

Stadt Oranienburg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“

zur Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Stand: Vorentwurf

20. März 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung 7
2. Lage, Räumlicher Geltungsbereich 8
2.1 Lage im Stadtgebiet 8
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 9
3. Planerische und rechtliche Ausgangssituation 10
3.1 Übersicht der Planungshistorie 10
3.1.1 Militärische Vornutzung - Konversion 10
3.1.2 Gesamtleitkonzept Alter Flugplatz und Rahmenplan Nord 10
3.1.3 Bebauungsplanung und Entwicklung des Gewerbeparks 11
3.2 Übergeordnete Planungen 12
3.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B bzw. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR 12
3.2.2 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg 14
3.2.3 Regionalplanung Prignitz-Oberhavel 15
3.2.4 Regionaler Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten 15
3.2.5 Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Oberhavel 16
3.2.6 Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg 17
3.2.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oranienburg 2030 21
3.3 Sonstige Planungen oder Ausweisungen / Planungsrechtliche Situation 22
3.3.1 Bebauungspläne 22
3.3.2 Nationale Schutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes 23
3.3.3 FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete 24
3.3.4 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30-Biotope) 24
3.3.5 Kompensationsflächen 25
3.3.6 Baumschutz 25
3.4 Verfahrensablauf und Beteiligungen 25
4. Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation 26
4.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksstrukturen 26
4.2 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten 27
4.2.1 Naturraum 27
4.2.2 Oberflächengewässer, Grundwasser 27
4.2.3 Böden 28
4.2.4 Klima, Luft 29
4.2.5 Landschaft / Erholung 30
4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 31
4.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung 31

4.4 Störintensive und störsensible Nutzungen in der Nachbarschaft 32
4.5 Verkehrserschließung 33
4.5.1 Straßen 33
4.5.2 Fußwege / Radwege 34
4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr 35
4.5.4 Bahnanlagen 35
4.5.5 Wasserwege 35
4.5.6 Technische Erschließung 36
4.5.7 Trinkwasserversorgung 36
4.5.8 Entwässerung 36
4.5.9 Stromversorgung 36
4.5.10 Gasversorgung 37
4.5.11 Fernwärme 37
4.5.12 Fernmeldeversorgung 37
5. Planungskonzept 38
5.1 Städtebauliches Konzept 38
5.2 Bebauungskonzept 38
5.3 Freiraumkonzept 39
5.4 Verkehrs- und Erschließungskonzept 39
5.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 40
5.6 Überplanung von Bebauungsplänen im Verfahren 40
6. Planinhalt 41
6.1 Bauliche Nutzungen 41
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 41
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 41
6.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 42
6.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 42
6.2 Natur und Landschaft 43
6.2.1 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 43
6.2.2 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) 43
6.2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 43
6.2.4 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 44
6.2.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 44
6.3 Verkehr und Erschließung 44
6.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 44
6.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 45
6.3.3 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung und für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 45

6.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) 45
6.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind 45
6.4.2 Denkmalschutz 45
6.5 Hinweise 46
6.5.1 Verdacht auf Kampfmittel im Boden 46
6.5.2 Verdacht auf Vorhandensein von radioaktiven Stoffen 46
6.5.3 Städtische Satzung zur Beschränkung der Stellplätze 46
7. Flächenbilanz 46
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung 47
8.1 Natur und Landschaft 47
8.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils 47
8.3 Verkehr und technische Infrastruktur 48
8.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt 48
8.5 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 48
8.6 Kosten und Finanzierung 48
9. Umweltbericht 49
9.1 Einleitung 49
9.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 50
9.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben 50
9.1.3 Bedarf an Grund und Boden 51
9.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung 52
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 58
9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands 58
9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 68
9.2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung 76
9.2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 86
9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 88
9.3 Zusätzliche Angaben 89
9.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 89
9.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 90
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 90
11. Rechtsgrundlagen 91

Quellenverzeichnis

	https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/insek_bericht_teil2_konzept.pdf
	https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/fnp_flaechennutzungsplan_oranienburg_2015.pdf
	https://www.wfbb.de/de/Standort-Brandenburg/Wirtschaftsregion/Regionale-Wachstumskerne
	http://www.oberhavel.de/media/custom/2244_4316_1.PDF?1369892517
BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE 1997	Gutachtliche Äußerung zum Denkmalwert der ehemaligen Einfliegerhalle der Heinkel-Werke, 02.06.1997, Matthias Metzler, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
BUBO AG FREILANDBIOLOGIE 2019	Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 43.2 in Oranienburg, Landkreis Oberhavel, Carsten Kallasch, BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Berlin, Februar 2019
DEUTSCHER WETTERDIENST 1999	Amtliches Gutachten zur klimaökologischen Bedeutung des ehemaligen Flugplatzes, Potsdam, 1999
GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG 2013	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur südlichen Erweiterung des Gewerbeparks Süd, GL, Frau Madert, 4. Juni 2013
INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER POTSDAM 2017	Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Oberhavel, November 2017
KREIS ORANIENBURG 1996	Landschaftsrahmenplan des Altkreises Oranienburg, 1996
LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG	Datenbank OSIRIS des Landesumweltamtes Brandenburg
LANDKREIS OBERHAVEL 2012	Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel, Beschluss-Nr. 02/0191 vom 4. April 2001; 1. Fortschreibung Aktualisierung 2012 (Stand: 31.12.2011)
LANDSCHAFTSPROGRAMM BRANDENBURG 2001	https://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.322337.de
MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG 2009	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE, Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, April 2009
REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT PRIGNITZ-OBERHAVEL 2018	Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“, Anlage zur Satzung vom 21. November 2018, Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, von GL noch nicht genehmigt
REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT PRIGNITZ-OBERHAVEL 2010	Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“, Satzung vom 24. November 2010, Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, am 29. November 2012 in Kraft getreten
REGIONALER WACHSTUMSKERN ORANIENBURG – HENNIGSDORF – VELTEN 2018	Statusbericht 2018 zum Regionalen Wachstumskern Oranienburg – Hennigsdorf – Velten, 9. April 2018

REGIONALER WACHSTUMSKERN ORANIENBURG - HENNIGSDORF - VELTEN 2016	Aktualisierung und Fortschreibung des Standortentwicklungskonzepts des RWK O-H-V, 2016
REGIONALER WACHSTUMSKERN ORANIENBURG - HENNIGSDORF - VELTEN 2010	Gemeinsames Klimaschutzkonzept für die drei Städte im Regionalen Wachstumskern Oranienburg – Hennigsdorf – Velten (RWK O-H-V), Stand 2010
SPIEKERMANN GMBH 2018	Altlastenrecherche zum Bebauungsplan Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“, Spiekermann GmbH Consulting Engineers, Berlin, Dezember 2018
STADT ORANIENBURG 1996	Gesamtleitkonzept Städtebau – Wirtschaft – Umsetzung, Konversion Flugplatz Oranienburg, FIRU mbH, 1996, beschlossen durch StVV am 16.09.1996
STADT ORANIENBURG 1999	Städtebaulicher Rahmenplan – Bereich Nord, Konversion Flugplatz Oranienburg, FIRU mbH, September 1999; mit aktualisierenden Ergänzungen, Oktober 1999
STADT ORANIENBURG 1999	Verkehrsentwicklungsplan für Oranienburg, beschlossen durch StVV am 20.09.1999
STADT ORANIENBURG 2001	Bebauungsplan Nr. 21.1 „Alter Flugplatz Nordost“ der Stadt Oranienburg, 2. Entwurf, Planzeichnung und Begründung, FIRU mbH, 2001
STADT ORANIENBURG 2001	Bebauungsplan Nr. 21.2 „Alter Flugplatz Nordwest“ der Stadt Oranienburg, 2. Entwurf, Planzeichnung und Begründung, FIRU mbH, 2003
STADT ORANIENBURG 2009	Landschaftsplan der Stadt Oranienburg, Büro für Landschaftsplanung Wülfken und Büro für Landschaftsplanung Kronenberg, 2009
STADT ORANIENBURG 2010	Bedarfs- und Machbarkeitsstudie zur Breitbandversorgung der Stadt Oranienburg, TKI Tele-Kabel-Ingenieurgesellschaft mbH, Stadt Oranienburg, November 2010
STADT ORANIENBURG 2014	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oranienburg 2030, complan Kommunalberatung, 2014
STADT ORANIENBURG 2015	Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg, Planzeichnung und Begründung, Planergemeinschaft, 2015
STADT ORANIENBURG 2016	Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Oranienburg für das Jahr 2025, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Februar 2016
STADT ORANIENBURG 2018	Lärmaktionsplan (Stufe 3) für die Stadt Oranienburg, Auslegungsfassung, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, November 2018
STADT ORANIENBURG 2019	Übersichtsplan zu den technischen Medien in Plangebiet und Umgebung, 2019
STADT ORANIENBURG und RWK O-H-V 2017	Standortprofil – Oranienburg Gewerbepark Süd, OHV – Ganz nah bei Berlin – Ganz vorn in Brandenburg, Stadt Oranienburg, Wirtschaftsförderung und RWK O-H-V, August 2017
STADTWERKE ORANIENBURG 2018	http://www.sw-or.de/

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit etwa 90 ha Gewerbe- und Industrieflächen ist der Gewerbepark Süd der größte Gewerbestandort im Regionalen Wachstumskern Oranienburg - Hennigsdorf - Velten. Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen sind inzwischen weitgehend durch Logistikunternehmen, Bauunternehmen, Unternehmen der metallverarbeitenden Industrie, Recyclingunternehmen und Photovoltaikanlagen belegt.

Die Stadt Oranienburg beabsichtigt, den Gewerbepark Süd in dessen nördlichen Teilbereich weiter zu entwickeln, um der starken Nachfrage nach größeren Gewerbeflächen sowie den Ansiedlungswünschen von Unternehmen gerecht werden zu können. Mit der schrittweisen Umnutzung der Brachfläche des ehemaligen Militärflugplatzes zu einem prosperierenden Arbeitsstättenstandort für die Stadt und die Region wird ein wichtiger Beitrag zur Stadtreparatur und zur Revitalisierung von altlastenbehafteten Brachen geleistet.

Die Ansiedlungswünsche von Gewerbe- und Industrieunternehmen nach gewerblichen Bauflächen, insbesondere größer als 10.000 m² sind weiterhin unvermindert vorhanden. Diese kann die Stadt derzeit jedoch nicht erfüllen. Um auf entsprechende großflächige Ansiedlungswünsche reagieren zu können, ist es notwendig, nördlich angrenzend an den bestehenden Gewerbepark Süd (Bebauungsplan Nr. 43.1 „Alter Flugplatz Mitte") Baurecht für zusätzliche gewerbliche Bauflächen zu schaffen und damit Planungsansätze aus den späten 1990er Jahren erneut aufzunehmen.

Am 24. Februar 2014 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd - Nordteil" gefasst, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes (GI und GE) mit entsprechender Erschließung sowie der Sicherung von Grün- und Waldflächen zu schaffen. Die Stadt ist seit Anfang 2018 Eigentümer aller Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Lage, Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“ liegt im südlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Oranienburg (Landkreis Oberhavel) im Land Brandenburg. Der ehemalige Militärflugplatz befindet sich in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie) in südwestlicher Richtung vom Oranienburger Schloss. Hinsichtlich der Gliederung der Stadt Oranienburg in Stadtteile und Ortsteile gehört der ehemalige Flugplatz zum Bereich „Oranienburg – Kernstadt“. Der Stadtteil „Annahof“ als Teil der Kernstadt wird im Wesentlichen durch Flächen des ehemaligen Flugplatzes gebildet. Östlich des Oranienburger Kanals grenzt der Stadtteil „Süd“ an, nördlich der stillgelegten Bahnlinie (Kremmener Bahn) der Stadtteil „Eden / Tiergarten“. In nordöstlicher Richtung, unmittelbar jenseits von Bahnlinie und Kanal beginnt der Stadtteil „Altstadt“ mit der sogenannten Weißen Stadt.

Der Industrie- und Gewerbestandort (Gewerbepark Süd) hat sich - eingerahmt vom Oranienburger Kanal im Osten und der B 96 im Westen – vor ca. 20 Jahren im Süden beginnend (B 96 Knotenpunkt Zufahrt Oranienburg Süd / Birkenalle) schrittweise nach Norden ausgedehnt. Das im Norden verbleibende Drittel des Brachflächenpotenzials bis zur Höhe des B 96-Knotens - Zufahrt Oranienburg Zentrum / Bärenklauer Weg - Walther-Bothe-Straße ist – grob umrissen - Gegenstand dieses Bebauungsplans.

