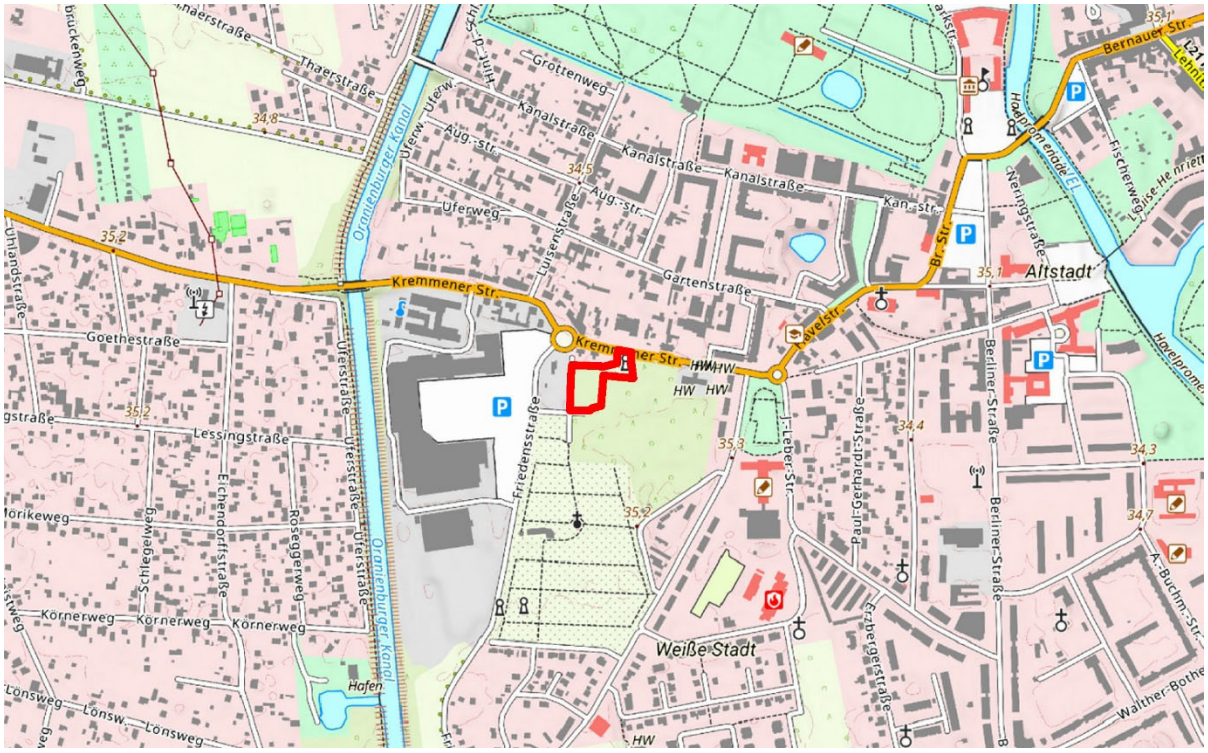
Bebauungsplan Nr. 180
„Kindertagesstätte Friedensstraße und Erweiterung jüdischer Friedhof“

in der Stadt Oranienburg



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Entwurf (Stand: 28.08.2026)

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Erarbeitet durch:

Plan und Praxis GbR
Audre-Lorde-Straße 25
10997 Berlin

Inhalt

I. BEGRÜNDUNG 4
1. Einführung 4
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit 4
1.2 Geltungsbereich 5
1.3 Art des Verfahrens 5
2. Ausgangssituation 6
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage 6
2.2 Eigentumsverhältnisse 7
2.3 Nutzung 7
2.4 Verkehrliche Erschließung 8
2.5 Ver- und Entsorgung 8
2.6 Denkmalschutz 8
2.7 Altlasten 9
3. Planungsbindungen 9
3.1 Landes- und Regionalplanung 9
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 9
3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion 10
3.1.3 Regionalplanung Prignitz-Oberhavel 10
3.2 Flächennutzungsplan 11
3.3 Angrenzende Bebauungspläne 12
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen 13
3.4.1 INSEK 2040+ 13
3.4.2 Einzelhandelskonzept Oranienburg 14
3.5 Satzungen der Stadt Oranienburg 14
3.5.1 Stellplatzsatzung 14
3.5.2 Baumschutzsatzung 14
4. Umweltbelange 14
4.1 Berücksichtigung Umweltbelange 14
4.2 Natur und Umwelt 14
4.3 Schutzgebiete 16
4.4 Fauna und Artenschutz 17
4.5 Immissionsschutz 17
5. Planinhalt 19
5.1 Gemeinbedarfsfläche 19
5.2 Maß der baulichen Nutzung 20
5.2.1 Grundflächenzahl 20
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse 21
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 21
5.3.1 Bauweise 21
5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen 21
5.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche 21
5.5 Grünflächen 22

5.5.1 Private Grünfläche „Friedhof“ ... 22
5.5.2 Öffentliche Grünfläche ... 22
5.6 Fahrrechte ... 22
5.7 Erhalt von Bäumen ... 22
5.8 Klarstellung und Hinweise ... 23
5.8.1 Klarstellung ... 23
5.8.2 Hinweise zur Planung ... 23
6. Flächenbilanz ... 23
II. VERFAHREN 24
1. Aufstellungsbeschluss ... 24
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ... 24
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ... 24
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ... 24
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ... 24
6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ... 25
III. RECHTSGRUNDLAGEN 26
IV. ANLAGEN 27
1. Textliche Festsetzung ... 27
2. Hinweise ... 27
3. Biotoptypenkartierung ... 28

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: LAGE DES GELTUNGSBEREICHS IN DER STADT ORANIENBURG 4
ABBILDUNG 2: LUFTBILD PLANGEBIET UND UMGEBUNG 5
ABBILDUNG 3: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS 7
ABBILDUNG 4: AUSZUG FESTLEGUNGSKARTE DES LEP HR 10
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 12
ABBILDUNG 6: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 117 „WOHNPARK KREMMENER STRAßE“ 13
ABBILDUNG 7: AUSSCHNITT BIOTOPTYPENKARTIERUNG 16
ABBILDUNG 8: VERKEHRSLÄRM IM PLANFALL TAG 18
ABBILDUNG 9: ÜBERLAGERUNG DES VORENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 180 MIT DEM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 117 19

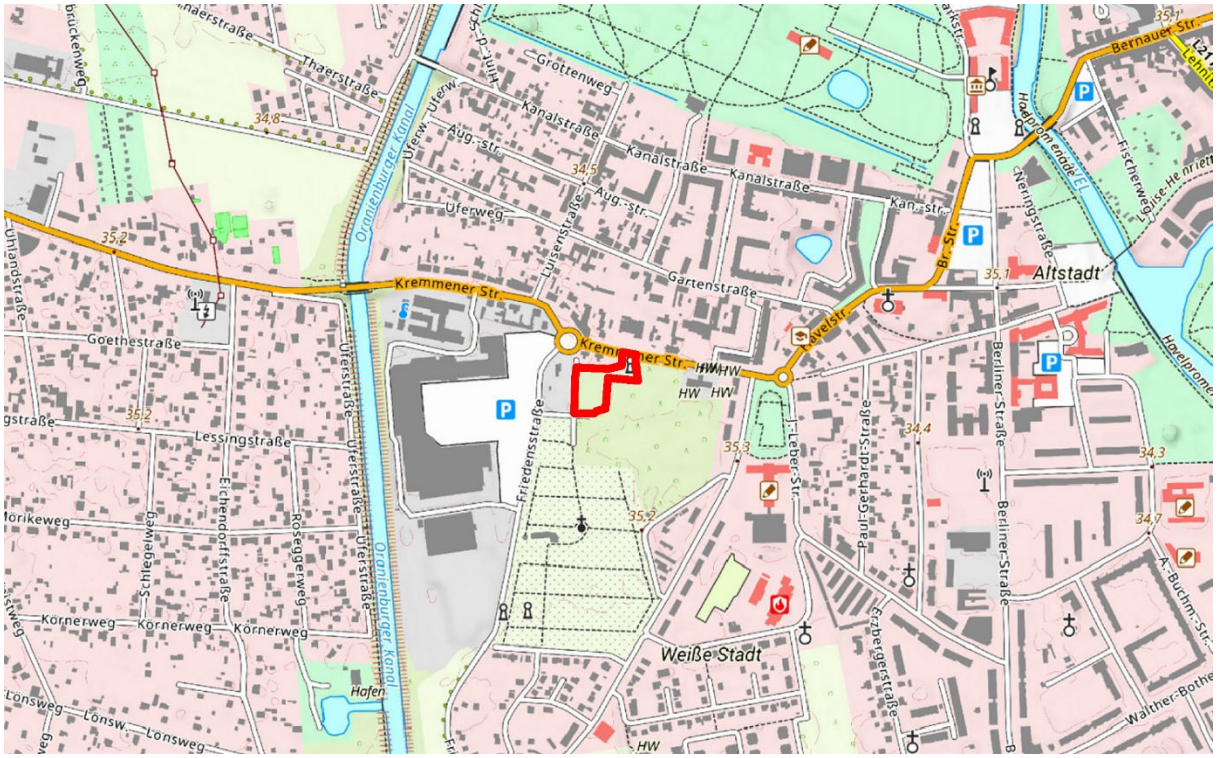
I. Begründung

1. Einführung

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Aufgrund der hohen Auslastung des jüdischen Friedhofs in Oranienburg ist eine Erweiterung des Friedhofs erforderlich. Aus diesem Zweck wird die jüdische Gemeinde „Wiedergeburt“ des Landkreises Oberhavel e.V. ein westlich angrenzendes, ca. 250 m² großes Flurstück von der Stadt Oranienburg erwerben.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs in der Stadt Oranienburg



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0. Maßstab 1:10.000.