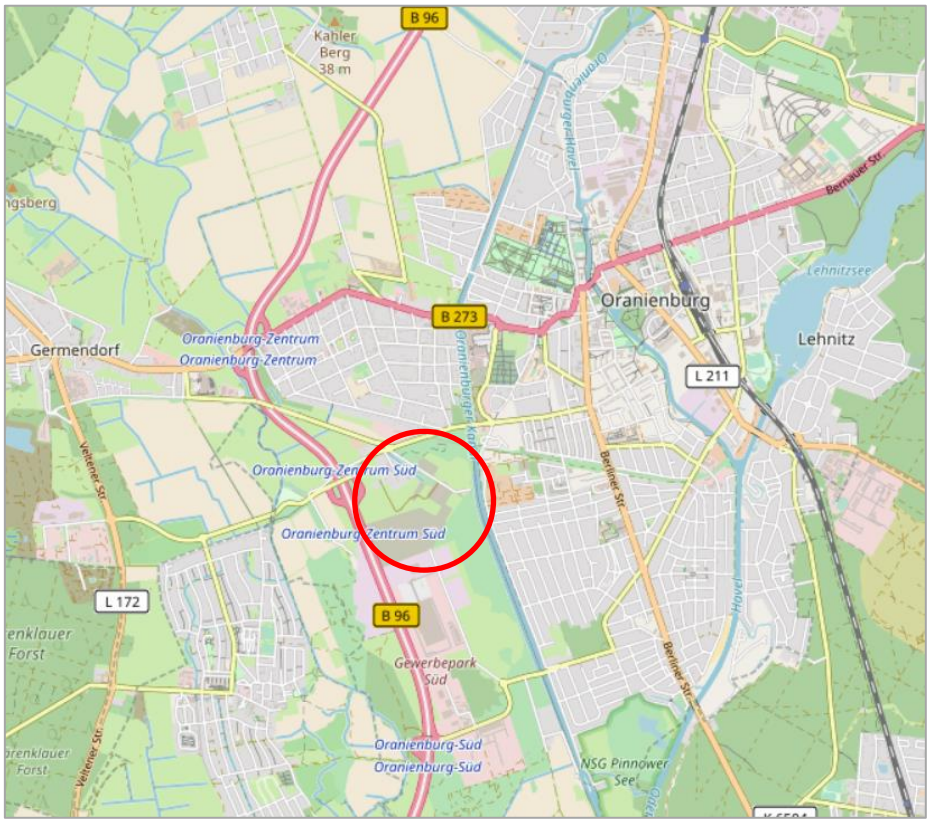

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Stadtraum / Quelle: OpenStreetMap

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 61,9 ha. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg, Nummer 2 vom 15. März 2014 bekannt gemacht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“ wird begrenzt:

- im Norden durch die Walther-Bothe-Straße und die nördliche Grenze des Bahndamms der stillgelegten Bahnstrecke Oranienburg –Kremmen;
- im Osten durch den Fahrradweg entlang des Oranienburger Kanals;
- im Süden durch bereits bestehende Gewerbebetriebe des Gewerbeparks Süd (Asphaltmischanlage und Fotovoltaikanlage);
- im Westen sowie im Nordwesten durch die Bundesstraße 96 bis auf Höhe der Einfliegerhalle sowie ab der Einfliegerhalle etwas nach Westen versetzt entlang der ehemaligen Erschließungsstraße des Flugplatzes bis zum Kreisverkehr Bärenklauer Weg / Walther-Bothe-Straße (Eingangstor zum Flugplatz).

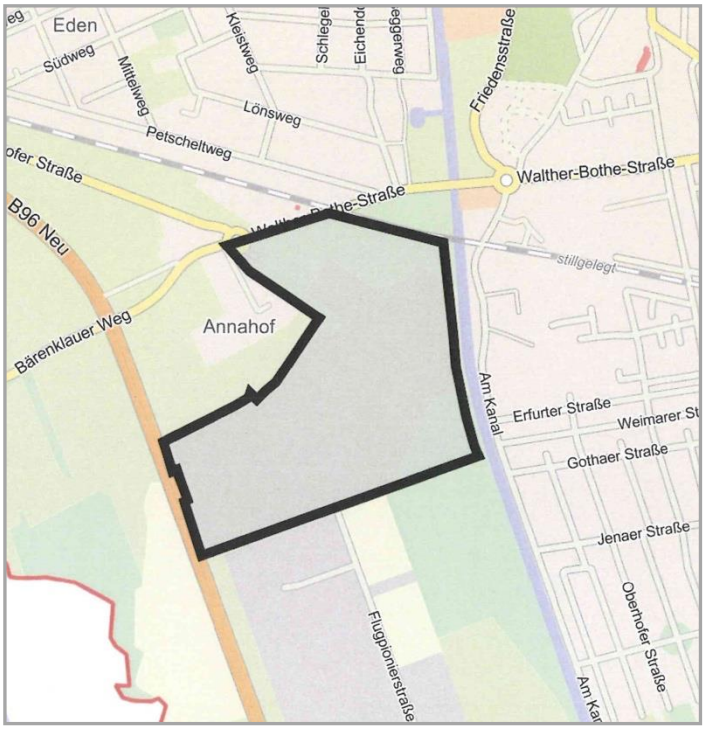

Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 34.2 / Quelle: Stadt Oranienburg

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 21.1 „Flughafen Oranienburg Nordost“ (Entwurf 15.06.2001, Abwägungsbeschluss am 24.03.2001, Verfahren nicht abgeschlossen) und 21.2 „Flughafen Oranienburg Nordwest“ (Entwurf 24.03.2003, Abwägungsbeschluss am 20.10.2003, Verfahren nicht abgeschlossen), wird aber um weitere Flächen ergänzt, für die bisher kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde.

3. Planerische und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Übersicht der Planungshistorie

3.1.1 Militärische Vornutzung - Konversion

Im Jahr 1994 ist der militärische Flugbetrieb durch die GUS-Streitkräfte aufgegeben worden und der brach liegende Flugplatz konnte und sollte in die städtische Entwicklung eingebunden werden. Der seinerzeit geplante Neubau der Bundesstraße 96 als westliche Ortsumgehung Oranienburgs mit zwei Anschlussstellen im Bereich des Flugplatzgeländes war der wichtigste Anknüpfungspunkt für die Überlegungen zur zivilen Folgenutzung für das etwa 400 ha große Areal.

3.1.2 Gesamtleitkonzept Alter Flugplatz und Rahmenplan Nord

Nach Potenzialuntersuchungen Mitte der 90er Jahre wurde am 16. September 1996 das „Gesamtleitkonzept Städtebau – Wirtschaft – Umsetzung“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg beschlossen (Beschluss-Nr. 602/24/96). In diesem Konzept wurde wegen der erheblichen Flächendimension der Liegenschaft bei gleichzeitig eher abgeschwächter Flächennachfrage in der zweiten Hälfte der 90er Jahre empfohlen, eine schrittweise Entwicklung in Teilabschnitten zu verfolgen. Für den nördlichen, dem Stadtzentrum nächstgelegenen Teilbereich sollte ein Städtebaulicher Rahmenplan Nord erarbeitet werden, um damit Nutzungsoptionen eines „städtischen“ Entwicklungsansatzes verfolgen zu können.

In der Endphase der Erstellung des Rahmenplans Nord wurde durch die Stadt Oranienburg das erste Bebauungsplanverfahren (B-Plan 21.1, Aufstellungsbeschluss am 05.07.1999) eingeleitet sowie eine gutachterliche Prüfung der Rahmenplanung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht als Grundlage einer zukünftigen Vermarktung beauftragt (Fa. Müller Consult GmbH). Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht wurden wegen des erheblichen Überangebots an gewerblichen Bauflächen im gesamten Stadtgebiet bzw. in der Region (Ende der 90er Jahre) die Entwicklungschancen für Gewerbeansiedlungen auf dem Flugplatzgelände weniger positiv eingeschätzt. Die GI-Flächen sollten demnach im nördlichen Teilbereich vollständig aufgegeben werden. GE-Flächen sollten reduziert werden und stattdessen auch Wohnnutzungen in das Konzept integriert werden.

Aufgrund dieser Bedenken aus immobilienwirtschaftlicher Sicht wurden im Rahmenplan Nord im Sinne einer „Weiterentwicklung des Rahmenplans“ im Oktober 1999 einige Baufelder von einer GE-Nutzung in eine MI-Nutzung umgewandelt und weitere Baufelder südlich der Einfliegerhalle (GI und GE) nunmehr aus dem Plangebiet des Rahmenplans herausgenommen.

Wesentliche Aussagen des Gesamtleitkonzepts 1996 und des Rahmenplans Nord 1999 waren:

- die Stadterweiterung bzw. Revitalisierung des Flugplatzgeländes ist eine funktionelle und räumliche Abrundung des Stadtkörpers und (straßenseitig) das Tor zur Stadt Oranienburg,
- die Einteilung in Bauabschnitte soll angesichts sich ändernder Rahmenbedingungen Raum für geordnete Ansiedlungen geben,
- Zonierung der Teilflächen hinsichtlich Störgrad resp. Störsensibilität der Nachbarschaften im Westen und Norden,
- prägende Nutzung sind gewerbliche Bauflächen (diese Aussage nur im Gesamtleitkonzept),
- der Erhalt der denkmalgeschützten Einfliegerhalle,
- zentraler Ausgangspunkt für das Erschließungssystem für die nördlichen Teilbereiche ist die Kreuzung (geplanter Kreisverkehr) Walther-Bothe-Straße / neue Erschließungsstraße A nach Süden in die Liegenschaft / Abfahrt B 96n und Annahofer Straße,

- langfristige Option einer Ausdehnung gewerblicher Entwicklung in südliche Richtung mit Verknüpfung zum Knotenpunkt Birkenallee,
- langfristige Option eines Gleisanschlusses für die westlichen Baufelder (Bedarfsfall) durch Unterführung zur Querung der West-Ost-gerichteten Straßenachse und Trassenfreihaltung im Areal (diese Aussage nur im Gesamtleitkonzept),
- behutsamer Umgang mit vorhandenen Grünstrukturen unter der Prämisse der Umsetzung des Konzepts eines Gewerbeparks,
- Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, wobei breite Grünstreifen als Abstand zu sensiblen Nutzungsstrukturen, die Freihaltung einer Luftaustauschbahn bzw. einer Zone der Kaltluftentstehung sowie gewässerbegleitende Grünzüge Kernelemente des Grünkonzepts waren.

3.1.3 Bebauungsplanung und Entwicklung des Gewerbeparks

Vom Süden ausgehende Entwicklung

Anders als im Gesamtleitkonzept und daraufhin im Rahmenplan Nord vorgesehen, vollzog sich das Ansiedlungsgeschehen nicht auf den nördlichen, dem Stadtzentrum nächstgelegenen Teilflächen, sondern auf den südlichen Flächen beiderseits der Birkenallee mit Anschluss an die südliche Anschlussstelle der noch im Bau befindlichen B 96n. Ausschlaggebend waren die ungeklärten Fragen der Linienführung und des Baus der Rampe für die nördliche Anschlussstelle Bärenklauer Weg (Einschränkungen durch Anwohnerrechte im Bereich Annahof) und die vergleichsweise geringen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen auf den südwestlichen Teilflächen der Militärbrache.

Auch im Süden bestanden erhebliche Probleme für den Ausbau der Erschließungsachse Birkenallee vom Anknüpfungspunkt an der B 96n, als Querspange durch das sich entwickelnde Industrie- und Gewerbegebiet führend und weiter durch ein bis dahin von Durchgangsverkehr weitgehend verschontes Wohngebiet mit Anbindung auf das städtische Hauptstraßennetz. Die unmittelbare Anbindung der Industrie- und Gewerbegebiete an der Birkenallee an die B 96n war auch ohne diesen Lückenschluss im Stadtnetz gegeben und entsprechende industrielle Ansiedlungen konnten erfolgen: Tiefbau Peter und Erschließungsachse Birkenallee (B-Plan Nr. 30 „Alter Flugplatz Südwest“, im Jahr 2002 Betriebsaufnahme), GENAN Reifenrecyclingwerk (Vorhabenbez. B-Plan Nr. 39 „Alter Flugplatz SCANRUB“, im Jahr 2003 Betriebsaufnahme), Zusatzfläche GENAN (B-Plan Nr. 37 „Alter Flugplatz Süd“), Verpackungsmaterialienproduzent Merker, Fuhrbetrieb Fromm, Casttech Gussteile etc. (B-Plan Nr. 40 „Alter Flugplatz Süd / Wilhelminenhof“). Alle Grundstücke im B-Plan Nr. 40 sind belegt.

Die gewerbliche Entwicklung vollzog sich von der südlichen Achse (Birkenallee) schrittweise nach Norden. Mit der Ansiedlung des REWE Logistikzentrums Oranienburg (B-Plan 43.1 „Alter Flugplatz Mitte“; im September 2011 eröffnet) konnte eine 60-Millionen-Euro-Investition für Oranienburg akquiriert werden. Nach Auskunft der Investoren wurde dies durch die herausragenden Standorteigenschaften ermöglicht: eine hervorragende überörtliche Straßenanbindung (350 Märkte der REWE-Gruppe zwischen Saßnitz und Jüterbog werden beliefert) und zudem die Verfügbarkeit eines kompakten und großflächigen Grundstücks von 19.000 m² Größe. Das REWE Logistikzentrum beschäftigt etwa 350 Mitarbeiter.

Zwischen dem REWE Logistikzentrum und der südlichen Grenze des Plangebiets des B-Plans Nr. 43.2 hat sich zwischen B 96 und Flugpionierstraße eine Asphaltmischanlage mit zugehörigen Lagerflächen bzw. Haufwerken (Firma M Asphalt) angesiedelt. Zwischen dem REWE-Betriebsgelände und der Flugpionierstraße haben sich mehrere mittlere und kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt: Hermes Versand, ABEX Bär & Ollenroth Haustechnik, PIRTEK Hydraulikservice, Hertling und eine Tankstelle. Im Flächencluster westlich der Flugpionierstraße sind bis auf eine freie Fläche, in der eine Erweiterung des REWE-Betriebsgeländes im Jahre 2019 mehr vorhanden. Östlich der Flugpionierstraße befindet sich auf Höhe des Asphaltmischwerks eine Freiflächen-Photovoltaikanlage von ENERPARC. Auch

westlich der B 96 ist als Teil des Gewerbeparks Süd eine Photovoltaikanlage errichtet worden (B-Plan Nr. 82).

Planung und Entwicklung im Norden

Für Bereiche am Bärenklauer Weg sollte der Bebauungsplan Nr. 21.1 „Alter Flugplatz Nordost" aufgestellt werden (Aufstellungsbeschluss vom 05.07. 1999). Für die südlich sich anschließenden Flächen wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2001 ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen mit der Bezeichnung Nr. 21.2 „Alter Flugplatz Nordwest". Planungsziel beider B-Pläne war die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriestandortes. Der Bebauungsplan Nr. 21.1 „Alter Flugplatz Nordost“ wurde im Verfahren nochmals geteilt in die B-Pläne „Alter Flugplatz Nordost – Ost“ und „Alter Flugplatz Nordost – West“.

Die B-Planverfahren Nr. 21.1 und 21.2 wurden so weit durchgeführt, dass ein Abwägungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2001 für den Bebauungsplan Nr. 21.1 und am 20.10.2003 für den Bebauungsplan Nr. 21.2 gefasst werden konnte. Die Planverfahren wurden jedoch nicht zum Abschluss gebracht, da insbesondere eine abschließende und verbindliche Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern zur Sicherung der Durchführungskosten (Erschließung, naturschutzrechtlicher Ausgleich etc.) nicht zu Stande kam.