Die für den Erwerb vorgesehene 254 m² große Fläche (Flurstück 3963 in Flur 4) ist Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 „Wohnpark Kremmener Straße“ und ist in diesem als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist bauplanungsrechtlich nicht mit der geplanten Nutzung als Friedhof vereinbar. Um die Nutzung als Friedhof planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans geboten.

Gleichzeitig soll für die im Bau befindliche Kindertagesstätte durch Erweiterung nach Süden eine ca. 500 m² große Fläche planungsrechtlich gesichert werden, damit eine bedarfsgerechte Freifläche realisiert werden kann. Die Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 als private Grünfläche festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 180 „Kindertagesstätte Friedensstraße und Erweiterung jüdischer Friedhof“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2025 gefasst.

Abbildung 2: Luftbild Plangebiet und Umgebung



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0. Maßstab 1:2.000.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstück 325/1 (teilweise), 325/3, 370 (teilw.), 373 (teilw.) und 567/326 der Flur 5 sowie die Flurstücke 3963, 3964 und 4013 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Oranienburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt:

- im Nordwesten an die mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke Kremmener Straße 53 und 54,
- im Nordosten an die Kremmener Straße,
- im Osten und Süden an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnpark Kremmener Straße“ und
- im Westen an die Friedensstraße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.046 m².

1.3 Art des Verfahrens

Da es sich beim Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche handelt, wird das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Wert wir angesichts der Größe des Plangebiets und der geplanten Festsetzung zur baulichen Dichte deutlich unterschritten. Eine kumulierende Wirkung mit weiteren Bebauungsplänen besteht nicht.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Mit der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet.

Die vorstehend genannten Voraussetzungen werden durch das vorliegende Plankonzept erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch werden die umweltbezogenen Belange in den Abwägungsprozess eingestellt und die artenschutzrechtlichen Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes unmittelbar angewendet.

2. Ausgangssituation

2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Planungsrechtlich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf den Flurstücken 3963, 3964 und 4013 der Flur 4, Gemarkung Oranienburg nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 „Wohnpark Kremmener Straße“. Dieser setzt für die Flurstücke 3963 und 3964 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festsetzt. Die beabsichtigte Erweiterung des Friedhofs auf dem Flurstück 3963 ist demnach nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

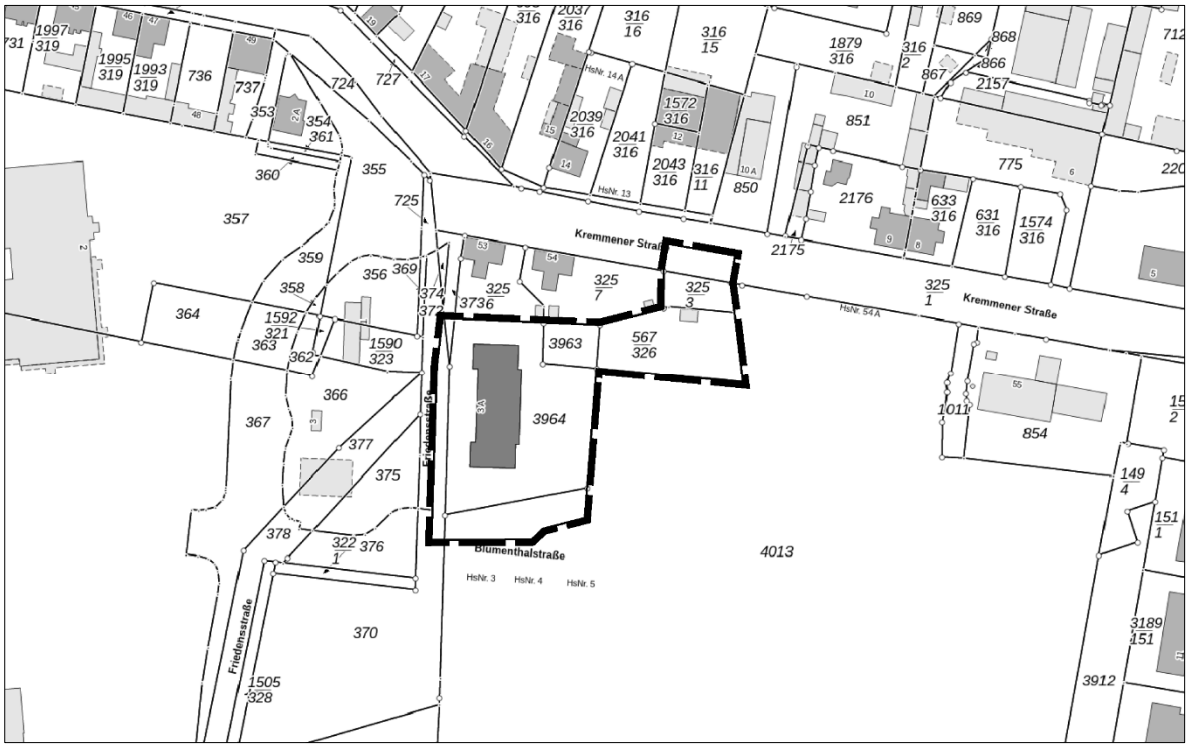
Der Bebauungsplan Nr. 180 überplant innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 „Wohnpark Kremmener Straße“ gelegene Teilflächen (Flurstück 3963, Flurstück 4013 tlw.) und trifft für diese entsprechend geänderte Festsetzungen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 180 werden die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 „Wohnpark Kremmener Straße“ für diese Teilflächen ihre Gültigkeit verlieren.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Friedhofs wird der bestehende denkmalgeschützte Friedhof der jüdischen Gemeinde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen (Flurstück 567/326 der Flur 5, Gemarkung Oranienburg). Die für die Erschließung des Friedhofs erforderliche Fläche zwischen Kremmener Straße und Friedhof ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs (Flurstück 325/3 der Flur 5, Gemarkung Oranienburg).

Die Kindertagesstätte befindet sich derzeit im Bau. Durch den Verkauf des Flurstücks 3963 an die jüdische Gemeinde steht diese Fläche nicht wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 geplant als Außenspielfläche für die Kindertagesstätte zur Verfügung. Um sicherzustellen, dass eine ausreichend große Fläche zur Verfügung steht, soll das Grundstück der Kindertagesstätte Richtung Süden erweitert werden. Diese Erweiterungsfläche (Teilfläche des Flurstücks 4013) ist im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Parkanlage“ festgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 180 ist eine Überplanung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehen.

Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0. Maßstab 1:2.000.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die bestehende Friedhofsfläche befindet sich im Eigentum des Landesverbands der Jüdischen Gemeinden des Landes Brandenburg. Die Erweiterungsfläche des Friedhofs befindet sich im Eigentum der Stadt Oranienburg und soll an den Landesverband der Jüdischen Gemeinden des Landes Brandenburg verkauft werden.

Die Fläche der Kindertagesstätte befindet sich im Eigentum der Stadt. Die ca. 500 m² große Erweiterungsfläche der Kindertagesstätte befindet sich im Eigentum der Oranienburger Wohnungsbaugenossenschaft eG und soll an die Stadt Oranienburg verkauft werden.

2.3 Nutzung

Der Jüdische Friedhof wurde im Jahre 1815 von der jüdischen Gemeinde in Oranienburg angelegt und ist mit einer Mauer aus gelben Ziegelsteinen eingefasst. Seit der Neugründung der Jüdischen Gemeinde Oranienburg im Jahr 2000 werden hier wieder Bestattungen durchgeführt.

Das Grundstück der Kindertagesstätte und die geplante Erweiterungsfläche des Friedhofs waren bis 1990 Bestandteil des VEB Kaltstahlwalzwerk Oranienburg. In diesem Bereich des Plangebietes befanden sich ergänzende Nutzungen des Kaltstahlwalzwerkes (Polytechnik, Schlosserei). Bereits 1994 begann der Rückbau der baulichen Anlagen. Nach dem Rückbau lag die Fläche brach und es entwickelte sich eine Ruderalvegetation.

Auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzten Fläche sind die Bauarbeiten zur Errichtung der Kita bereits fortgeschritten.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich im Westen (Kita) durch die Nebenführung der Friedensstraße (kommunale Straße) erschlossen. Im Norden (jüdischer Friedhof) ist das Plangebiet durch die Kremmener Straße / B 273 erschlossen. Östlich des Plangebiets in ca. 50 Meter Entfernung befindet sich die Haltestelle Kremmener Straße, die von der Buslinie 824 (S Oranienburg – Velten Bhf – S Henningsdorf) der OVG angefahren wird. Nächstgelegener Zugang zum SPNV ist der Bahnhof Oranienburg in ca. 1,5 Kilometer Entfernung, an dem sowohl die S-Bahn als auch Regionalbahnlinien halten.

Die Nebenführung der Friedensstraße, die die Kita erschließt, befindet sich auf der westlichen Seite des Plangebiets und wird mit der Erschließungsstraße des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 einen neuen Knotenpunkt ausbilden. Eine verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 aus dem Jahr 2017 kam zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Anbindung der Friedensstraße für die Erschließung des geplanten Wohngebiets mit Kindertagesstätte durch den Kraftfahrzeugverkehr geeignet ist. Um eine Verringerung des An- und Abfahrtverkehrs zu erreichen, wurde im Laufe des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 die Anzahl der Kita-Plätze von 150 auf 80 Plätze reduziert.

Sollten sich, entgegen dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117, nach Realisierung des Wohnbauvorhabens und der Kita verkehrliche Maßnahmen als erforderlich erweisen, wird die Stadt entsprechende Maßnahmen im Einvernehmen mit dem Landkreis als Träger der Straßenbaulast der Friedensstraße umsetzen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden bzw. werden für die Kita durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 hergestellt. Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

2.6 Denkmalschutz

Der zu erweiternde jüdische Friedhof ist als Baudenkmal im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG in der Denkmalliste des Landkreises Oberhavel geführt (ID-Nr. 09165095). Denkmale im Sinne des BbgDSchG sind gem. § 7 Abs. 1 BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Die Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zur Umsetzung der geplanten Erweiterung des Friedhofs erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung.

Das anliegende Wohnhaus in der Kremmener Straße 54 ist ebenfalls als Baudenkmalgeschützt (ID-Nr. 09165696).

2.7 Altlasten

Mit Stellungnahme vom 16.06.2026 teilte das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit, Dezernat V 4 – Strahlenschutz mit, dass sich nach aktuell vorliegenden Erkenntnissen im Geltungsbereich keine radioaktiven Altlast- / Altlastverdachtsflächen i. S. v. §§ 136 ff Strahlenschutzgesetz befinden.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), in der Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, 2007, Nr. 17, S. 235)) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (Land Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Land Brandenburg) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Grundsätze relevant:

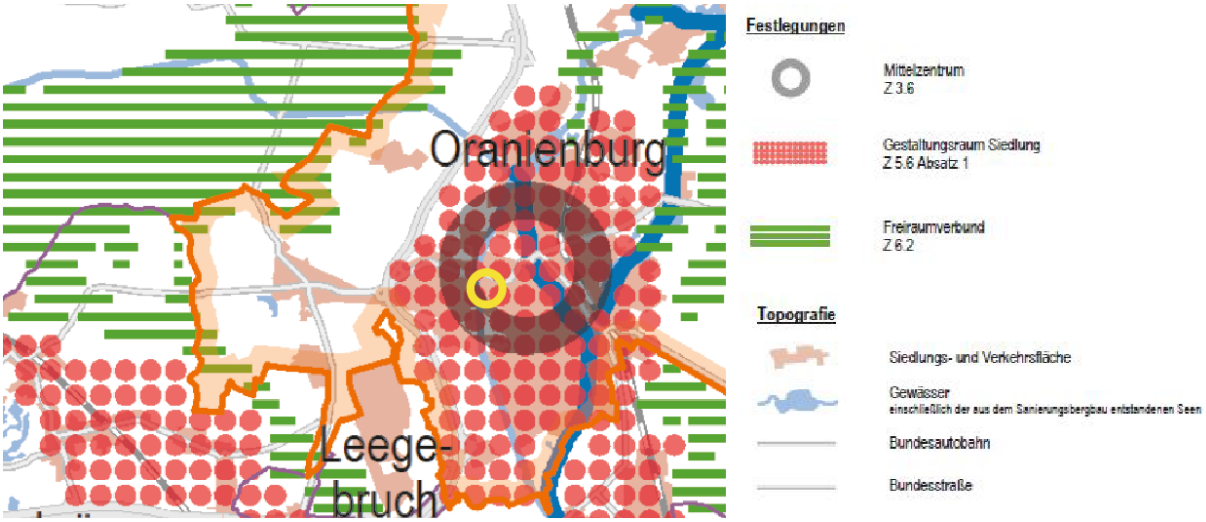
- § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- § 5 Abs. 3 LEPro 2007: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.
- § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Die Stadt Oranienburg ist im LEPro 2007 als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sollen als Zentrale Orte gemäß § 3 LEPro 2007 für ihren Versorgungsbereich u. a. Kultur- und Gesundheitsfunktionen erfüllen (siehe auch LEP HR Ziel 3.6 Abs. 2). Die beabsichtigte Bauleitplanung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEPro 2007 für die raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) der Länder Berlin und Brandenburg (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBI. II, 2019, Nr. 35)) sind die landesplanerischen Grundsätze und Ziele für die Stadt Oranienburg festgelegt. Die Stadt Oranienburg ist gemäß Ziel 3.6 Abs. 2 des LEP HR Mittelzentrum.

Abbildung 4: Auszug Festlegungskarte des LEP HR



Plangebiet gelb eingekreist. Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Der LEP HR legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine landesplanerisch beachtliche Funktion fest. Gemäß Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung.

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Grundsatz 5.10 Abs. 1 LEP HR: Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung ist den Zielen und Grundsätzen des LEP HR gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

3.1.3 Regionalplanung Prignitz-Oberhavel

Für die Regionalplanung der Stadt Oranienburg im Landkreis Oberhavel ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig. Bestandskräftige Regionalpläne sind die drei sachlichen Teilpläne „Rohstoffsicherung“ (2012) „Windenergienutzung“ (2024, in Neuaufstellung) und der Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020).

Der Regionalplan „Rohstoffsicherung“ sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe in der Region Prignitz-Oberhavel vor entgegenstehenden Nutzungen. Als solche gelten Nutzungen,

welche die Rohstoffgewinnung dauerhaft ausschließen oder erheblich behindern. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie verkehrlichen und technischen Infrastrukturen. Die Lagerstätten werden in Abhängigkeit von ihrer Bedeutung als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet gesichert. Darüber hinaus trifft der Regionalplan „Rohstoffsicherung“ Aussagen zu schützenswerten Natur- und Kulturräumen.

Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Insgesamt sollen mindestens 1,8 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ werden Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festgelegt und gesichert. Bei den GSP handelt es sich in der Regel um die mit Abstand am besten ausgestattete Ortsteile (Hauptorte) in einer Region.

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Mit dem Gesamtplan sollen Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Gebiete für die Rohstoffgewinnung sowie Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte ausgewiesen werden

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg wird der westliche Teil des Plangebiets als „gemischte Baufläche Typ 2, GFZ bis 1,2“ und der östliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Die Kremmener Straße und die Friedensstraße werden als Hauptverkehrsstraße oder sonstige verkehrswichtige Straße dargestellt. Als Hinweis stellt der Flächennutzungsplan zudem im Bereich der Kremmener Straße eine geschützte Allee gemäß § 31 BbgNatSchG dar. Der jüdische Friedhof ist als „Denkmalschutz[bereich] (nur nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten baulicher Anlagen)“ nachrichtlich dargestellt.