Weiterentwicklung des Gewerbeparks nach Süden blockiert

In den Jahren 2012/2013 bestanden in der Stadt Überlegungen, den Gewerbepark Süd in südliche Richtung zu erweitern (südlich der Birkenallee und der B-Plangeltungsbereiche 30, 39 und 37). Auf eine entsprechende Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung per Mitteilung vom 4. Juni 2013 ihre Zustimmung erteilt. Dennoch konnte die Planungsabsicht nicht bauleitplanerisch umgesetzt werden, weil die Flächen in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Stolpe liegen. Als einzige Entwicklungsoption verbleiben die nördlichen Entwicklungspotenziale.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd — Nordteil" werden die Planverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 21.1 „Alter Flugplatz Nordost“ und Nr. 21.2 „Alter Flugplatz Nordwest“ nicht mehr weitergeführt. Diese gehen zum Teil in dem neuen Plan auf.

Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd — Nordteil" erforderlich.

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B bzw. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.5.2015 wird voraussichtlich im Jahr 2019 durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) abgelöst. Für den LEP HR - 2. Entwurf vom 19.12.2017 - endete die Beteiligungsfrist am 7. Mai 2018. Am 29. Januar 2019 haben die beiden Landesregierungen von Berlin und Brandenburg den überarbeiteten Entwurf des Landesentwicklungsplans gebilligt. Nach der Befassung der Parlamentsausschüsse der beiden Länder soll der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion im Sommer 2019 in Kraft gesetzt werden.

Im Weiteren wird auf wesentliche Aussagen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (2. Entwurf 12/2017) Bezug genommen:

- Region um Oranienburg ist Teil des europäischen Korridors Berlin – Baltikum / Skandinavien
- Oranienburg ist Teil des Siedlungssterns der Wachsenden Metropole Berlin

- Hauptstadtregion besteht aus drei Strukturräumen: Berlin BE / Berliner Umland BU / Weiterer Metropolenraum WMR; Oranienburg gehört zum Berliner Umland (BU)
- § 2 Wirtschaftliche Entwicklung G: Abs. 1: „Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld."
- § 5 Siedlungsentwicklung G: Abs. 1: „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."
- G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung: „Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden."
- Begründung zu G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung:
    - „Eine standörtliche Bindung der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen an die zentralörtliche Gliederung ist nicht vorgesehen. Jedoch gelten auch bei der Planung gewerblicher Bauflächen die in G 5.1, Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2 festgelegten qualitativen Grundsätze und Ziele. So sollen möglichst auch bei der gewerblichen Entwicklung vorhandene Nachverdichtungspotenziale genutzt und die verschiedenen Funktionen (Arbeiten und Wohnen etc.) räumlich einander zugeordnet werden. Das Gebot zum Anschluss neuer Gewerbeflächen an vorhandene Siedlungsflächen ist zu beachten. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes dies erfordern (Abstandsgebot). Darüber hinaus sind Ausnahmen zulässig bei besonderen Erfordernissen der Verkehrserschließung, wie der Vermeidung von großen Verkehrsmengen oder Schwerlastverkehr durch Siedlungen oder bei besonderen verkehrlichen Standortanforderungen, wie besondere Anschlusserfordernisse des Gewerbes. Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen durch die gewerbliche Entwicklung ist ebenfalls zu vermeiden.
    - Dem Freiraumschutz, der kosteneffizienten Nutzung vorhandener technischer Infrastrukturen sowie der notwendigen Konzentration der Siedlungsentwicklung wird in der Regel am besten durch eine bedarfsgerechte Festlegung neuer gewerblicher Bauflächen unmittelbar angrenzend an vorhandene Siedlungsgebiete Rechnung getragen.
    - Die Planung neuer gewerblicher Bauflächen soll bedarfsgerecht und nachhaltig erfolgen. Neben einer verkehrlich guten Anbindung kann eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen niedrige Infrastrukturfolgekosten nach sich ziehen."
- G 2.4 Logistikstandorte: „Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden."
- Begründung zu G 2.4 Logistikstandorte:
    - „… Zum Grundnetz für die Organisation des Güterverkehrs und Güterumschlags in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg gehören insbesondere die Güterverkehrszentren Berlin Süd-Großbeeren, Berlin Ost-Freienbrink, Berlin West-Wustermark / Brieselang, Frankfurt (Oder), die innerstädtischen Güterverkehrs- bzw. Logistikzentren in Berlin wie der Westhafen, die öffentlichen und privaten Binnenhäfen der Region mit ihrem zum Teil umfangreichen Dienstleistungsangebot sowie ergänzende Standorte des kombinierten Verkehrs. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Internationalen Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld zum Verkehrsflughafen BER kommt hier der Entwicklung eines weiteren Logistikstandortes eine große Bedeutung zu.

Insbesondere durch die dadurch entstehende Bündelung von Güter- und Personentransporten kann sich der Standort zu einem bedeutenden Knotenpunkt entwickeln. Der Erhaltung und bedarfsgerechten Erweiterung dieser Umschlag- und Logistikstandorte kommt ein besonderes Gewicht zu. …"

- Oranienburg ist gemäß Z 3.6 Abs. 2 Mittelzentrum im Berliner Umland (BU); auch Hennigsdorf ist Mittelzentrum im BU
- Gemäß Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen Absatz 1 sind „Neue Siedlungsflächen … an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen."
- Gemäß Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung Absatz 1 ist „In Berlin und im Berliner Umland … der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen."
- Gemäß G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen Abs. 1 sollen „Militärische und zivile Konversionsflächen … neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden."

In der Karte des LEP HR („. Entwurf 12/2017) ist der Alte Flugplatz – wie das gesamte Siedlungsgebiet Oranienburgs - vollständig als „Gestaltungsraum Siedlung" (Z 5.6 Absatz 1) festgelegt. Die Kommune hat zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung große Spielräume.

Eine weitere Festlegung ist in der Karte des LEP HR (2. Entwurf) für den Bereich des Alten Flugplatzes nicht enthalten. Die nächstliegende, flächenbezogene Festlegung für den Freiraumverbund (Z 6.2), die einer Siedlungsflächenentwicklung entgegenstehen würde, findet sich erst westlich der Ortslage von Leegebruch. Die Havel (nicht der Oranienburger Kanal) ist als Bundeswasserstraße dargestellt.

Entsprechend den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (2. Entwurf 12/2017) kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsziele für ein Industrie- und Gewerbegebiet mit den landesplanerischen Zielen vereinbar sind.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs gestellt.

3.2.2 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) datiert aus dem Jahr 2001. Ein Sachlicher Teilplan „Biotopverbund" befindet sich im Verfahren.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg enthält aufgrund seiner Maßstäblichkeit kaum planerische Hinweise für das Plangebiet. In jedem Fall kann konstatiert werden, dass der gesamte Bereich des ehemaligen Flugplatzes weder zu den Kernflächen des Naturschutzes, noch zu den großen, störungsarmen Landschaftsräumen gehört. Weiterhin ist das Areal nicht für „Erhalt und Entwicklung umweltverträglicher Nutzungen", weder für die Forstwirtschaft, noch für die Landwirtschaft, noch für Siedlungen oder sonstige Nutzungen vorgesehen.

Im Plan 2 „Entwicklungsziele" des LaPro ist ein großräumiger Bereich, der allerdings das gesamte westliche Stadtgebiet Oranienburgs umfasst, als „Ergänzungsraum für einen Feuchtbiotopverbund" gekennzeichnet. Die Siedlungsbereiche von Leegebruch und Germendorf sind ebenfalls mit dieser Schraffur gekennzeichnet. Als „Spezifisches Schutz- und Entwicklungsziel" ist das Symbol „Biberschutz" direkt auf dem Plangebiet verortet, was wegen der Maßstäblichkeit des LaPro als eine Aussage für alle Gewässer der Stadt Oranienburg zu verstehen ist.

3.2.3 Regionalplanung Prignitz-Oberhavel

Die Stadt Oranienburg gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, die Trägerin der Regionalplanung ist. Die Region hat keinen Integrierten, themenübergreifenden Regionalplan. Als Grundlagen für den B-Plan Nr. 43.2 auf regionalplanerischer Ebene können lediglich das Regionale Leitbild (2005 / 2006), der Regionalplan „Rohstoffsicherung“ (ReP-Rohstoffe; in Kraft getreten 11/2012) und der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW; beschlossen durch die Regionalversammlung am 21. November 2018; Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung noch nicht erteilt) herangezogen werden.

Das Leitbild bleibt in Bezug auf seine Aussagen relativ vage. Konkrete Aussagen und Anknüpfungspunkte für den Standort Oranienburg gibt es kaum. Die generellen Leitlinien für die wirtschaftlichen und verkehrlichen Entwicklungen der Region entsprechen weitgehend den Aussagen des LEP HR.

Im Regionalplan „Rohstoffsicherung“ werden keine Festlegungen im Plangebiet des B-Planes getroffen. In einem deutlichen Abstand (> 1km) befinden sich Vorranggebiete der Rohstoffsicherung westlich und südlich des Alten Flugplatzes (VR 46 Germendorf Süd und VR 47 Germendorf Nord für Spezialsande, VR 48 Eichstädt / Veltensches Luch für Sande und VR 49 Leegebruch Ost für Kiese und Kiessande).

Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ sieht für das Plangebiet des B-Plans Nr. 43.2 keine Festlegungen vor. Die nächstgelegenen Vorranggebiete Freiraum befinden sich westlich der Ortslage Leegebruch (Bärenklauer Forst, Bruchwiesen) bzw. am Oder-Havel-Kanal im Bereich Birkenwerder und östlich der Pinnower Schleuse. Das nächst liegende Windeignungsgebiet WEG 34 liegt weit nördlich des Stadtgebiets.

Ziele und Grundsätze der regionalplanerischen Ebene stehen den Planungszielen des B-Plans nicht entgegen.

3.2.4 Regionaler Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten

Gemeinsam mit den Nachbarstädten Hennigsdorf und Velten bildet Oranienburg den Regionalen Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten (RWK O-H-V). Das Land Brandenburg hat unter der Prämisse „Stark für die Zukunft – Kräfte bündeln" landesweit die wirtschaftsstarken und entwicklungsfähigen Wirtschaftsräume bestimmt (15 Städte und Städteverbünde). Ziel ist es, nachhaltiges Wirtschaftswachstum durch Wettbewerbsfähigkeit und Innovation der Unternehmen zu erreichen. Gleichzeitig werden dauerhafte Arbeitsplätze in der Region geschaffen. Das Land Brandenburg unterstützt die Regionalen Wachstumskerne (RWK) mit erheblichen finanziellen Zuschüssen. Für Neuansiedlungen und Investitionen in Branchen und Cluster mit besonderem Entwicklungspotenzial steht eine Höchstförderung zur Verfügung. Die für Oranienburg relevanten Cluster sind Kunststoff & Chemie, Verkehr, Mobilität, Logistik sowie Metall.

Vor diesem Hintergrund ist der Gewerbepark Süd (entspricht weitgehend dem ehemaligen Militärflugplatz) ein herausragender Standort, um die Intentionen, die mit dem Regionalen Wachstumskern verbunden werden, umzusetzen.

Der Gewerbepark Süd ist der flächenmäßig größte Industrie- und Gewerbestandort innerhalb der Stadt Oranienburg (aktuell 131 ha) und zugleich eines der führenden Gewerbegebiete im Regionalen Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten. Vor allem ist der Gewerbepark Süd ein innovativer und aufstrebender Logistik- sowie Recyclingstandort mit sehr guter Erschließung und internationaler Anbindung (aus: Standortprofil – Oranienburg Gewerbepark Süd).

Zu den namhaften Unternehmen, die sich im Gewerbepark Süd bereits angesiedelt haben, gehören die REWE Group mit ihrem Logistikzentrum für den Nordosten Deutschlands, der Logistikkonzern Hermes mit einem Paketzentrum und das dänische Unternehmen GENAN mit dem weltweit größten

Recyclingwerk für Altreifen. Weiterhin haben mittelständische Betriebe wie der Fuhrbetrieb Fromm GmbH, der Verpackungsmaterialienproduzent Merker GmbH und der Spezialist für Gussteile Casttech hier ihren Platz gefunden.

Entsprechend der aktuellen Standortprofil-Broschüre des RWK O-H-V (Stand: August 2017) zeichnet die Flächen im Gewerbepark Süd ihre großzügige Flächentiefe sowie ein orthogonaler Grundrisszuschnitt aus. Der Statusbericht 2018 zum RWK OHV schätzt nach der Aufzählung der Ansiedlungserfolge im Gewerbepark Süd in den vergangenen Jahren ein, dass „die Flächenreserven im Gewerbepark Süd absehbar vollständig aufgebraucht (sind). Es besteht daher dringender Bedarf an einer kurzfristigen Erweiterung der jetzigen Bauflächen in nördlicher Richtung und an der Fortführung bzw. Vervollständigung der Erschließung."[1]

Die Fortschreibung des Standortentwicklungskonzepts RWK O-H-V aus dem Jahr 2016 beinhaltet unter dem Maßnahmentitel „1.2 Unterstützung der langfristigen Gewerbegebietsplanung sowie Entlastung der Stadt Oranienburg vom Wirtschaftsverkehr" die Maßnahme zur Erweiterung des Gewerbeparks Süd nach Norden und die Durchführung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen.[2]

Ein Gutachten der IHK Potsdam zum Gewerbestandort Kreis Oberhavel aus dem Jahr 2017[3] untersucht u.a. den Zusatzbedarf an Gewerbeflächen bis zum Jahr 2025: „In der Teilregion Süd [gemeint ist das südliche Kreisgebiet] reichen die kurzfristig verfügbaren Flächen von rund 42 Hektar, je nach Umfang weiterer Logistikansiedlungen, … für ca. zwei bis drei Jahre." Die Entwicklung von weiteren Industrie- und Gewerbegebieten ist demnach dringend geboten.