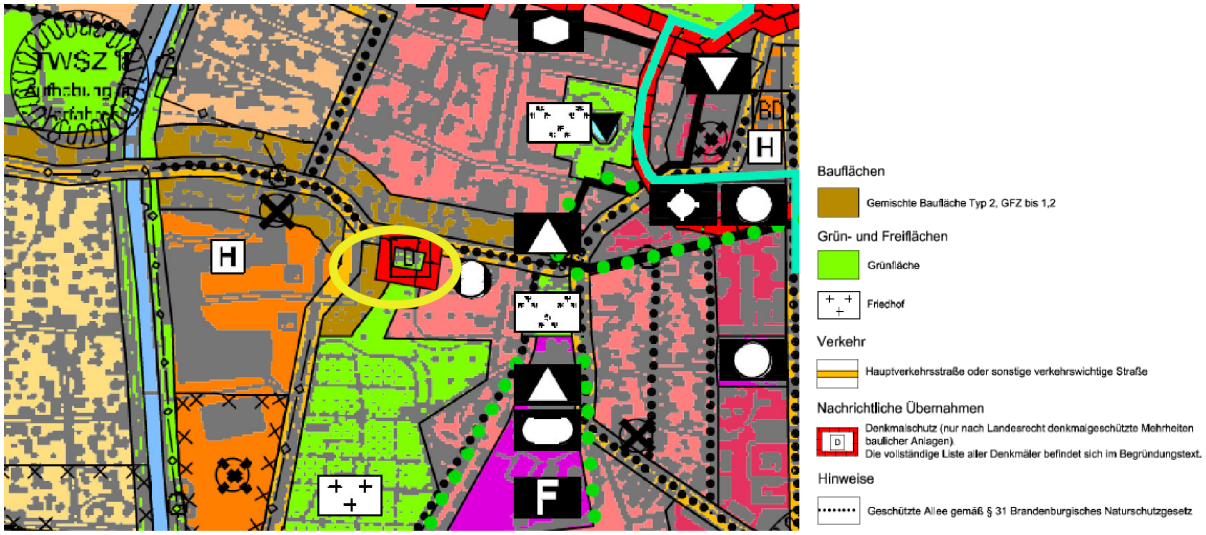
Aus gemischten Bauflächen können z. B. Mischgebiete und dörfliche Wohngebiete entwickelt werden, in denen auch das Wohnen allgemein zulässig ist. Die geplante Kindertagesstätte dient dem Wohnen als Wohnfolgeeinrichtung. Somit ist die beabsichtigte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung einer gemischten Baufläche entwickelbar. Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan ist nicht zwingend erforderlich.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind maßstabsbedingt nicht flächenscharf, sondern stellen generalisiert die angestrebten Entwicklungen der Gemeinde dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche „Friedhof“ ist nicht auf das Grundstück des bestehenden Friedhofs beschränkt. Die geplante Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ im Bebauungsplan stellt eine Konkretisierung dar und ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Der überplante Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wurde, ist im

Wege einer Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung ist bisher noch nicht erfolgt, hat jedoch keine Auswirkungen auf das vorliegende Verfahren, da die beabsichtigten Festsetzungen unabhängig von der ausstehenden Berichtigung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar sind.

Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



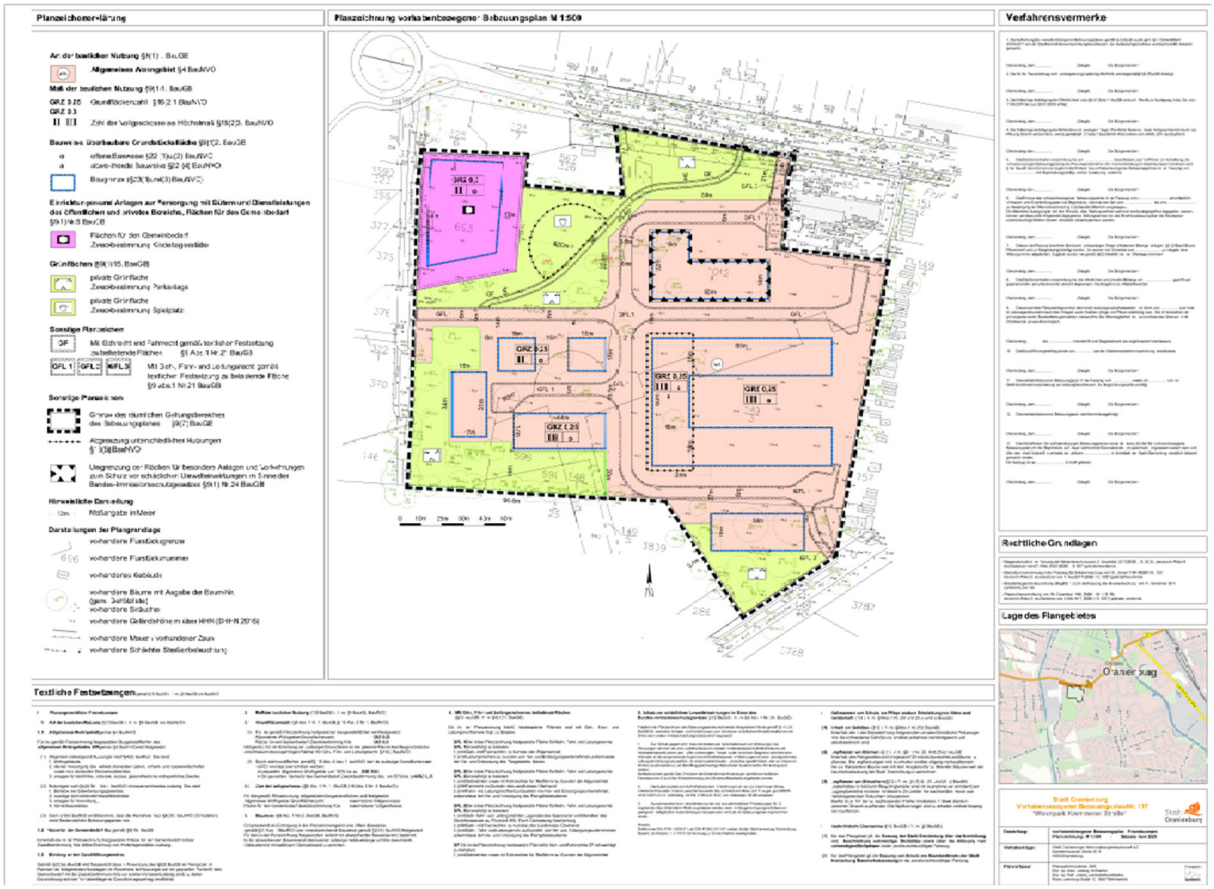
Plangebiet gelb eingekreist. Quelle: Stadt Oranienburg

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnpark Kremmener Straße“

Für ein Teil des Plangebiets sowie für die unmittelbar südlich und östlich angrenzenden Flächen besteht Bauplanungsrecht über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnpark Kremmener Straße“ (Inkrafttreten am 02.10.2021). Die Oranienburger Wohnungsbaugenossenschaft eG beabsichtigt hier die Entwicklung eines Wohnungsbaustandort mit ca. 150 Wohneinheiten auf ca. 3,4 ha. Neben der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit offener und abweichender Bauweise mit einer GRZ von 0,25 mit bis zu 3 Vollgeschossen, sowie private Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz) und Geh-, Fahr, und Leitungsrechte fest.

Abbildung 6: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnpark Kremmener Straße“



Quelle: Stadt Oranienburg

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen

3.4.1 INSEK 2040+

Seit 2007 dient das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Oranienburg als zentrales Steuerungsinstrument der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung in Oranienburg. Am 11.05.2026 hat die Stadtverordnetenversammlung das integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK 2040+ beschlossen. Diese aktuelle Fortschreibung wurde unter breiter Beteiligung von Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Bürgerschaft erarbeitet, um die langfristigen Strategien der Stadt aufeinander abzustimmen. Für die nächsten 15 Jahre formuliert es städtebauliche Strategien, in denen die zentralen Handlungsfelder der integrierten Stadtentwicklung (Identität, Wohnen, Arbeiten, soziale Infrastruktur, Freiraum, Klimaschutz und Mobilität) analysiert und mit Maßnahmen unterlegt werden. Im Fokus steht dabei die Bewältigung des Wachstums für die Gesamtstadt und ihrer Ortsteile.

Das INSEK 2040+ benennt als Ziele, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, grüne Freiräume zu bewahren sowie Wirtschaft und Einzelhandel zu stärken. Zudem sollen die Bildungs- und Betreuungsangebote weiter ausgebaut, die Mobilität zukunftsfähig gestaltet und die Energiewende vor Ort aktiv vorangetrieben werden. Gleichzeitig soll die hohe Lebensqualität in Oranienburg bewahrt und weiterentwickelt werden. Im Teilraum „Schlossumfeld“ der „Kernstadt Oranienburg“ gelegen, ist das Plangebiet als „Entwicklungspotenzial im Siedlungsbereich“ dargestellt. Darüber hinaus trifft das INSEK 2040+ zum Plangebiet keine weiteren Aussagen.

3.4.2 Einzelhandelskonzept Oranienburg

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Oranienburg verfolgt das Ziel, die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu stärken, die wohnortnahe Nahversorgung zu sichern und die Einzelhandelsentwicklung städtebaulich zu steuern. Das Konzept definiert Zentren- und Standortstrukturen, formuliert Entwicklungsziele für zentrale Versorgungsbereiche und schafft eine Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung künftiger Einzelhandelsansiedlungen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des als Ergänzungsstandort festgelegten Fachmarktzentrums „Oranienpark“. In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich weiter Nahversorgungslagen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oranienburg steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

3.5 Satzungen der Stadt Oranienburg

3.5.1 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der aktuellen Fassung. Die aktuelle Fassung ist die 3. Änderung vom 09.01.2022.

3.5.2 Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung). Die aktuelle Fassung ist vom 23.12.2012.

4. Umweltbelange

4.1 Berücksichtigung Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Aus diesem Grund ist eine förmliche Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen und es ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erarbeiten. Dennoch ist es erforderlich, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu bewerten und sie in die Abwägung einzustellen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vereinfachten Verfahren wird zudem von der Auflistung der Arten vorliegender umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, der zusammenfassenden Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB) und vom Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen.

4.2 Natur und Umwelt

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt, südwestlich des Stadtzentrums von Oranienburg und besteht aus drei zu unterscheidenden Grundstücken. Es handelt sich um eine kleinere Friedhofsfläche mit älterem Baumbestand einschließlich deren Eingangsbereich zur Kremmener Straße und eine Teilfläche der Kremmener Straße mit 2 Alleebäumen, eine kleine mehrjährige Brache mit Gras- und Staudenflur sowie eine im Bau befindliche Kindertagesstätte mit dazugehörigen Freiflächen.

Die Alleebäume an der Kremmener Straße sind nach § 17 Brandenburgischem Naturschutzausführungsgesetz geschützt. Südlich der bestehenden Einzäunung der Kitafläche befindet sich auf dem Flurstück 4013 eine kleine Grünfläche mit Trittrasen, Einzelbäumen und zwei kleineren schütter bewachsenen Aufschüttungen (vermutlich Bauschutt aus der angrenzenden Baustelle).

Nach Süden und Osten grenzt ruderales Offenland mit einzelnen Baumgruppen an. Nördlich und westlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen und Mischnutzungen sowie Verkehrsflächen.

Gemäß oben genannter Aufteilung lassen sich folgende übergeordnete Biotoptypen unterscheiden:

- 10102 (PFF) Friedhöfe
- 12200 (OS) Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet
- 12610 (OVS) Straßen
- 03200 (RS) ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren

Das Grundstück des jüdischen Friedhofs (Flurstück 567/326) wird intensiv gepflegt und weist neben dem Altbaumbestand (Linde, Ahorn und eine Robinie) Scherrasen sowie zwei Ziersträucher (Gemeiner Flieder) auf.

Die als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehene Brache (Flurstück 3963) wurde schon länger nicht mehr gepflegt und zeigt sich als typische mehrjährige ruderale Gras- und Staudenflur, in der bereits Gehölze aufkommen. Dominierend sind Landreitgras, Brennnessel und Goldrute. Weiterhin kommen vor Gewöhnlicher Beifuß, Glatthafer und als Hinweis auf einen eher trockenen Standort die Gewöhnliche Ochsenzunge, das Echte Johanniskraut sowie die Kratzbeere. Als Gehölze kommen die Wildrose, das Pfaffenhütchen sowie der Spitzahorn am östlichen Grundstücksrand auf.

Das Kitagrundstück (Flurstück 3964) stellt sich derzeit als Baustelle dar. Die südlich gelegene Erweiterungsfläche (Flurstück 4013) ist eine Fläche mit Trittrasen, auf der drei ältere Linden stocken. Hier wurde auch Erdaushub (gemischt mit Bauschutt) abgelagert.

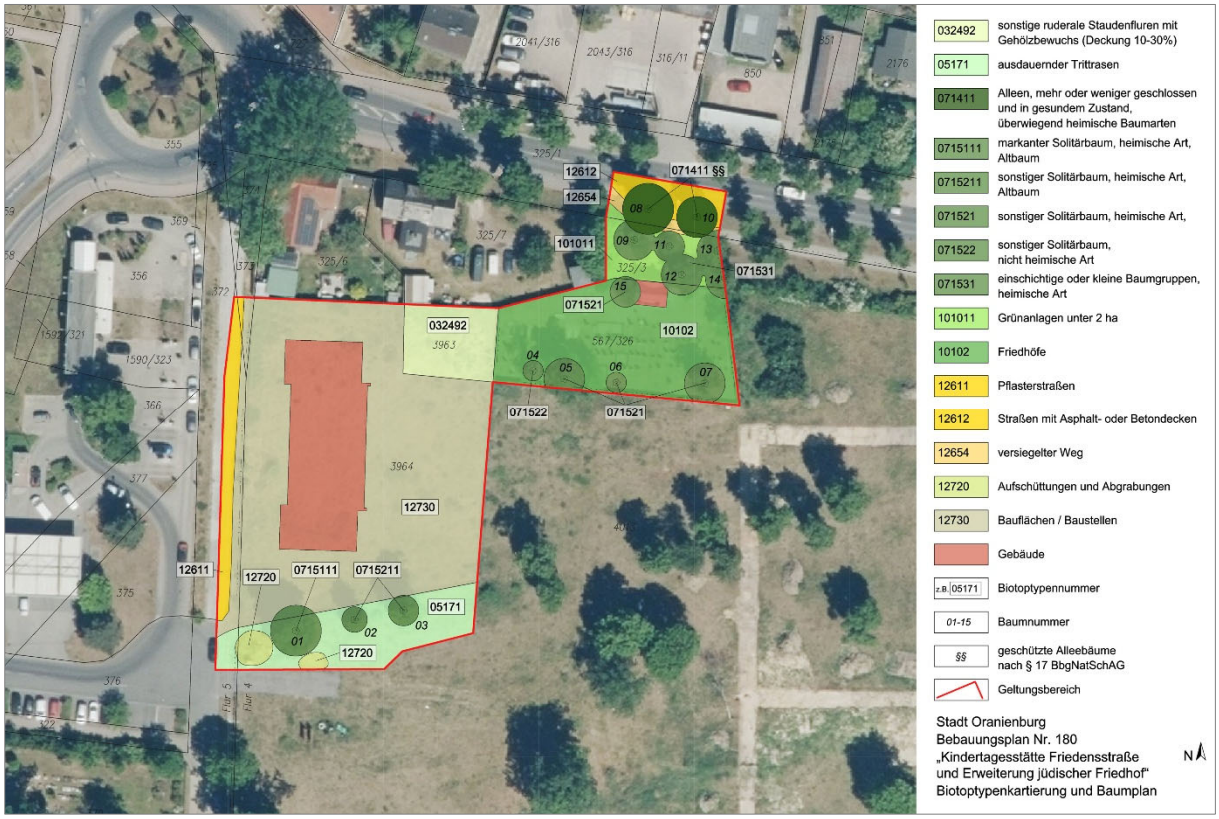
Das Kitagrundstück wird durch eine Pflasterstraße aus Natursteinpflaster erschlossen. Die im Norden gelegene Kremmener Straße ist asphaltiert und mit älteren Alleebäumen (Linden) bestanden. Die kleine Grünfläche zwischen Kremmener Straße und Friedhofsmauer (Flurstück 325/3) ist mit Scherrasen und älteren Linden begrünt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans lassen sich somit folgende Biotoptypen auskartieren:

- Sonstige ruderale Staudenfluren mit Gehölzbewuchs (Biotoptyp Nr. 032492)
- Ausdauernder Trittrasen (Biotoptyp Nr. 05171)
- Alleen, mehr oder weniger geschlossen, überwiegend heimische Baumart (Biotoptyp Nr. 071411 §§)
- markanter Solitärbaum, heimische Art, Altbaum (Biotoptyp Nr. 0715111)
- sonstiger Solitärbaum, heimische Art, (Biotoptyp Nr. 071521..)
- sonstiger Solitärbaum, nichtheimische Art, (Biotoptyp Nr. 071522)
- Baumgruppe überwiegend heimischer Laubgehölze (Biotoptyp Nr. 071531)
- Grünanlage unter 2 ha (Biotoptyp Nr. 101011)
- Friedhöfe (Biotoptyp Nr. 10102)
- Pflasterstraße (Biotoptyp Nr. 12611)
- Straße mit Asphalt- oder Betonfläche (Biotoptyp Nr. 12612)
- Versiegelter Weg (Biotoptyp Nr. 12654)

- Aufschüttungen und Abgrabungen (Biotoptyp Nr. 12720)
- Bauflächen/Baustellen (Biotoptyp Nr. 12730)
- Außerhalb, südlich des Plangebiets grenzen nach Süden und Osten an:
- Sonstige ruderale Staudenflur (Biotoptyp Nr. 03249) bzw.
- Ruderale Wiese (Biotoptyp Nr. 05113)
- Baumgruppe überwiegend heimischer Laubgehölze (Biotoptyp Nr. 071531)

Abbildung 7: Ausschnitt Biotoptypenkartierung



Quelle: Martina Faller Landschaftsplanung; bearbeitet. Ohne Maßstab.
Eine vergrößerte Darstellung der Biotoptypenkartierung befindet sich im Anhang (Kapitel IV.3).

Der im Plangebiet stockende und nach Baumschutzsatzung Oranienburg geschützte Baumbestand setzt sich aus überwiegend aus heimischen Linden zusammen und ist vermessen. Aufgrund des Alters und der Bedeutung für den Artenschutz sowie das Klima sollte der Altbaumbestand weitestgehend erhalten werden.

4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht noch innerhalb eines Naturparks oder eines Schutzgebiets nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie. Auch liegt es nicht im Einwirkungsbereiche der genannten Gebiete.