Weitere große Gewerbestandorte in der Stadt Oranienburg sind das Industrie- und Gewerbegebiet Veltenen Straße im OT Germendorf, die Gewerbeparks Mitte -Sachsenhausener Straße West bzw. Ost, der Gewerbepark Nord und das Gewerbegebiet Innovationsforum Lehnitzstraße. Entwicklungsmöglichkeiten der genannten Standorte sind begrenzt bzw. ausgeschöpft (z.B. Gewerbepark Nord). Keiner der genannten Standorte ist für Industriegebietsansiedlungen sowie für transportintensive Gewerbebranchen so geeignet, wie der Gewerbepark Süd. Entwicklungsoptionen des Gewerbeparks Süd in südliche Richtung (südlich der Birkenallee) sind 2012 / 2013 umfassend geprüft worden. Aus Gründen des Trinkwasserschutzes mussten diese Überlegungen verworfen werden.[4]

3.2.5 Kreisentwicklungskonzeption Landkreis Oberhavel

Die Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel aus dem Jahr 2001 wurde im Jahr 2012 fortgeschrieben.

In Kapitel 4 werden Aussagen zur Wirtschaft sowie insbesondere zu Industrie und produzierendem Gewerbe getroffen. Diese Aussagen decken sich weitgehend mit den Aussagen und Inhalten, die dem Regionalen Wirtschaftskern Oranienburg – Hennigsdorf – Velten zugrunde liegen. Die Bedeutung des Gewerbeparks Süd als Standort mit herausragender Lagegunst unweit der Metropole Berlin und des Autobahnkreuzes Oranienburg wird herausgestellt. Zudem wird in Kapitel 15 die Bedeutung der zivilen Folgenutzung militärischer Brachflächen hervorgehoben. Die Konversionsfläche „Flugplatz Oranienburg mit der Nummer 02Pots053B mit 385,8 ha" wird genannt und das Ziel formuliert, ein Gewerbegebiet und eine Umgehungsstraße zu entwickeln.

[1] RWK OHV: Statusbericht 2018, Anlage zur RWK-Maßnahme Gewerbepark Süd
[2] Regionaler Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten: Aktualisierung und Fortschreibung des Standortentwicklungskonzepts des RWK O-H-V, 2016
[3] Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Oberhavel, IHK Potsdam, November 2017
[4] Vgl. Kap. 3.1.3!

3.2.6 Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg

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

Entsprechend der FNP-Leitsätze zur gewerblichen Entwicklung sollen erschlossene und bereits genutzte Standorte baulich ergänzt, brachgefallene Flächen möglichst wieder genutzt werden, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden. Um kurzfristige Entscheidungen treffen zu können, bedarf es einer ausreichenden Flächenreserve, für die auch neue Flächenausweisungen erforderlich sind. Diese Flächen müssen hinsichtlich ihrer Lage, Erschließung und zugleich hinsichtlich der Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft besonders geeignet sein (Leitsatz 1 zu Gewerblichen Bauflächen).

Leitsatz 2 zur Gewerbeflächenentwicklung stellt fest, dass Erweiterungspotenziale in größerem Umfang der ehemalige Flugplatz, der Gewerbepark Nord und das Gewerbegebiet in Germendorf darstellen. Lage und Umfang prädestinieren diese Räume (und damit auch den ehemaligen Flugplatz = Gewerbepark Süd) für überörtlich bedeutsame und größere Ansiedlungsbegehren, auch industrieller Art. Emissionsintensive Betriebe sollen in diesen Gebieten konzentriert werden. Durch geeignete Maßnahmen (planungsrechtlich, bau- und ordnungsrechtlich sowie baulich-technisch) müssen an gewerblich-industriell genutzte Flächen angrenzende sensible Nutzungen vor störenden Immissionen oder anderen funktionalen Beeinträchtigungen geschützt werden.

Um flexibel und zeitnah u. U. auch auf großflächige Ansiedlungsbegehren reagieren zu können, sollen entsprechend FNP im Bereich des ehemaligen Flugplatzes größere zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen werden.

Im Einzelnen wird in der Begründung zum FNP 2015 ausgeführt (S. 71):

„Im Norden (Annahof) soll eine gewerbliche Nutzung erfolgen. Die Darstellung als Baufläche Typ G2 berücksichtigt die nahe gelegene Wohnnutzung in Eden. Für den Bereich ehemaliger Flugplatz Süd hat der vorliegende Rahmenplan für die städtebauliche Ordnung neuer gewerblicher Bauflächen, ihre Erschließung und die naturräumliche Einbettung umfangreiche Aussagen getroffen. In einer für die Aussagegenauigkeit des Flächennutzungsplanes angemessenen Form werden seine Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Darstellung umfasst eine Fläche von insgesamt rund 41,3 ha, davon etwa ein Viertel gewerbliche, die übrigen industrielle Bauflächen. Die Flächen sind für die Ansiedlung von Gewerbe gut geeignet:

- *hervorragende verkehrliche Erschließung durch die unmittelbare Lage an der B 96 neu, d.h. unmittelbare Verknüpfung mit dem Autobahnnetz;*
- *durch die Bahntrasse nach Kremmen besteht auch die Option für eine Schienenverkehrsanbindung;*
- *gute Wahrnehmbarkeit der Flächen von der B96 neu;*
- *der Sanierungsbedarf der Flächen (Altlasten, Munitionsbelastungen) erfordert eine wirtschaftliche Nachnutzung;*
- *ausreichende Abstände zu sensiblen Nutzungen im Stadtgebiet bzw. den Nachbargemeinden; bestehende Möglichkeiten zur Umsetzung von Immissionsschutz durch bauliche Maßnahmen und/oder Gliederung der Nutzungen;*
- *große, für unterschiedliche Nutzungen geeignete Flächen.*

Kleinteilig bestehende Wohnnutzung in Annahof hat Bestandsschutz und ist im Rahmen der geplanten Darstellung G2 dort noch möglich. Eine Verfestigung und Weiterentwicklung ist jedoch nicht beabsichtigt.“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan – Planzeichnung - sind die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplanes dargestellt als

- gewerbliche Baufläche, Typ 1 (südliches Plangebiet),
- gewerbliche Baufläche, Typ 2 (Mittelteil - Bereich der Einfliegerhalle),
- Wald - und Landwirtschaftsfläche (Mittelteil und nördliches Plangebiet).

Auf der gewerblichen Baufläche Typ 1 soll grundsätzlich die Ansiedlung des gesamten Spektrums gewerblich-industrieller Nutzungen, d.h. auch von Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigen sind, möglich sein.

Auf der gewerblichen Baufläche Typ 2 sind höhere Anforderungen hinsichtlich Art und Intensität der Nutzung, Gestaltung und Begrenzung der Emissionen zu stellen. Die zulässigen Nutzungen sollen sich an den für Mischgebiete geltenden Bestimmungen orientieren.

In Bezug auf die Bauflächenausweisung wird in der Begründung ausgeführt:

> *„Ggf. erforderliche Anpassungen und Änderungen des Flächennutzungsplanes können parallel zum Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Flächen südlich der Walther-Bothe-Straße, für die in früheren Planungen (u.a. Flächennutzungsplan 2002, Gesamtleitkonzept) gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren."*

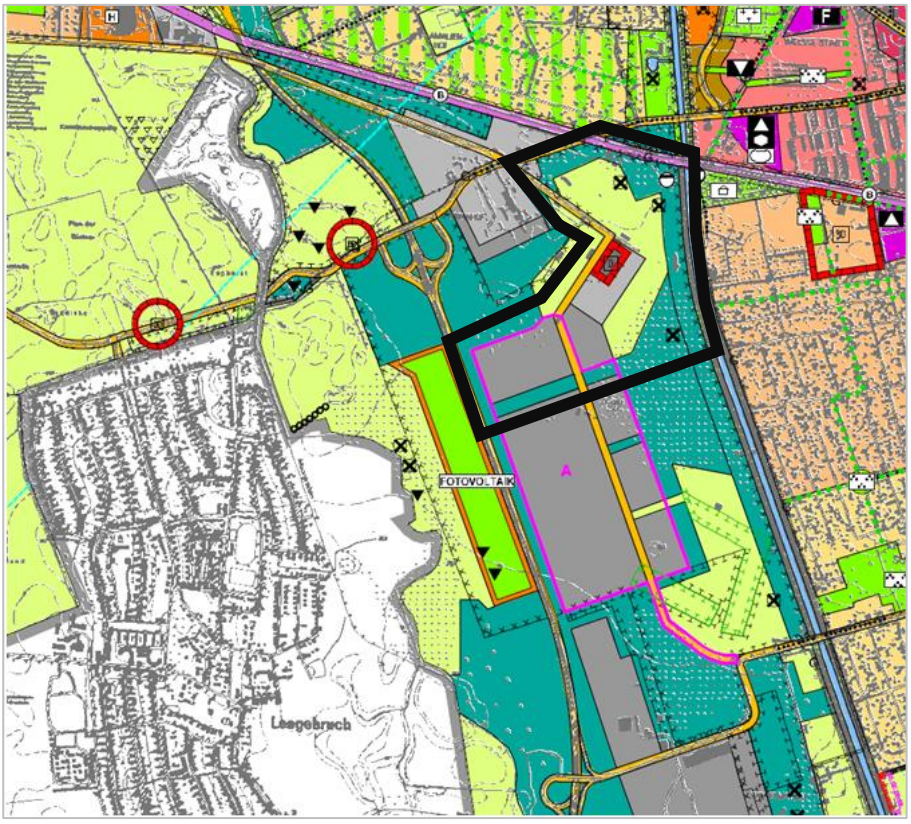

Abbildung 3: Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes 43-2
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Oranienburg, 2015

- Die im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegenden Gewerbebauflächen stehen, soweit sie sich westlich der Flugpionierstraße befinden, im Dissens mit dem Landschaftsplan. Sie sind Teil

der sogenannten Dissensfläche A und sind als solche i. S. v. „Sonstigen Informationen“ im FNP kenntlich gemacht (große Teile der Dissensfläche A – im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 43.1 - sind bereits baulich genutzt; Ausführungen dazu in der Begründung – vgl. Abschnitt 3.3).
- Die Flugpionierstraße ist als relativ mittig zwischen B 96 und Oranienburger Kanal von Süd nach Nord führende Haupterschließungsstraße dargestellt. Südlich der Einfliegerhalle verschwenkt die interne Hauptachse des Gewerbeparks nach Nordosten und schwenkt an der Nordspitze der Einfliegerhalle um 90 Grad zurück nach Nordwesten, um schließlich auf den Kreisverkehr an der Walther-Bothe-Straße aufzubinden.
- Die Walther-Bothe-Straße ist im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze eine Geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG zu § 29 (3) BNatSchG.
- Der Gleiskörper der stillgelegten Bahnstrecke Oranienburg – Kremmen ist als Bahnfläche nachrichtlich übernommen.
- Die Einfliegerhalle ist als Denkmal nachrichtlich übernommen; in der Begründung jedoch nicht genannt (lediglich im Anhang).
- Nahezu alle Flächen des Geltungsbereichs – mit Ausnahme kleiner Teilflächen südwestlich der internen Erschließungsachse bei Annahof - sind als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.
- Im äußersten Nordosten des Plangebiets, unweit der Bahngleise und des Kanals (Tanklager Nord) werden durch Symbol kleinräumige Flächen mit nachgewiesener umweltgefährdender Bodenbelastung gekennzeichnet. Ein weiterer bestätigter Altlaststandort befindet sich an der südlichen Plangebietsgrenze unweit des Kanals.
- In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs befindet sich ein Abwasserpumpwerk.

Entsprechend FNP-Begründung soll bei der Konzeption der Gewerbeflächen im Bereich des ehemaligen Flugplatzes die Errichtung bzw. die Nutzung von Anschlussgleisen für den Güterverkehr besonders gefördert werden.

Der FNP 2015 geht davon aus, dass die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich Annahof aufgegeben wird und formuliert das Ziel, den Annahof in die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf dem ehemaligen Flugplatz zu integrieren (FNP 2015, S. 145).

Im FNP werden Neubewaldungen vorgeschlagen, die als Ausgleichs- und Ersatzflächen im Zuge von Waldumwandlungen nach § 8 LWaldG bzw. der Eingriffsregelung gemäß § 14 bis 17 BNatSchG fungieren sollen. Als eine Fläche wird die Neubewaldung innerhalb des Bebauungsplanes 21.1 (FNP, S. 148) genannt.

Bei den neueren bzw. noch zu entwickelnden Gewerbeflächen (u.a. auf dem ehemaligen Flugplatz) soll entsprechend FNP durch Abstandsflächen zu in der Nähe gelegenen Wohngebieten oder anderen sensiblen Nutzungen sowie durch die interne Gliederung der zulässigen Nutzungen und ggf. weitere Auflagen etwa hinsichtlich zulässiger Emissionsobergrenzen im planungsrechtlichen Verfahren die Entstehung von neuen Konflikten vermieden werden (FNP, S. 153).

Nahezu alle Flächen des Plangebiets (mit Ausnahme von kleineren Teilflächen im Bereich Annahof) sind im FNP als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die weitere Nutzung des ehemaligen Flugplatzes soll im Hinblick auf Altlastenverdachtsflächen und den damit verbundenen Sanierungsaufwand geplant werden. Eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen hat u.a. den Hintergrund, dass sich durch diese Nutzungsart größere Handlungsspielräume für den Umgang mit den Bodenbelastungen ergeben. Neben teilweisem oder komplettem Bodenaustausch sind u. U. auch Versiegelungsmaßnahmen ausreichend, um negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Im Geltungsbereich sind an drei Stellen nahe der Kremmener Bahn (zweimal) und am Kanal am Südrand des Plangebiets bestätigte Altlaststandorte („kleinräumige Fläche mit umweltgefährdender Bodenbelastung [nachgewiesen]“) gekennzeichnet.