Diese Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

4.4 Fauna und Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange nach den §§ 44 ff. BNatSchG sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies ist auch dann erforderlich, wenn ein Bebauungsplan wie in diesem Fall nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Der Altbaumbestand im gesamten Plangebiet – insbesondere die alten Linden – weist zahlreiche Höhlungen und Spalten auf, die sich als Niststätten für Brutvögel und als Sommerquartiere und Wochenstuben für Fledermäuse eignen. Auch das alte Mauerwerk der Friedhofsfläche bietet Nischen und Versteckmöglichkeiten. Diese, im Zusammenhang mit den offenen bzw. schütter bewachsenen Sandflächen zwischen den Grabstellen, könnten auch Lebensraum für Reptilien bieten. Während der Begehung bei sonniger und warmer Witterung konnten jedoch kein Hinweis auf Vorkommen z. B. der Zauneidechse festgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (trias Planungsgruppe, 09.08.2018). Bei Begehungen wurden ebenfalls keine Zauneidechsen entdeckt.

Die angrenzende Brache, die für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen ist, ist für das Vorkommen von Reptilien ungeeignet da hier grabbarer Boden fehlt. Diese Brache ist, wie auch die angrenzenden Flächen außerhalb des Bebauungsplans für Bodenbrüter interessant und dient sicher als Nahrungsraum für Insekten und Europäische Brutvögel.

Für das Grundstück der bereits im Bau befindlichen Kindertagesstätte wurde der Artenschutz im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Dazu wurde eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die gutachterliche Stellungnahme der trias Planungsgruppe vom 15.09.2024 bestätigte, dass auf dem Grundstück weder wertgebende Arten noch geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen wurden. Die Baustelle der Kita sowie die südlich gelegene Erweiterungsfläche ist hingegen weniger geeignet, da diese (wie auch die Baustelle selber) stark frequentiert ist. Konflikte mit dem Artenschutz sind daher nicht zu erwarten.

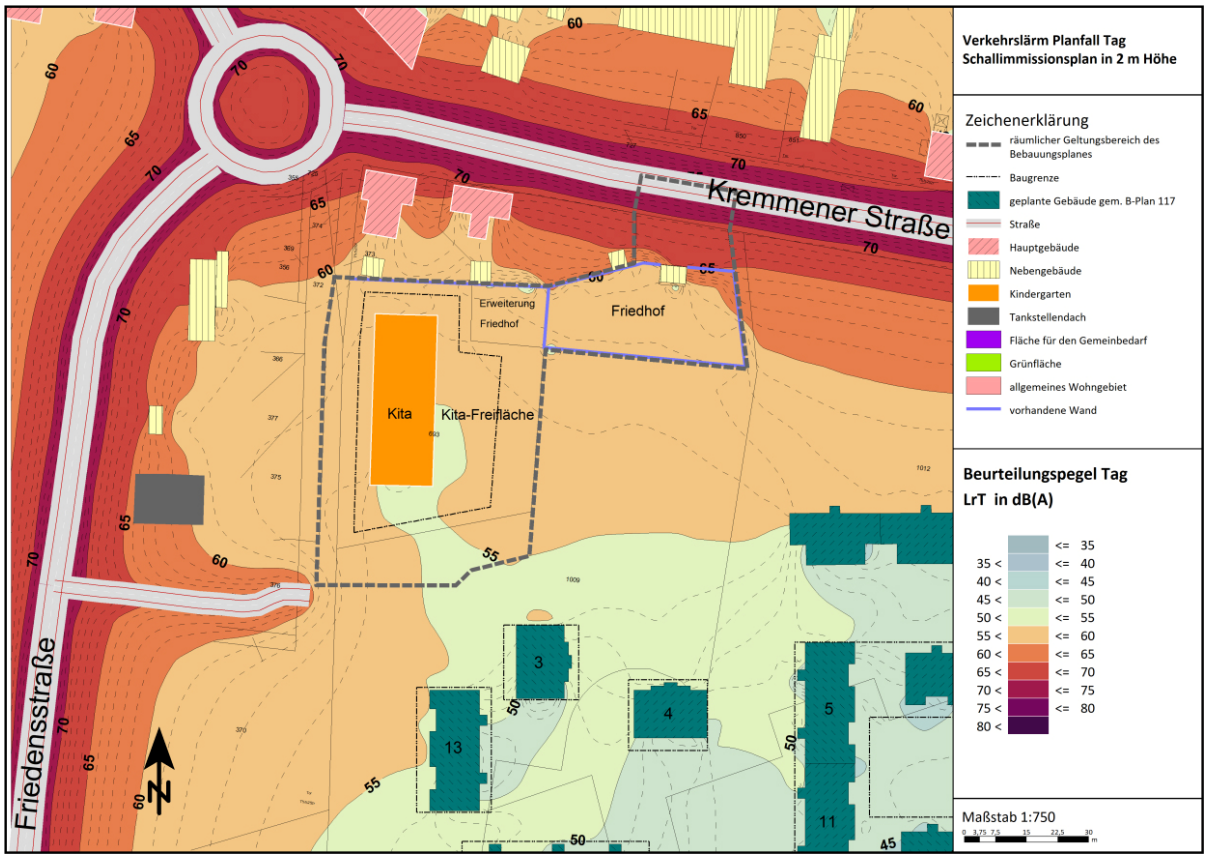
Eine abschließende Prüfung zum Thema Artenschutz erfolgt im entsprechenden Genehmigungsverfahren. Ein Konflikt zwischen der geplanten Friedhofserweiterung bzw. der Kitaerweiterung mit dem Artenschutz ist nicht zu erwarten. Lebensstätten werden durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

4.5 Immissionsschutz

Eine bauliche Nutzung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans lediglich auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ vorgesehen. Aus der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 „Wohnpark Kremmener Straße“ erstellten schalltechnischen Untersuchung (ALB Akustiklabor Berlin, 01.03.2019) ergibt sich, dass an der westlichen Fassade des geplanten Kita-Gebäudes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) um bis zu 4,2 dB(A) überschritten werden. Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden jedoch eingehalten. Der Bau der Kindertagesstätte wurde mit Bescheid vom 11.12.2024 genehmigt. Die erteilte Genehmigung zeigt, dass dem Schutzanspruch der Kindertagesstätte auf Ebene der Baugenehmigung Rechnung getragen werden kann. Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind dementsprechend nicht geboten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 wurde durch ALB Akustik Labor Berlin eine „Schalltechnische Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen auf den Freiflächen“ erstellt (28.08.2026), die auf die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 aufbaut. Darin wurden die zur Beurteilung der Immissionssituation auf den schutzbedürftigen Freiflächen der Kindertagesstätte und des Friedhofs Schallimmissionspläne berechnet.

Abbildung 8: Verkehrslärm im Planfall Tag



Quelle: ALB Akustik Labor Berlin: „Schalltechnische Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen auf den Freiflächen“ (28.08.2026).

Auf der Außenspielfläche der Kindertagesstätte wird der optimale Wert von 55 dB(A) nur auf einer kleinen Fläche südlich und östlich des Kita-Gebäudes eingehalten bzw. unterschritten. Auf dem überwiegenden Teil der Freifläche südlich und östlich des Kita-Gebäudes unterschreitet der Beurteilungspegel tags 56 dB(A). Angesichts der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte ist lediglich der Tag-Wert zu betrachten. Um der Aufenthalts- und Erholungsfunktion Rechnung zu tragen, ist mindestens die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 58 dB(A) anzustreben. Dieser Wert wird aus dem Berliner Lärmleitfaden herangezogen, da ein Verkehrsgeräuschpegel von 55 dB(A) in Stadtgebieten in Straßennähe nicht einhaltbar ist. Der Beurteilungspegel von 58 dB(A) wird nahezu auf der gesamten Freifläche unterschritten. Eine Überschreitung erfolgt lediglich in Bereichen der Vorgartenzone, die nicht als Spielfläche genutzt wird. Eine Gefährdung der Kinder und des Personals und eine unzumutbare Störung der Kommunikation bei Aufenthalt auf der Freifläche sind somit ausgeschlossen. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Freifläche sind nicht erforderlich.

Auf der bestehenden Fläche des jüdischen Friedhofs wurden Beurteilungspegel tags von 57 bis 60 dB(A) ermittelt. Lediglich in der nordöstlichen Ecke des Friedhofs sind örtlich begrenzt höhere Pegel festzustellen. Angesichts der geplanten Nutzung als Friedhof ist lediglich der Tag-Wert zu betrachten. Auf einem Großteil der Fläche wird der anzustrebende Pegel von maximal 58 dB(A) unterschritten. Auf der geplanten Erweiterungsfläche des Friedhofs wurden Beurteilungspegel zwischen 56 und 59 dB(A) errechnet. Der anzustrebende Pegel von maximal 58 dB(A) wird nahezu auf der gesamten Erweiterungsfläche unterschritten. Der Wert von maximal 58 dB(A) für Friedhöfe stammt aus dem Berliner Lärmleitfaden und wird mangels anderer Richtwerte als Maßstab herangezogen. Im Ergebnis ist auf den Flächen eine noch akzeptable Aufenthaltsqualität gegeben. Bei der Berechnung wurde die bestehende Friedhofsmauer und die geplante Fortführung der Mauer auf der Erweiterungsfläche zugrunde gelegt.