Wegen der erheblichen Umweltbeeinträchtigungen des Bereichs „Flugplatz Nord“ werden im FNP (S. 159 f.) umfängliche Ausführungen zur Abwägung der künftigen Nutzung gemacht:

> Flugplatz Nord (OB 04 – Kürzel gemäß Umweltbericht zum FNP) –
> *„Gemeint ist der Bereich zwischen der Einfliegerhalle und der Bundesstraße 96, welcher im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde. Im Süden grenzt das Gebiet des Bebauungsplans 43.1 an. Durch die geplante Bebauung sieht der Umweltbericht einen wertvollen Lebensraum für seltene und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (insbesondere Trocken-rasengesellschaften) und die Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet in Zusammenhang mit der Luftschneise zum Austausch schadstoffbelasteter Luft der Innenstadt gefährdet. Die als besonders problematisch eingeschätzte kumulative Wirkung der einzelnen Bauflächendarstellungen kann laut Umweltbericht nur durch einen teilweisen Verzicht gemindert werden. Von der Baufläche gehe zudem eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus, da sie in der offenen Landschaft liegt. Für eine Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan sprechen zunächst gesamtstädtische gewerbliche Bedarfe. Die Gewerbeflächenstudie für die Stadt Oranienburg aus dem Jahr 1995 sowie die „Erstellung einer Studie zur Marktfähigkeit von neu entstehenden GI-Flächen auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes Oranienburg“ des Büros „Zentrum für Logistik und Verkehrsplanung GmbH/Berlin“ aus dem Jahr 2001 waren maßgebliche Grundlagen für die gewerbliche Bauflächenausweisung auf dem ehemaligen Flugplatz.*
> *Die Stadt Oranienburg einschließlich der umgebenen Region verfügt über ein Arbeitskräftepotenzial, das infolge der Bevölkerungsmenge alle Qualifikationsmerkmale aufweist, die ein potenzieller Ansiedler für den Betrieb seiner Firma benötigt. Die dynamische Entwicklung der gewerblichen Ansiedlungen in den letzten Jahren - insbesondere im Gewerbepark Süd – hat die Entwicklungseinschätzungen dieser o.g. Studien bestätigt. Ein Großteil der gewerblichen Flächenpotenziale ist inzwischen belegt.*
> *Die Fläche „Flugplatz Nord OB 04“ ist zusammen mit einer Fläche in Germendorf die letzte zusammenhängende Fläche mit über 15 ha Größe, die im Stadtgebiet von Oranienburg derzeit zur Verfügung steht. Ein Verzicht auf diese Fläche würde den Wirtschaftsstandort Oranienburg in seinen wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten stark beschneiden. Dies wäre weder im Sinne der landesplanerischen Funktionszuordnung, noch der wirtschaftspolitischen Ziele der Kreisentwicklungskonzeption. Alternative Flächenausweitungen im Bereich des Gewerbeparks Nord sind aufgrund angrenzender Schutzgebiete und der Waldbestände ausgeschlossen bzw. sehr konfliktträchtig. In Germendorf sind bergbaurechtliche Abbaugebiete und geschlossene Wälder ein Hindernis. Bei der Reaktivierung von Brachen stehen nur kleinteilige Flächenzuschnitte zur Verfügung.*
> *Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit (Lage an der B 96), der städtebaulich günstigen Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet sowie der relativ hohen Immissionsschutz-Abstände zum Wohnschwerpunkt Oranienburg Süd ist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung begünstigt.*
> *Zur klimaökologischen Bedeutung des ehemaligen Flugplatzes Oranienburg liegt ein amtliches Gutachten des Deutschen Wetterdienstes Potsdam aus dem Jahr 1999 vor. Demnach ist die Wirkung der Kaltluftflüsse aufgrund der fehlenden Geländeneigung, der geringen Größe und der aufgelockerten Flächenstruktur der Stadt nicht hoch. In dem Gutachten wird darauf verwiesen, dass ein Grünzug am Oranienburger Kanal sowie eine Ausweitung Richtung Süden bereits eine ausreichende Begünstigung der Frischluftzufuhr darstellt. Dies ist bei der Planung bereits berücksichtigt worden. Die Frischluftzufuhr aus dem Nahbereich der Bundesstraße ist weniger empfehlenswert, da hier Schadstoffe in die Wohnbereiche abfließen könnten.*
> *Die Vorbelastungen der Fläche durch die frühere militärische Flugplatzfläche (u.a. Altlasten) können durch eine städtebauliche Entwicklung beseitigt bzw. gemindert werden. Im Rahmen der Bebauung vorzunehmende Entsiegelungen und Bepflanzungen kompensieren eventuelle Verluste von klimatischen Ausgleichsräumen.*

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind gegeben durch die B 96 und die Einfliegerhalle im Osten. Durch den im Jahr 2011 erfolgten Bau einer ca. 20 m hohen Halle im Süden wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Bebauung erheblich gemindert, so dass man von einer Offenlandschaft in diesem Bereich nur noch sehr begrenzt reden kann. Eine Attraktivität für Freizeit- und Erholungssuchende ist ebenfalls nicht gegeben. Aufgrund des hohen Gehölzbewuchses entlang des Oranienburger Kanals ist der Bereich von den bestehenden Wohnsiedlungen kaum einsehbar.
Der Bereich Flugplatz Nord OB 04 ist teilweise identisch mit dem Bebauungsplan 21.2 „Alter Flugplatz Nordwest". Hier ruht das Verfahren seit 2003.
Für die langfristige Sicherung der Trockenrasengesellschaften konnten in diesem Verfahren nachweislich Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden, die eine weitgehende Erhaltung und Entwicklung der geschützten Biotope sowie der auf diesen Lebensraum angewiesenen Arten belegen. Ein vollständiger Ausgleich wurde erzielt. Zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Schutzgüter, müssen auch Ausgleichs-Maßnahmen allerdings außerhalb des Plangebietes stattfinden. Im Falle des Trockenrasens bieten sich neben der Pflege vorhandener Trockenrasenbestände auch Maßnahmen auf dem ehemaligen Standortübungsplatz Lehnitz oder auf den Konversionsflächen Vogelsang, Drögen oder Damswalde an.
Der Bereich im Umfeld der Einfliegerhalle und westlich davon bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 21.2 weist laut Landschaftsplan keine besonders wertvollen Biotope auf. Beim Sandtrockenrasen auf dem ehemaligen Militärflugplatz ist zu berücksichtigen, dass die Verbreitung nur durch Pflegemaßnahmen in Zusammenhang mit der früheren Flugplatznutzung möglich war. Seit Aufgabe der Flugplatznutzung wird der Sandtrockenrasen von anderen Arten verdrängt. Es ist also davon auszugehen, dass im Rahmen der natürlichen Sukzession die noch im Jahr 2003 erfassten Sandtrockenrasenbestände zunehmend von geringwertigeren Vegetationstypen, welche von Staudenfluren oder Landreitgras geprägt sind, abgelöst werden."

Zu jenen Flächen des FNP, die im Widerspruch zu Aussagen des Landschaftsplans standen, wurde im Zuge der Flächennutzungsplanung eine Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung sind die Darstellungen des FNP 2015.

3.2.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oranienburg 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Oranienburg 2030 (INSEK 2030) aus dem Jahr 2014 ist in einem intensiven Abstimmungs- und Beteiligungsprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern entstanden.

Als eines von sieben Zentralen Vorhaben wurde das Zentrale Vorhaben 5. „Tor zum Norden Brandenburgs" definiert. Eines der Ziele im Rahmen dieses Zentralen Vorhabens ist die „Verbesserung der lokalen und regionalen Standortbedingungen für Unternehmen". Dieses Ziel ist durch Maßnahmen untersetzt:

- Maßnahme 5.2 – Erweiterung des Gewerbeparks Oranienburg Süd (Priorität „hoch")
- Prüfung und Erschließung weiterer Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet/Umland

Das Zentrale Vorhaben 7. „Grünes und klimafreundliches Oranienburg" beinhaltet u.a. das Ziel der „Erhöhung der Lebensqualität durch aktiven Umwelt- und Klimaschutz." Eine der genannten Maßnahmen ist:

- Maßnahme 7.1 – Beseitigung von Altmunition und sonstigen Kontaminationen, Wiederherstellung der Funktionalität und Gestaltqualität der betroffenen Standorte (Priorität „Sehr hoch")

- In Vorbereitung von Investitionen innerhalb innerstädtischer und innenstadtnaher Brachflächen, hauptsächlich jedoch zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor unkontrollierten Explosionen gilt der Beseitigung von Altmunition im gesamten Stadtgebiet eine hohe Aufmerksamkeit, prioritär jedoch bei Flächen innerhalb der bebauten Siedlungsbereiche. Darüber hinaus ist die Sicherung oder Entfernung konventioneller und sonstiger Kontaminationen im engen Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächennachnutzungen vorzunehmen.

Die Schaffung bauplanungsrechtlicher Grundlagen für ein Industrie- und Gewerbegebiet auf einem altlastenbehafteten Brachflächenstandort, der sich zum Gewerbepark Süd entwickelt hat, entspricht vollständig den Zentralen Vorhaben, den Zielen und ausgewählten Maßnahmen (teils mit sehr hoher und hoher Priorität) des INSEK 2030.

Die Fortschreibung des INSEK („Integrietes Stadtentwicklungskonzept 2035+“ Stand 26. Februar 2019) ist abgeschlossen und befindet sich gegenwärtig in den politischen Gremien zur Diskussion. Auch hier behält die Erweiterung des Gewerbeparks Süd weiterhin die höchste Priorität bezüglich der Weiterentwicklung als zukünftigen Gewerbestandort.

3.3 Sonstige Planungen oder Ausweisungen / Planungsrechtliche Situation

3.3.1 Bebauungspläne

Die Bebauungspläne Nr. 21.1 „Flughafen Oranienburg Nordost“ (Entwurf 15.06.2001, Abwägungsbeschluss am 24.03.2001, Verfahren nicht abgeschlossen) und 21.2 „Flughafen Oranienburg Nordwest“ (Entwurf 24.03.2003, Abwägungsbeschluss am 20.10.2003, Verfahren nicht abgeschlossen) werden teilweise bzw. zu großen Teilen durch den Bebauungsplan Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“ überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 21.1 (im Verfahren geteilt in einen B-Plan 21.1 West und 21.1 Ost) setzt großflächig GE-Flächen fest. Die Planstraße A dient als Haupterschließung des Plangebiets und führt vom Kreisverkehr Bärenklauer Weg / Walther-Bothe-Straße in Richtung auf die Einfliegerhalle (Denkmal liegt außerhalb des Geltungsbereichs). Orthogonal zu dieser Hauptachse erschließen die Planstraßen B1, B2, C und D die Teilflächen im Osten und Westen. Der Bereich Annahof wird für gewerbliche Nutzungen überplant. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine breite, unbebaute Zone ausgewiesen, die sich im Westen von der B 96 bis in den Osten am Schnittpunkt von Oranienburger Kanal und Kremmener Bahn erstreckt. Diese als Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzten Teilbereiche umschließen im Süden des Geltungsbereichs wie ein „grüner Saum“ die einzelnen Gewerbecluster. Im äußersten Osten und Norden des Plangebiets entlang der Walther-Bothe-Straße ist dieser Saum als Wald ausgebildet.

Der Bebauungsplan Nr. 21.2, der sich südlich des B-Plans Nr. 21.1 und direkt an die B 96 anschließt, setzt großflächig GI fest. Die dem B-Plan Nr. 21.1 benachbarten Teilbereiche werden als Waldfläche sowie Grün- bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Planstraße A (die nach Norden verlängerte Flugpionierstraße) bildet die östliche Grenze des B-Plangebiets Nr. 21.2. An der südlichen Plangebietsgrenze (zum B-Plan 43.1) und entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden streifenförmige Maßnahmenflächen ausgewiesen.

In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.2 befinden sich:

- direkt südlich angrenzend der B-Plan Nr. 43.1 „Alter Flugplatz Mitte“ für ein Industrie- und Gewerbegebiet, öffentliche Straßenverkehrsflächen und zur Sicherung von Grün- und Waldflächen / in Kraft getreten im November 2012, weitgehend realisiert (Bauleitplanverfahren des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 46 „Chinatown Oranienburg Alter Flugplatz“ mit identischem Geltungsbereich im Januar 2009 eingestellt)

- direkt nordöstlich angrenzend der B-Plan Nr. 97 „Ehemalige Kremmener Bahn“ für eine Freihaltung der Fläche des Bahndamms östlich des Oranienburger Kanals bis zur Nordbahn Rostock als Option der Nutzung als Bahnanlage sowie übergangsweise als Grünzug mit Fahrrad- und Fußweg / Aufstellungsbeschluss im Februar 2013 (bekannt gemacht im Amtsblatt vom 30. 03.2013, S. 5).
-

Weitere Bebauungspläne in der Umgebung des B-Plans Nr. 43.2 sind:

- Jenseits der B 96 – B-Plan Nr. 82 „Gewerbegebiet Süd – Fotovoltaikanlage westlich der B 96“ / in Kraft getreten im August 2011 / realisiert
- Nördlich der Bahnlinie nach Kremmen und der Walther-Bothe-Straße der B-Plan Nr. 31 „Genossenschaftssiedlung Eden“ für ein Kleinsiedlungsgebiet und im Kernbereich ein Allgemeines Wohngebiet / historisch bedeutsamer Bestand
- Jenseits der Bahnlinie und des Oranienburger Kanals sowie südlich des DEKRA-Geländes – B-Plan Nr. 48 „Südwestlich Dr. Kurt-Schumacher-Straße / nördlich ehemaliger Kremmener Bahn“ für Einfamilienhausbebauung / in Kraft getreten im November 2010 / realisiert
- Nordöstlich von Oranienburger Kanal und Bahnlinie, beidseits der Walther-Bothe-Straße der B-Plan Nr. 100 „Quartiersentwicklung Weiße Stadt“ für WA- und in geringem Maße MI-Nutzungen sowie ein zentraler öffentlicher Grünzug nördlich der Walther-Bothe-Straße vom Kanal bis zur Erzberger Straße / Offenlegung Mai / Juni 2016
- Nördlich der Walther-Bothe-Straße zwischen Oranienburger Kanal und Friedensstraße der B-Plan Nr. 103 „Quartiersentwicklung westlich weiße Stadt / Am Oranienburger Kanal“ für eine Neuentwicklung gemäß Städtebaulichem Wettbewerb „Weiße Stadt Oranienburg“ / Aufstellungsbeschluss September 2014
- Jenseits des Oranienburger Kanals – B-Plan Nr. 59.3 „Nordwestliche Schmalkaldener Straße“ für Weiterentwicklung zu einem WA / frühzeitige Beteiligung im Juli / August 2018
- Südlich des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 43.1 der B-Plan Nr. 40 „Alter Flugplatz Süd / Wilhelminenhof“ / mit 1. Änderung in Kraft getreten im Juli 2015 / realisiert

Der im laufenden Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 95 „Einzelhandelssteuerung Gesamtstadt Oranienburg“ enthält für das B-Plangebiet keine Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Lediglich die Festsetzungen der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 40 und Nr. 30 im Süden des ehemaligen Militärflugplatzes werden durch den B-Plan Nr. 95 geändert (Stand des Billigungs- und Offenlegungsbeschlusses der StVV vom 10.12.2018).