5. Planinhalt

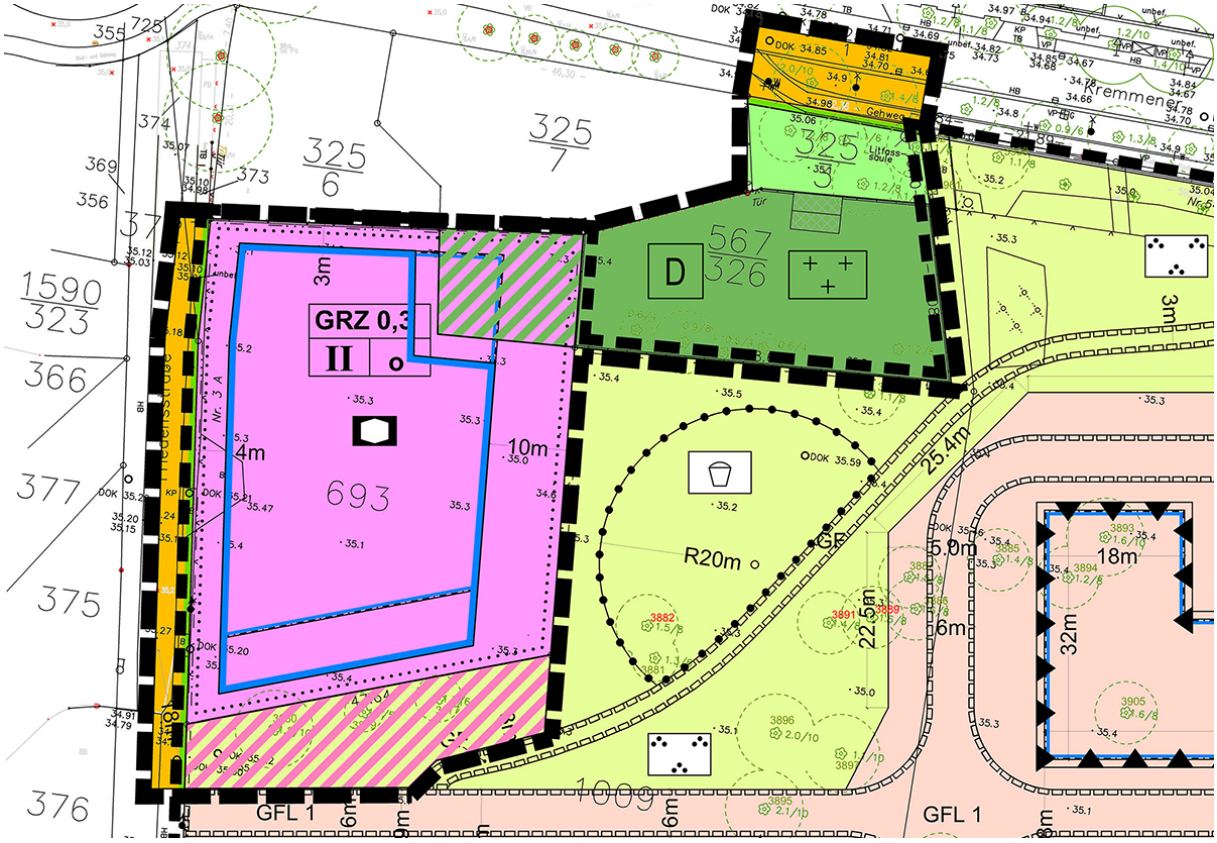
5.1 Gemeinbedarfsfläche

Zur Deckung des erheblichen Bedarfs an Betreuungsplätzen in Oranienburg wird im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Da das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzte Flurstück 3963 zukünftig als Erweiterungsfläche des jüdischen Friedhofs dienen soll und nicht als Außenspielfläche der Kindertagesstätte zur Verfügung steht, wird das Kita-Grundstück zur Sicherung ausreichend großer Freiflächen nach Süden erweitert. Hierfür überplant der vorliegende Bebauungsplan Nr. 180 eine Teilfläche des Flurstücks 4013, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 als private Grünfläche („Parkanlage“) festgesetzt wurde. Die Fläche der Gemeinbedarfsfläche vergrößert sich durch den Tausch der Flächen von 2.828 m² auf 3.077 m².

Die Gemeinbedarfsfläche – und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans – wird im Südwesten durch eine im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche abgegrenzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten ist. Die Fläche dient dem Wohnpark Kremmener Straße als Haupterschließung. Im Südosten wird die Fläche durch eine private Grünfläche „Parkanlage“ abgegrenzt, die in diesem Bereich mit einer Fläche überlagert wird, die mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Durch die Überplanung kann die Parkanlage des Wohnparks Kremmener Straße angelegt werden, ohne dass die geplante Funktion erheblich beeinträchtigt wird. Die geplanten Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt sind jedoch vertragliche Anpassungen zwischen der Stadt Oranienburg und dem Vorhabenträger geboten.

Abbildung 9: Überlagerung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 180 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117



Geplante Veränderungen gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 sind schraffiert dargestellt.
Quelle: Stadt Oranienburg; bearbeitet

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO ein Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit wird die Kita langfristig gesichert und ihr ein gewisser Entwicklungsspielraum ermöglicht. Die Festsetzung ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende, bedarfsgerechte Bebauung. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 für die Gemeinbedarfsfläche und steht im Einklang mit dem genehmigten Kitaneubau.

Ergänzend wird zur Regelung von Nebenlangen im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 durch untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden kann.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

Die genehmigte Kindertagesstätte mit Hauptgebäude, gepflasterten Zuwegungen, Terrassen, Spielplätzen und separaten Schuppen für die Unterbringung von Außenspielgeräten hält unter Betrachtung der neu festgesetzten Gemeinbedarfsfläche die GRZ II ein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens war eine Befreiung von der durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 anzusetzenden GRZ II erforderlich, da sich die Baugenehmigung nur auf das Flurstück 3964 bezog. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 180 auch ein Teil des Flurstücks 4013 als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird, wäre eine Befreiung nicht mehr erforderlich. Die GRZ II von 0,45 ist für eine zweckentsprechende Nutzung der Gemeinbedarfsfläche angemessen.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan die Anzahl der Vollgeschosse für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO mit 2 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende, bedarfsgerechte Bebauung. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 für die Gemeinbedarfsfläche und steht im Einklang mit dem genehmigten Kitaneubau.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise entspricht sowohl dem Charakter der bestehenden als auch der zukünftigen Umgebung des Plangebiets, die durch eine aufgelockerte Bebauung mit Wohngebäuden in offener Bauweise geprägt ist. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 für die Gemeinbedarfsfläche und steht im Einklang mit dem genehmigten Kitaneubau.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Um der Kita einen gewissen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, wird die Baugrenze gegenüber dem überplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 in südliche Richtung erweitert. Begrenzt wird sie im Süden durch einen zu den Bestandsbäumen einzuhaltenden Abstand. Um eine angemessene straßenseitige Zugangszone von baulichen Hauptanlagen freizuhalten, hält die Baugrenze zur Friedensstraße einen Abstand von 4,0 Meter ein.

5.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die angrenzenden Teile der Kremmener Straße und der Friedensstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Erschließung der Kita ist von der Nebenführung der Friedensstraße aus vorgesehen. Die Erschließung des jüdischen Friedhofs erfolgt weiterhin über die Kremmener Straße.

Da sich der gemeinsame Geh- und Radweg entlang der Kremmener Straße nicht vollständig innerhalb des Straßenflurstücks 352/1 befindet, wird nicht nur die Teilfläche des Flurstücks 325/1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sondern auch ein 1,0 Meter breiter Streifen des Flurstücks 325/3.

5.5 Grünflächen

5.5.1 Private Grünfläche „Friedhof“

Die bestehende Fläche des Friedhofs der jüdischen Gemeinde sowie die westlich daran anschließende Erweiterungsfläche (Flurstück 3963) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Die Festsetzung stellt durch die Erweiterung sicher, dass der jüdischen Gemeinde ein Begräbnisort mit notwendiger Flächenreserve langfristig zur Verfügung steht. Gleichzeitig wird die bestehende Fläche des Friedhofs planungsrechtlich gesichert.

5.5.2 Öffentliche Grünfläche

Der unmittelbaren Übergangsbereich zwischen Straßenverkehrsfläche (Geh- und Radweg) und der Leichenhalle wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung sichert die Blickbeziehung aus dem Straßenraum auf den denkmalgeschützten Friedhof und stärkt dessen ortsbildprägende Präsenz.

Das Flurstück 325/3 wird aufgrund der Verschiebung der Straßenverkehrsfläche nicht vollständig als öffentliche Grünfläche festgesetzt (siehe oben).