3.3.2 Nationale Schutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befindet sich kein nationales Schutzgebiet des Naturschutzrechts.

Die nächstgelegenen nationalen Schutzgebiete sind das Naturschutzgebiet (NSG) „Pinnower See“ und das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ (Abstand beide ca. 2,0 km, südöstlich). Östlich bzw. nordöstlich gelegen ist zudem das LSG „Obere Havelniederung“ (kleinster Abstand ca. 2,6 km). Nordöstlich liegt außerdem - teilweise deckungsgleich mit dem zuvor genannten LSG - das Naturschutzgebiet „Schnelle Havel“ (Abstand ca. 4,2 km). Der Naturpark (NP) „Barnim“ deckt sich in den nächstgelegenen Bereichen mit den genannten Schutzgebieten und hat in keiner Richtung einen geringeren Abstand zum Plangebiet.

3.3.3 FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Schnelle Havel“ sowie mit sehr ähnlicher flächiger Ausprägung das Vogelschutzgebiet (SPA) „Obere Havelniederung“ haben beide einen Abstand von ca. 4,2 km zum Plangebiet.

3.3.4 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30-Biotope)

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 Absatz 1 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Ergänzend zu § 30 (2) BNatSchG gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen (vgl. § 18 (2) BbgNatSchAG).

Innerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen der Biotopkartierung geschützte Biotope im Sinne des § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG festgestellt. Es handelt sich v.a. um teils großflächig zusammenhängende Trockenrasen (Biotopcode GT) sowie in Teilbereichen auch etwas differenzierter um Silbergrasreiche Pionierfluren (GTSC) und um Grasnelken-Fluren und Blauschillergras-Fluren (GTSA). Der Schutz erstreckt sich nach Biotopschutzverordnung auf Bestände von mindestens 250 m^2. Grasnelken sind gleichzeitig eine besonders geschützte Art nach Bundesartenschutzverordnung.

Vereinzelt oder auch kleinflächig kommen im Plangebiet u.a. die besonders geschützten Pflanzenarten Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*), Sand-Grasnelke (*Armeria maritima subsp. Elongata*) und Echtes Tausendgüldenkraut (*Centaurium erythraea*) vor. Da die aufgeführten Arten nicht als Art des Anhangs IV Teil b der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie gelistet sind, gilt nicht das Artenschutzregime nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sondern die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG.

Zudem kommen partiell Feldgehölze mit überwiegend heimischen Arten vor (Biotopcode BFxH), die unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls geschützt sind.

<u>Schutzobjekte i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes</u>

Der beidseitig der Walther-Bothe-Straße vorhandene Baumbestand wird als geschützte Allee i.S. des § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG eingestuft.

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Nahbereich bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Horststandorte i.S. § 19 BbgNatSchAG und keine Uferzonen i.S. § 61 BNatSchG.

Es sind zudem keine Naturdenkmäler vorhanden.

3.3.5 Kompensationsflächen

Innerhalb der Planflächen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43.2 sind in einigen Teilbereichen auf Grundlage von Städtebaulichen Verträgen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Sie dienen der Kompensation von Eingriffen resultierend aus der Bebauung innerhalb des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 43.1. Bei den Maßnahmenflächen handelt es sich v.a. um Flächen zur Entsiegelung (ca. 3,7 ha) sowie um Flächen zur Pflege und Entwicklung von Trockenrasen (ca. 16,2 ha). Teile der Maßnahmen sind umgesetzt.

3.3.6 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung). Es gilt jeweils die aktuelle Fassung, dies ist gegenwärtig die Fassung vom 13.12.2010, zuletzt geändert und am 11.12.2012 in Kraft getreten.

Gemäß dieser Baumschutzsatzung sind Laubbäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken mit einem Stammumfang von 75 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Für Nadelbäume gilt dieser Schutz ab einem Stammumfang von 95 cm. Mehrstämmig ausgeprägte Bäume sind geschützt, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen.

Nicht geschützt sind abgestorbene Bäume, Bäume der Gattungen Weide (Salix) und Pappel (Populus), Kulturobstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage. Auch Bäume in Parkanlagen und ähnlich öffentlich zugänglichen Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Aufsicht stehen, können auf Antrag und unter Nachweise eines Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Satzung ausgenommen werden. Für Bäume, die nach Baumschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 7 der Satzung zu stellen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung sind im Plangebiet geschützte Bestandsbäume festgestellt worden.

3.4 Verfahrensablauf und Beteiligungen

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“ wird im Standardverfahren gemäß §§ 8, 9 Baugesetzbuch durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

- Aufstellungsbeschluss: am 24.02.2014 (Vorlage-Nr. 1228/2013) durch die Stadtverordnetenversammlung Oranienburg, Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg, Nummer 2 vom 15. März 2014, Seite 3:
  - Aufstellung B-Plan Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“,
  - Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Industrie- und Gewerbegebiet, Abstufung bzw. Zonierung vom GI bis GEe bei Nähe zu Wohnbebauung, kleinteilige Flächen im Norden, größere Flächen im Südwesten,
  - Sicherung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Sicherung von Grün- und Waldflächen,
  - Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags mit Grundstückseigentümer / Vorhabenträger zur Deckung der aus der Planung entstehenden Kosten,
  - mit Aufstellung des B-Planes Nr. 43.3 werden Planverfahren Nr. 21.1 „Alter Flugplatz Nordost“ und Nr. 21.2 „Alter Flugplatz Nordwest“ eingestellt.

4. Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksstrukturen

Nachfolgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flur – Flurstücknummer	Fläche in m²	Lage	Eigentümerin
4 – 74/1	10.269	Walther-Bothe-Straße	Stadt Oranienburg
4 – 555/119	250	Ehem. Flugplatz	Stadt Oranienburg
4 – 919	2.428	Am Kanal	Stadt Oranienburg
4 – 920	4.521	Ehem. Flugplatz	Stadt Oranienburg
4 – 640/22	4.150	Ehem. Flugplatz	Stadt Oranienburg
4 – 572/75	18.374	Ehem. Flugplatz	Stadt Oranienburg
4 – 570/71	122.014	Bärenklauer Weg	Stadt Oranienburg
4 – 645	2.344	Walther-Bothe-Straße	Stadt Oranienburg
4 – 648	238.174	Walther-Bothe-Straße	Stadt Oranienburg
4 – 1020	136.251	Ehem. Flugplatz	Stadt Oranienburg
4 – 1023	3.929	Ehem. Flugplatz	Stadt Oranienburg
4 – 1025	46.009	Ehem. Flugplatz	Stadt Oranienburg
4 – 1026	29.513	Ehem. Flugplatz	Stadt Oranienburg
4 – 1028	269	Ehem. Flugplatz	Stadt Oranienburg
4 – 1030	709	Ehem. Flugplatz	Stadt Oranienburg
Summe	**619.204**		

Tabelle 1: Verzeichnis der Flurstücke und Eigentümer, Stand: November 2018

Die Stadt Oranienburg hat über einen mehrjährigen Zeitraum den Kauf der Liegenschaften des ehemaligen Flugplatzes betrieben. Im Jahr 2018 ist es gelungen, die Grundstücke vom Land Brandenburg (Grundstücksfonds Brandenburg) zu erwerben. Sie wurden in den beiden letzten Jahrzehnten durch die Brandenburgische Bodengesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG) verwaltet.

4.2 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

4.2.1 Naturraum

Das Gebiet um Oranienburg wurde maßgeblich durch die Weichseleiszeit geprägt. Sie führte zur Ausbildung der Zehdenick-Spandauer Havelniederung als Verbindungsstück zwischen dem Eberswalder und dem Berliner Urstromtal. Diese Urstromtäler haben sich zwischen der Frankfurter und der Brandenburger Eisrandlage entwickelt. Ein Großteil Oranienburgs, insbesondere die Kernstadt liegt im Urstromtal der Zehdenick-Spandauer Havelniederung als Teil des Luchlands.

4.2.2 Oberflächengewässer, Grundwasser

Oberflächengewässer

Der Oranienburger Kanal liegt nur wenige Meter östlich der Plangebietsgrenze. Er ist als Gewässer 2. Ordnung kategorisiert und gilt als Binnenwasserstraße, wird aber für die Binnenschifffahrt nur wenig genutzt. Sein mittlerer Wasserspiegel liegt bei etwa 34 m NHN.

Der Oranienburger Kanal ist im Bereich des B-Plans Nr. 43.2 auf beiden Seiten stark eingegrünt und hat im Zusammenhang mit dem gut ausgebauten Radweg auf dem Damm westlich des Kanals ein hohes Potenzial für die Naherholung. Des Weiteren wird ihm fachgutachterlich ein hohes Lebensraumpotenzial für verschiedenste Tierarten beigemessen. Der Oranienburger Kanal hat keine hydraulische Verbindung zum Plangebiet, weil der Kanal durch Spundwände begrenzt ist.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs, unweit des Radweges befindet sich neben einem Bunker ein wassergefülltes Betonbecken.

Als Vorfluter für das B-Plangebiet fungiert der Muhrgraben oder Moorgraben, der westlich der B 96 verläuft.

Grundwasser

Nach Informationen aus dem Landschaftsplan Oranienburg beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet weniger als 2 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Das Niederschlagswasser der künftigen Bauflächen versickert bislang vollständig in den derzeit unversiegelten, größtenteils vegetationsbedeckten Freiflächen.

Das Grundwasser ist im Plangebiet vor allem im Bereich des ehemaligen Tanklagers Nord (zwischen Einfliegerhalle und Oranienburger Kanal) verunreinigt.

In diesem östlichen Teil des Plangebietes wird seit 2012 eine hydraulische Grundwassersanierung bzw. hydraulische Sicherung / Sanierung des Flugplatzes im Sanierungsbereich Tanklager Nord durchgeführt. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es, die nachgewiesenen Boden- und Grundwasser-verunreinigungen durch MKW, BTEX+ und PAK zu reduzieren. Aus Sanierungsbrunnen werden verunreinigte Grundwässer entnommen, dann gereinigt und in Infiltrationsbrunnen und Drainagen wieder infiltriert sowie in den Oranienburger Kanal geleitet. Die Zwischenergebnisse der Sanierung belegen Sanierungsfortschritte. Die Sanierung muss fortgesetzt werden, insbesondere um die standörtlich teils hohen Konzentrationen an BTEX+ und PAK zu reduzieren.[5]

[5] Quelle: Spiekermann, 2018.

4.2.3 Böden

Im Untersuchungsgebiet kommen anthropogen stark überformte Aufschüttungsböden über grundwassergeprägten Sanden vor, die sich im Urstromtal großflächig abgelagert haben. Teilweise sind diese Talsande durch schluffig-tonige Sedimente, die sogenannte Moorerde bedeckt. Als Hauptbodenform wird im Landschaftsplan[6] der Stadt Oranienburg Gley-Braunerde auf Talsand (Königlich Preußische Geologische Karte von 1917, Steckbriefe Brandenburger Böden von 2003) genannt.

Die aktuelle Biotopkartierung erbrachte Informationen, dass derzeit schätzungsweise 20 % des Plangebietes versiegelt sind.

Altlasten und Munitionsverdacht

Ein Großteil des ehemaligen Flugplatzes, welcher bislang nicht durch Gewerbeansiedlung entwickelt worden ist, ist im FNP weiterhin als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Ein im Dezember 2018 abgeschlossenes Altlastengutachten, welches alle bislang durchgeführten Untersuchungen auf dem Flugplatz zusammengeführt und ausgewertet hat, kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43.2 von ehemals insgesamt 23 Altlastenverdachtsflächen auszugehen war. Die ausgewerteten Gutachten beziehen sich auf große Teile des Geltungsbereichs. Lediglich der Südosten des Plangebiets wurde nicht intensiv untersucht.

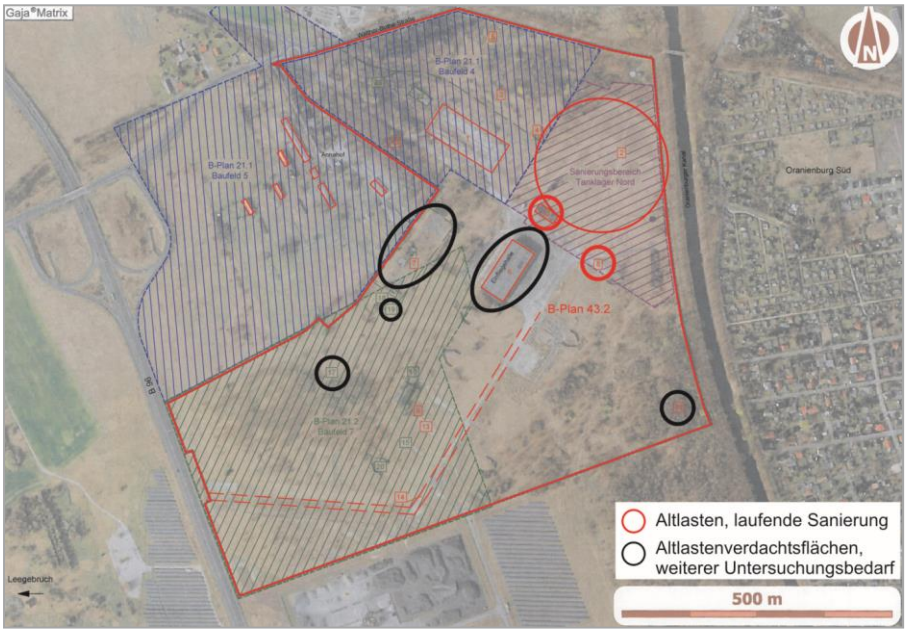

Abbildung 4: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen / FIRU-Darstellung auf Basis Altlastenrecherche, 2018.

Es wird zum Stand Dezember 2018 eingeschätzt, dass

- der Teilbereich des ehemaligen Tanklagers Nord (Bereich nordöstlich der Einfliegerhalle bis zum Radweg am Oranienburger Kanal) als Altlast weiterhin fortbesteht. Die laufende Dekontamination des Grundwassers ist noch nicht abgeschlossen. Dies umfasst die ALVF 2, 8 und 12;

[6] Stadt Oranienburg: Landschaftsplan (2008), bearbeitet durch die Büros für Landschaftsplanung Bert Kronenberg, Zehdenick und Christian Wülfken, Berlin

- für die Einfliegerhalle selbst und die Bereiche nordwestlich und westlich der Einfliegerhalle sowie für die Flugzeugboxen im äußersten Südosten des Plangebiets der Altlastenverdacht fortbesteht. Weitere Boden- und Grundwasseruntersuchungen sind laut Gutachten auf den ALVF 17 (ehem. Klärbecken) und 19 (evtl. ehem. Tanklager Süd) erforderlich. Orientierende Altlastenerkundungen sollten demnach für die ALVF 6, 11, 21 inklusive 7 durchgeführt werden. Für die ALVF 9, 13, 14, 15, 16, 18 und 20 gilt der Altlastenverdacht als ausgeräumt;
- bei allen Altlastenverdachtsflächen im Bereich nördlich der Einfliegerhalle (Baufeld 4 des B-Plans 21.1) der Altlastenverdacht als ausgeräumt gilt. Dies betrifft die ALVF 1, 3, 4, 5 und 23.

Die weitere Nutzung des ehemaligen Flugplatzes soll im Hinblick auf Altlastenverdachtsflächen und den damit verbundenen Sanierungsaufwand geplant werden. Eine gewerbliche Nutzung hat neben dem finanziellen Aspekt zur Refinanzierung der Altlastenbeseitigung auch den Hintergrund, dass sich durch diese Nutzungsart größere Handlungsspielräume für den Umgang mit den Bodenbelastungen ergeben. Neben teilweisem oder komplettem Bodenaustausch sind u. U. auch Versiegelungsmaßnahmen ausreichend, um negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Der Boden ist möglicherweise mit Munition aus dem Zweiten Weltkrieg belastet, da Oranienburg als Industrie- und Rüstungsstandort umfangreichen Bombenangriffen ausgesetzt war. Räumliche Schwerpunkte liegen entsprechend einer Luftbildauswertung (Stand 1. April 1997) u.a. im Bereich des ehemaligen Flugplatzes. Für Teilbereiche im Westen des Plangebiets und nordöstlich der Einfliegerhalle wurde bereits eine Munitionssuche durchgeführt. In Anbetracht der Vornutzungen ist eine weitere Kampfmittelsondierung und ggf. -räumung auf der gesamten Fläche erforderlich.

Wegen der bis 1945 in Oranienburg ansässigen Auerwerke (industrielle Verarbeitung von thoriumhaltigen Monazitsanden und Uranerzen) und den Bombardierungen der Werke bestehen an mehreren Standorten im Oranienburger Stadtgebiet radioaktive Kontaminationen des Bodens. Eine kleinere radioaktiv belastete Fläche ist das dreieckige Areal zwischen Bahnlinie, Walther-Bothe-Straße und Oranienburger Kanal, welches unmittelbar nördlich des Plangebiets liegt. Das Gelände ist eingezäunt und darf wegen Lebensgefahr nicht betreten werden (Beschilderung).

4.2.4 Klima, Luft

Zur klimaökologischen Bedeutung des ehemaligen Flugplatzes Oranienburg liegt ein amtliches Gutachten des Deutschen Wetterdienstes Potsdam aus dem Jahr 1999 vor. Darin wurde anhand der Messungen belegt, dass das Flugplatzgelände v.a. als Kaltluftentstehungsgebiet fungiert.

Darüber hinaus wurde im Gutachten festgestellt, dass bei bestimmten Wetter-Konstellationen in den Stadtraum gerichtete, meist schwache Luftbewegungen vorherrschen und sich auch zwischen Innenstadt und Umland nachts Strömungen ausbilden, die einen Lufttransport vom Flugplatzbereich über die Weiße Stadt hinweg in Richtung Innenstadt bewirken. Voraussetzung für diese Luftbewegungen sind u.a. die wenig rauhe Oberflächenbeschaffenheit bzw. der niedrige Vegetationsbestand innerhalb der großflächigen Offenlandbereiche des Alten Flugplatzes.

Der Wirkungsgrad der mit dieser Luftaustauschbahn verbundenen Effekte wird als eher gering bis mittel und dazu räumlich deutlich begrenzt eingestuft. Im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass das Kaltluftentstehungsgebiet am Flugplatz mit dem Bau der B 96 verkleinert wird. Für die Anlage von Neubauten in der Innenstadt sowie auch in der Weißen Stadt wird daher eine Anordnung in SW-NO-Richtung empfohlen. Die Luftaustauschbahn sollte am östlichen Rand des Flugplatzes durch die Freihaltung von Bebauung und die Sicherung von Grünflächen erfolgen und sich trichterförmig nach Südwesten hin öffnen.

Die Darstellungen im Landschaftsplan basieren in erster Linie auf dem DWD-Gutachten. Zu den allgemeinen Zielsetzungen des Landschaftsplans zählen u.a. die Sicherung der Freiflächen und die

Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen im Bereich des ehemaligen Flugplatzes. Im Landschaftsplan wird zusätzlich zur bereits genannten Luftaustauschbahn Richtung Stadtzentrum eine weitere entlang der Birkenallee in Richtung Oranienburg Süd dargestellt. Die Beachtung der stadtklimatischen Ausgleichsfunktionen des ehemaligen Flugplatzgeländes bei der städtebaulichen Entwicklung zählt zu den Teilraumzielen des Landschaftsplans.

4.2.5 Landschaft / Erholung

Landschaft/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt von großflächig zusammenhängenden Offenlandbereichen mit meist sporadischem Gehölzaufwuchs, dazu heterogen strukturierten Gehölzsäumen im Übergang zu den überwiegend randlich verorteten Waldbeständen. Letztere sind sehr unterschiedlich zusammengesetzt, teils als Ergebnis von Sukzession (wie der ungleichmäßige, im Saum von Pappeln dominierte Bestand im Süden und Südosten), teils als offenbar forstlich initiierter Laub-Nadel-Mischwald im Norden. In Kanalnähe und in Nähe der Bahntrasse steht eine Vielzahl markanter Eichen. Birken und Robinien sind oft in der Nähe alte Gebäudestrukturen und an stark Sonnenexponierten Stellen aufgewachsen.

Die Waldstrukturen erzielen eine Kulissenwirkung, die dahinter liegenden Nutzungsformen sind aus dem Plangebiet nur zu erahnen. Im Umkehrschluss sind Aufgrund des hohen Gehölzbewuchses entlang des Oranienburger Kanals und der Bahntrasse ist der Innenbereich des Plangebiets von den benachbarten Wohnsiedlungen aus ebenfalls kaum einsehbar.

Im Gegensatz dazu ist als Vorbelastung des Landschaftsbildes zum einen die B96 im Westen sehr wohl wahrzunehmen, zum anderen die Asphaltmischanlage im südlich angrenzenden Gewerbegebiet. Von beiden geht zumindest in den Hauptverkehrs- bzw. -betriebszeiten eine deutliche visuelle sowie akustische Beunruhigung aus.

Die zentral gelegene, denkmalgeschützte große Einfliegerhalle ist ebenfalls aus den meisten Bereichen des Plangebiets markant wahrnehmbar, jedoch eher als eine ruhige Landmarke. Von der ehemaligen Flugplatznutzung zeugen vielerorts hohe Restmauern von Sheltern, Ruinen von Baracken, Garagen, Werkstätten, Magazine und Bunkerhügel. Stellenweise fallen alte Schotterbetten ehemaliger Gleisanlagen auf.

Südlich der Asphaltmischanlage ragt als weitere visuelle Vorbeeinträchtigung eine ca. 20 m hohe Gewerbehalle empor. Die im Landschaftsplan als empfindlich gegenüber Landschaftsbildveränderungen eingestuften naturnahen Übergänge weiter Offenlandbereiche zu Waldflächen treten gegenüber den wenigen großformatigen Gebäudekubaturen bereits zunehmend in den Hintergrund.

Erholung

Das Plangebiet selbst ist offiziell nicht öffentlich zugänglich, Schilder weisen interessierte Besucher an mehreren Stellen daraufhin. Die ruinösen Gebäude sind als einsturzgefährdet gekennzeichnet. Das Areal erfüllt offiziell keine Erholungsfunktion, ist jedoch nicht konsequent eingezäunt. Daher wurden trotzdem regelmäßig Passanten, Spaziergänger, Radfahrer und Freizeitsportler während der Kartierungen angetroffen. Große Plangebietsbereiche fungieren als Hundeauslaufgebiet. Gelegentlich werden in Freizeitmanier Drohnenrennen ausgetragen.

Entsprechend Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel führt entlang der Walther-Bothe-Straße / Bärenklauer Weg der Radfernweg bzw. die Radroute Historische Stadtkerne HS-2, die Oranienburg über Leegebruch und Kremmen mit Nauen verbindet.

Westlich des Oranienburger Kanals wurde auf dem Damm ein Radweg eingerichtet, der in den Süden nach Pinnow, zur Pinnower Radfahrerkirche und Borgsdorf führt und in Richtung Norden Touren zum Stadtzentrum bzw. nach Sachsenhausen gestattet.

4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Im Plangebiet existieren entsprechend heutigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale gemäß BbgDSchG.

Baudenkmale

Auf Antrag des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.06.1997 erfolgte mit Bescheid vom 27.07.1999 die Eintragung der Ehemaligen Einfliegerhalle der Heinkel-Werke (Annahofer Straße in 16515 Oranienburg, Gemarkung Oranienburg, Flur 4, Flurstücke 78/1 und 570/71) als Denkmal gemäß § 9 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes in das Verzeichnis der Denkmale des Landkreises Oberhavel. Die Eintragung ist rechtskräftig seit dem 30.08.1999. Es handelt sich um ein Denkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 BbgDSchG. Die ehemalige Einfliegerhalle hat geschichtliche sowie bau-, architektur- und ortsgeschichtliche Bedeutung.

Zwischen 1936/37 wurde die Einfliegerhalle als Teil des Werksbereichs II der Heinkel-Werke (Herstellung von Kampfflugzeugen; der Werksbereich I befand sich bei Germendorf) nach Entwürfen des Architekturbüros Herbert Rimpl erbaut. Südlich des Werksgeländes bei Annahof schloss sich ein Flugplatz an. Die heute freistehende Einfliegerhalle war ursprünglich von weiteren Werksgebäuden umgeben. Der über 100 m lange und fast 50 m breite Stahlskelettbau ist weitgehend stützenfrei. An den Längsseiten beeindrucken die großen stählernen Schiebe-Klapp-Tore und die auf alle vier Wände verteilten großen rechteckigen Fensterflächen und Fensterbänder, die eine gute Belichtung ermöglichen. Die Einfliegerhalle ist ein bedeutendes Zeugnis der Industriearchitektur der dreißiger Jahre in Deutschland; mit der sachlich-funktionalen Formensprache knüpft das Bauwerk auch an Stiltendenzen des Neuen Bauens der zwanziger Jahre an. Zugleich liefert das Bauwerk einen Beleg wirkungsvoller nationalsozialistischer Ideologie.

Die Einfliegerhalle ist das letzte erhaltene bauliche Zeugnis, das von der großangelegten Flugzeugproduktion kündet, die wesentlich die Rolle Oranienburgs als einem der wichtigsten Standorte der nationalsozialistischen Rüstungsindustrie begründete (aus: Gutachtliche Äußerung zum Denkmalwert der ehemaligen Einfliegerhalle der Heinkel-Werke, 02.06.1997, Matthias Metzler, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege).

Weitere Kultur- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bunker, ehemalige Technikgebäude, ruinöse Baulichkeiten, ein betoniertes Wasserbecken, Schutzwälle für Flugzeug-Einstellplätze und diversen Ablagerungen. Von besonderer Bedeutung ist die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Einfliegerhalle der Heinkel-Werke. Die Einfliegerhalle befindet sich in einem ruinösen Bauzustand.

Besonders in den Bereichen rings um die Einfliegerhalle sind große Teilflächen mit Beton oder teils mit Asphalt versiegelt. Weitere Teileflächen sind Schotterflächen.

Die Liegenschaft ist zumindest vom Radweg entlang des Oranienburger Kanals aus für jedermann zugänglich. Der Zugang vom Kreisverkehr Walther-Bothe-Straße / Bärenklauer Weg (ehemaliger Hauptzugang) ist durch einen Zaun bzw. ein Tor versperrt. Am nördlichen Ende der ausgebauten

Flugpionierstraße weist ein Schild des Eigentümers auf die erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit hin; das Betreten und Befahren ist demnach verboten.

Vereinzelt sind auf dem Gelände Spaziergänger, zumeist mit Hunden anzutreffen. Vor allem an Wochenenden werden die weitläufigen Flächen für Freizeitaktivitäten genutzt: zum Drohnen fliegen lassen, für Motocross und ähnliche Aktivitäten, die mit Schallemissionen verbunden sind. Aus der Innenstadt kommend bietet die Querung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer auch die Möglichkeit, den Weg zum REWE-Logistikzentrum abzukürzen.

4.4 Störintensive und störsensible Nutzungen in der Nachbarschaft

Der Gewerbepark Süd ist wegen seiner Randlage im Stadtraum grundsätzlich gut geeignet für gewerbliche und auch industrielle Nutzungen, die einen hohen Störgrad aufweisen. Diese Randlage eröffnete in den vergangenen Jahren auch verschiedenen Industriebetrieben die Möglichkeit, sich am Standort und hier insbesondere auf den westlichen Flächen zwischen B 96 und Flugpionierstraße niederzulassen, ohne dass störsensible Funktionen (insbesondere Wohnnutzungen) erheblich beeinträchtigt sind.

Tendenziell störsensiblere Nutzungen in der Nachbarschaft und im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 43.2 sind zum einen nördlich der Walther-Bothe-Straße bzw. der Bahngleise (Genossenschaftssiedlung Eden: gemäß FNP Wohnbaufläche mit hoher landschaftlicher Prägung Typ 5; B-Plan Nr. 31) und zum anderen unmittelbar östlich des Oranienburger Kanals (gemäß FNP Wohnbaufläche Typ 3, B-Pläne Nr. 103, 100, 48, 59.3) anzutreffen.