5.6 Fahrrechte

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine 4,0 Meter breite Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten des Friedhofsbetreibers – also der jüdischen Gemeinde – belastet. Die Festsetzung ist erforderlich, um der jüdischen Gemeinde eine dauerhafte wegemäßige Erschließung und Andienung des Friedhofs zu sichern. Die gewählte Breite von 4,0 Metern stellt dabei sicher, dass die Fläche auch von größeren Fahrzeugen, wie Bestattungsfahrzeugen, befahren werden kann. Zugleich kann die Fläche als Aufstellfläche für Leichenwagen genutzt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2:
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine 4,0 Meter breite Fläche zwischen Kremmener Straße und Friedhof mit einem Fahrrecht zugunsten des Friedhofsbetreibers zu belasten.

Die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrecht ist nicht geboten, da die Führung von Versorgungsleitungen in öffentlichen Grünflächen sowie die Begehung dieser Flächen regelmäßig zulässig ist.

5.7 Erhalt von Bäumen

Im südlichen Bereich des Kitagrundstücks befinden sich drei Linden. Die Bäume haben einerseits eine ortbildprägende Funktion, andererseits können sie als Schattenspender im Außenbereich der Kita dienen. Sie binden Stäube und dienen dem Mikroklima. Um diese Funktionen zu erhalten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB festgesetzt, dass die drei Linden zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Um einen funktional gleichwertigen Ersatz sicherzustellen, wird zudem die Pflanzqualität festgesetzt (Stammumfang mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe).

Textliche Festsetzung Nr. 3:
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB die drei Linden zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

5.8 Klarstellung und Hinweise

5.8.1 Klarstellung

Es wird klargestellt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht festgesetzt wird, um dem Straßenbaulastträger nicht vorzugreifen.

Klarstellung
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.8.2 Hinweise zur Planung

Zur Verbesserung des Planvollzuges im Baugenehmigungsverfahren werden ergänzend folgende Hinweise zur Planung in der Planzeichnung aufgenommen.

Stellplatzsatzung der Stadt Oranienburg
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der aktuellen Fassung.

Baumschutzsatzung der Stadt Oranienburg
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) in der aktuellen Fassung.

Bodendenkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind die-se unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Land-kreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu er-halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

6. Flächenbilanz

Nutzungsart	**Fläche**	**Anteil**
Fläche für Gemeinbedarf (Kita)	3.077 m²	61,0 %
Private Grünfläche (Friedhof)	1.208 m²	24,0 %
Öffentliche Grünfläche	223 m²	4,4 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	537 m²	10,6 %
Geltungsbereich	**5.045 m²**	**100,0 %**

II. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 10.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 180 „Kindertagesstätte Friedensstraße und Erweiterung jüdischer Friedhof“ beschlossen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 08.06.2026 bis 22.06.2026 durchgeführt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB sind die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detailierungsrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 08.06.2026.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufzufordern. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte mit Anschreiben vom …….

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am …… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 180 „Kindertagesstätte Friedensstraße und Erweiterung jüdischer Friedhof“ – Beschluss-Nr. – als Satzung beschlossen und am …… im Amtsblatt der Stadt Oranienburg, Jahrgang Nummer ….. bekannt gemacht.

III. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 geändert worden ist (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) in der aktuellen Fassung.

Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der aktuellen Fassung.

IV. Anlagen

1. Textliche Festsetzung

Textliche Festsetzung Nr. 1

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine 4,0 Meter breite Fläche zwischen Kremmener Straße und Friedhof mit einem Fahrrecht zugunsten des Friedhofsbetreibers zu belasten.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB die drei Linden zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Hinweise

Stellplatzsatzung der Stadt Oranienburg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der aktuellen Fassung.

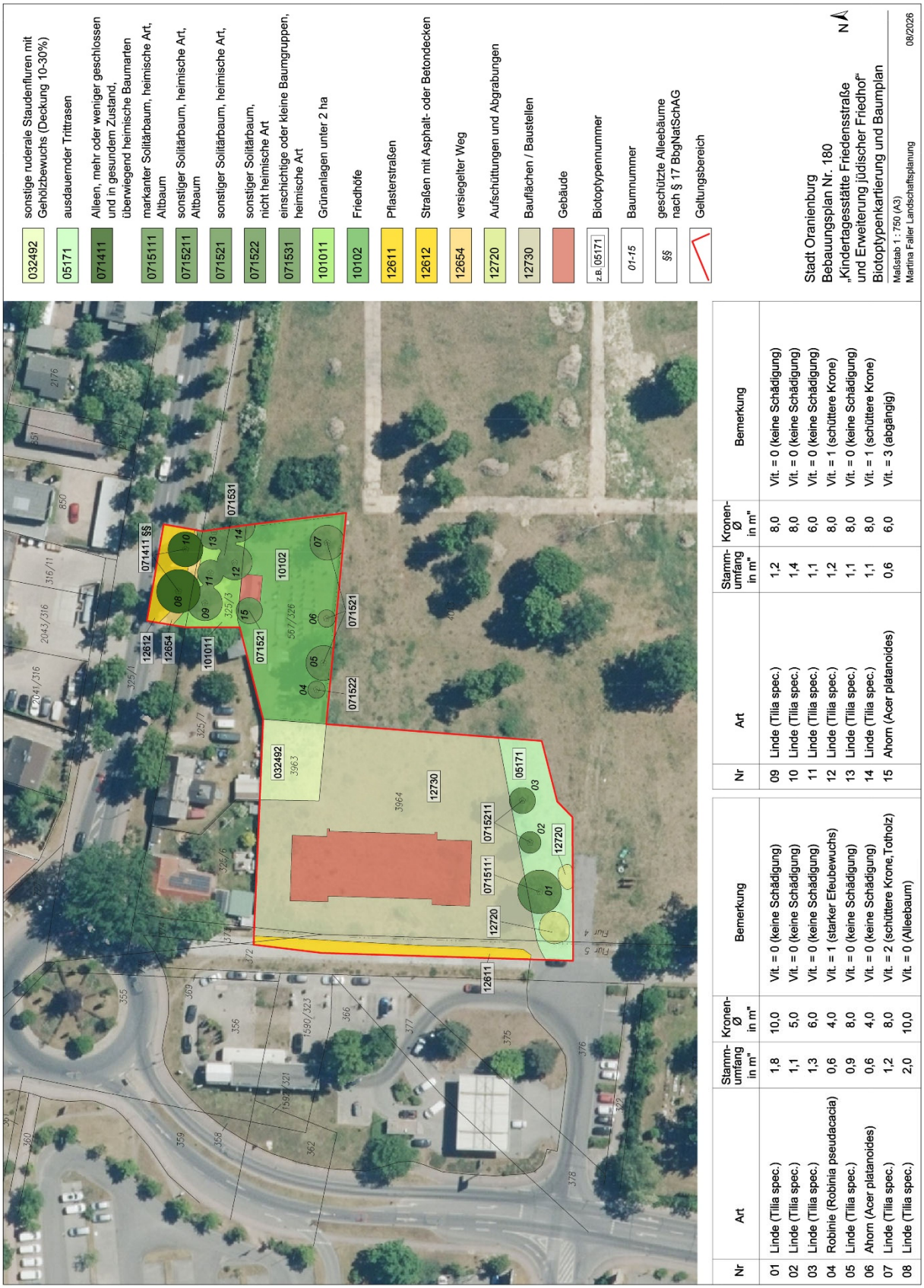
Baumschutzsatzung der Stadt Oranienburg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) in der aktuellen Fassung.

Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

3. Biotoptypenkartierung



Nr	Art	Stamm-umfang in m"	Kronen-Ø in m"	Bemerkung
01	Linde (Tilia spec.)	1,8	10,0	Vit. = 0 (keine Schädigung)
02	Linde (Tilia spec.)	1,1	5,0	Vit. = 0 (keine Schädigung)
03	Linde (Tilia spec.)	1,3	6,0	Vit. = 0 (keine Schädigung)
04	Robinie (Robinia pseudacacia)	0,6	4,0	Vit. = 1 (starker Efeubewuchs)
05	Linde (Tilia spec.)	0,9	8,0	Vit. = 0 (keine Schädigung)
06	Ahorn (Acer platanoides)	0,6	4,0	Vit. = 0 (keine Schädigung)
07	Linde (Tilia spec.)	1,2	8,0	Vit. = 2 (schüttere Krone,Totholz)
08	Linde (Tilia spec.)	2,0	10,0	Vit. = 0 (Alleebaum)
09	Linde (Tilia spec.)	1,2	8,0	Vit. = 0 (keine Schädigung)
10	Linde (Tilia spec.)	1,4	8,0	Vit. = 0 (keine Schädigung)
11	Linde (Tilia spec.)	1,1	6,0	Vit. = 0 (keine Schädigung)
12	Linde (Tilia spec.)	1,2	8,0	Vit. = 1 (schüttere Krone)
13	Linde (Tilia spec.)	1,1	8,0	Vit. = 0 (keine Schädigung)
14	Linde (Tilia spec.)	1,1	8,0	Vit. = 1 (schüttere Krone)
15	Ahorn (Acer platanoides)	0,6	6,0	Vit. = 3 (abgängig)