Ein Sonderfall sind die Bestandsnutzungen im Bereich Annahof, die im FNP jedoch als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Im B-Plan Nr. 21.1 ist der Bereich Annahof als GE bzw. GEe festgesetzt (Entwurf mit Abwägungsbeschluss; Verfahren ruht).

Die bereits rechtswirksamen Bebauungspläne für industrielle und gewerbliche Nutzungen gestatten durch entsprechende Festsetzungen bestimmte Emissionen, die im Bebauungsplan Nr. 43.2 im Sinne von Vorbelastungen zu berücksichtigen sind:

B-Pläne	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	Verfahrens-stand	Anmerkungen
B-Plan 21.1 Alter Flugplatz Nordost - Ost	GE / IFSP 60 dB (A) tags, IFSP 45 dB (A) nachts	Abwägungs-beschluss 2001	Wird durch B-Plan Nr. 43.2 obsolet
B-Plan 21.1 Alter Flugplatz Nordost - West	GE / IFSP 60 dB (A) tags, IFSP 45 dB (A) nachts	Abwägungs-beschluss 2001	Wird durch B-Plan Nr. 43.2 obsolet
B-Plan 21.2 Alter Flugplatz Nordwest	GI / IFSP 65 dB (A) tags, IFSP 52 dB (A) nachts; Abstandsklassen I und II, für Teilflächen auch III nicht zulässig	Abwägungs-beschluss 2003	Wird durch B-Plan Nr. 43.2 obsolet

B-Plan 43.1 Alter Flugplatz Mitte	GI gestaffelt / IFSP 61 bis 55 dB (A) tags, IFSP 57 bis 45 dB (A) nachts GE IFSP 59 bis 56 dB (A) tags, IFSP 36 bis 34 dB (A) nachts; Abstandsklassen I und II bei GI 2 sowie I, II und III bei GI 1 nicht zulässig, bei GE sind Klassen I, II, III und IV nicht zulässig	Satzungsbeschluss 2011

Abbildung 5: B-Pläne mit immissionsschutzbezogenen Festsetzungen im Bereich und Umfeld des B-Plans 43.2

4.5 Verkehrserschließung

4.5.1 Straßen

Nach Abschluss des Neubaus der B 96 als westliche Umgehungsstraße der Kernstadt Oranienburg wird die Innenstadt nachhaltig vom motorisierten Individualverkehr entlastet. Die B 96 in der neuen Linienführung stellt eine leistungsfähige Anbindung der Stadt sowie insbesondere der großflächigen Gewerbegebiete auf dem ehemaligen Flugplatz dar. Die B 96 weist einen autobahnähnlichen Ausbaustandard auf.

Über die Bundesstraße 96 und das Autobahnkreuz Oranienburg ist der Standort exzellent an den Berliner Autobahnring angeschlossen. Die schnellen Verbindungen über das Autobahnnetz sichern den Zugang zum internationalen Flughafen in Tegel, in das Zentrum Berlins, aber auch in die Hansestadt Hamburg und in das Nachbarland Polen. Der Hafen Velten ist 9 km entfernt, der (künftige) Großflughafen BER in Schönefeld 60 km.

Die Verkehrsbelastungen der Straßen wurden im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Oranienburg 2025 zum Stand 2016 ermittelt und es wurde eine Prognose für den Zielhorizont 2025 erstellt. Die Prognosedaten für das Jahr 2025 beziehen sich auf die sogenannte Vorzugsvariante A (ohne Ortsumgehung Lehnitz):

Straße / Straßenabschnitt	Ist 2016	Prognose 2025
B 96 auf Höhe des Gewerbeparks Süd	23.000	35.000
Walther-Bothe-Straße zwischen Annahofer Straße und Kanal	13.500	21.500
Birkenallee zwischen B 96 und Kanal	6.500	11.000
Flugpionierstraße zwischen Birkenallee und Walther-Bothe-Straße		2.500

Abbildung 6: Kfz-Fahrten je 24 Stunden zum Ist-Stand 2016 und Prognose 2025 (Quelle: VEP 2025, 2016)

Derzeit erfolgt die innere Erschließung des Gewerbeparks über den Knoten der B 96 Zufahrt Süd über die Birkenallee. Über einen Kreisverkehr etwa mittig zwischen B 96 und Oranienburger Kanal liegend, führt die Flugpionierstraße in zentraler Lage zwischen B 96 und Kanal nach Norden und erschließt u.a. auch das Rewe Logistikzentrum und ein noch nördlich davon liegendes Asphaltmischwerk. Bis zur Nordgrenze des Grundstücks des Asphaltmischwerks ist die Flugpionierstraße ausgebaut und endet bis dato an dieser Stelle als Sackgasse. An diesem Punkt der Erschließung liegt die Südgrenze des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes. Eine Weiterführung der Flugpionierstraße mit zweimaligem Verschwenken der Richtung, insbesondere wegen der zu erhaltenden Einfliegerhalle und schließlich das Aufbinden auf den Kreisverkehr an der Walther-Bothe-Straße / Annahofer Straße sollen durch den B-Plan festgesetzt werden.

4.5.2 Fußwege / Radwege

Fußwege

Am Südrand der Walther-Bothe-Straße verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg aus Betonverbundpflastersteinen. Im weiteren Straßenverlauf, ab dem Kreisverkehr bzw. Bärenklauer Weg wird der Fuß- und Radweg nördlich der Straßenachse geführt. Ein kleiner Fußweg südlich der Straße erschließt die wenigen Wohngrundstücke auf der Südseite bis zum Knotenpunkt mit der B 96. Entsprechend Verkehrsentwicklungsplan fehlt auf Höhe der Bahnlinie eine Querungshilfe für Fußgänger über die Walther-Bothe-Straße. Der Kreisverkehr weist an allen vier Straßenabzweigungen Querungshilfen für Fußgänger auf.

Vom Kreisverkehr ausgehend ist die künftige Haupterschließungsachse für das B-Plangebiet bereits auf etwa 50 m ausgebaut, mit Fuß-/ bzw. Radwegen auf beiden Seiten.

Im Geltungsbereich des B-Plans bestehen zahlreiche informelle Wege bzw. Trampelpfade aus Kies, Bauschutt bzw. Schotter sowie insbesondere im Bereich rings um die Einfliegerhalle großflächig mit Betonplatten versiegelte Bereiche.

Radwege

Entlang der Walther-Bothe-Straße besteht ein Radweg zwischen der Kernstadt, über die B 96 hinweg in Richtung Leegebruch. Dieser Radweg ist zugleich als Touristische Radroute eingestuft. Es handelt sich um den Radfernweg bzw. die Radroute Historische Stadtkerne HS-2, die Oranienburg über Leegebruch und Kremmen mit Nauen verbindet.

Eine weitere Touristische Radroute verläuft entlang des Oranienburger Kanals aus der Kernstadt nach Süden Richtung Pinnower Schleuse. Der Radweg ist auf der westlichen Seite des Oranienburger Kanals in guter Qualität (asphaltiert) ausgebaut. Der Radweg wird auf einem Damm geführt und ist in einen attraktiven Grünbereich mit Starkbäumen eingebettet. Die Uferbereiche sind gemäß Stadtverordnetenbeschluss (Nr. 0301/19/00) grundsätzlich in einer Breite von 50 m von der Bebauung frei zu halten. Dieser Beschluss geht über die Forderung des § 61 BNatSchG hinaus, wonach die Errichtung baulicher Anlagen in einem Abstand von 50 m zu den Gewässerufern nur im Außenbereich unzulässig ist. Grünordnerische Maßnahmen sind innerhalb des 50 m-Bereichs möglich, wenn sie nicht zu einer Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit der Ufer führen.

Der FNP 2015 fordert, dass durch eine neue Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Oranienburger Kanal die Erreichbarkeit der neuen Nutzungen auf dem ehemaligen Flugplatzgelände zu verbessern ist. Bislang ist der Gewerbepark Süd aus der Weißen Stadt bzw. aus der Südstadt entweder über die Brücke im Zuge der Walther-Bothe-Straße (im Norden) oder die Brücke im Zuge der Birkenallee (im Süden) erreichbar. Der Abstand zwischen diesen beiden Brücken beträgt 2,1 km.

Die Birkenallee im Süden des Gewerbeparks ist von der Südstadt kommend bis zum Kreisverkehr und darüber hinaus mit einem kombinierten Fuß- und Radweg (Verbundpflastersteine) ausgestattet. Der

kombinierte Fuß- und Radweg verläuft einerseits weiter bis zum Ende der Hans-Grade-Straße (Verbundpflastersteine) und andererseits vom Kreisverkehr ausgehend westlich entlang der Flugpionierstraße (Verbundpflastersteine) an der PV-Anlage vorbei bis zum Ende der ausgebauten Flugpionierstraße an der Südgrenze des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 43.2.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet bestehen aktuell keine Pkw-Stellplätze. Entlang der Walther-Bothe-Straße bzw. des Bärenklauer Wegs existieren keine straßenbegleitenden Pkw-Stellplätze. Die bis zur Südgrenze des B-Plangebiets Nr. 43.2 ausgebaute Flugpionierstraße verfügt ebenfalls über keine Stellplätze im Straßenraum.

Der heute noch weitgehend funktionslose Straßenabschnitt der Flugpionierstraße nördlich des Abzweigs Rewestraße wird von Lkw als Abstellfläche genutzt.

4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Walther-Bothe-Straße verkehrt die Buslinie 800 S-Bahnhof Oranienburg – Kremmen - Flatow. Die Buslinie wird betrieben von der OVG Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH. Am Abzweig Petscheltweg (nördlich der Plangebietsgrenze) befindet sich eine Bushaltestelle, die allerdings noch nicht behindertengerecht ausgebaut ist.

Weiterhin besteht die Buslinie 804, die vom S-Bahnhof Oranienburg über die Südstadt und die Birkenallee direkt zum REWE-Logistikzentrum auf dem ehemaligen Flugplatz führt. Endhaltestelle ist die Rewestraße. Diese behindertengerechte Haltestelle mit Unterstellmöglichkeit befindet sich etwa 100 m südlich der Plangebietsgrenze des B-Plans Nr. 43.2. Ein Lückenschluss zwischen den bestehenden Buslinien würde durch die Realisierung der Planungsabsichten des B-Plans mit dem Bau der Erschließungsstraße (verlängerte Flugpionierstraße) möglich werden.

4.5.4 Bahnanlagen

Die Bahnlinie Oranienburg - Kremmen – Nauen an der nördlichen Plangebietsgrenze ist stillgelegt und als Bahnfläche entwidmet.[7] Der Bahndamm ist durch den neuen Radweg westlich des Oranienburger Kanals aufgebrochen bzw. eingeschnitten worden. Die Gleise sind abgebaut; die Betonschwellen sind größtenteils noch vorhanden. Die ehemalige Bahntrasse ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. In der Begründung des FNP 2015 wird ausgeführt, dass durch eine Aktivierung der Bahnlinie neue Fahrgäste erschlossen werden könnten. Die Bahnstrecke könne auch touristische Funktionen übernehmen.

Es besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 97 „Ehemalige Kremmener Bahn“ (Beschluss der StVV vom 25.02.2013, bekannt gemacht am 30.03.2013), um bei Wegfall der bahnrechtlichen Widmung gemäß § 37 BauGB dennoch die Freihaltung der Flächen für eine künftige Nutzung als Bahnanlage zu sichern und übergangsweise die Nutzung als Fahrrad- und Fußweg zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 97 erstreckt sich auf die Bahngleisflächen östlich des Oranienburger Kanals.

4.5.5 Wasserwege

Der Oranienburger Kanal unmittelbar östlich der Geltungsbereichsgrenze ist ein Gewässer I. Ordnung und Bundeswasserstraße. Der Oranienburger Kanal ist als Binnenwasserstraße zwischen Anschluss Havel-Oder-Wasserstraße (km 21,01) und Abzweig Oranienburger Havel (km 29,99) für Schiffe mit einer Länge von 41,50 m und einer Breite von 5.10 m zugelassen. Der Tiefgang beträgt 1,30 m.

[7] Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 13.02.2017

4.5.6 Technische Erschließung

Die Aufgaben der Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung werden im Plangebiet von den Stadtwerken Oranienburg wahrgenommen.

Innerhalb des Plangebietes liegen bereits mehrere Medien an. Ausgehend von den Planungen in den 2000er Jahren (B-Pläne 21.1 und 21.2) und der in den Plänen enthaltenen Lage der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsachse wurden wesentliche Medien der technischen Infrastruktur bereits in dieser Achse verlegt.

4.5.7 Trinkwasserversorgung

Das Wasserwerk Sachsenhausen (1999 fertiggestellt) gewährleistet die Trinkwasserversorgung der Kernstadt Oranienburgs und damit auch des Stadtteils Annahof. Trinkwasserleitungen liegen sowohl in der Walther-Bothe-Straße als auch in der Flugpionierstraße an. Im Plangebiet ist bereits eine Trinkwasserleitung im künftigen Straßenverlauf der nach Norden verlängerten Flugpionierstraße verlegt worden.

Im Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone. Die nächstgelegene Trinkwasserschutz-zone (TWSZ III des Wasserschutzgebiets Stolpe) befindet sich deutlich außerhalb des Plangebiets, im Südosten des Stadtgebiets.

4.5.8 Entwässerung

Die Abwässer der Kernstadt von Oranienburg und damit auch die Abwässer des Stadtteils Annahof werden durch das Klärwerk Wansdorf im Landkreis Havelland gereinigt.

Im äußersten Nordosten des Plangebiets, nahe Bahndamm und Oranienburger Kanal, befindet sich in einem eingezäunten Gelände das Hauptpumpwerk Annahof des Entwässerungsbetriebs Oranienburg – EBO. Die Betriebsführung liegt bei den Stadtwerken Oranienburg.

Ein Abwasserpumpwerk besteht darüber hinaus an der Flugpionierstraße, ca. 150 m südlich des Abzweigs der Rewestraße.

Im Plangebiet ist entsprechend Übersichtsplan zu den technischen Medien bereits eine Abwasserentsorgungsleitung im künftigen Straßenverlauf der nach Norden verlängerten Flugpionierstraße verlegt worden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung durch die Stadtwerke Oranienburg erfolgt generell in einem eigenen Leitungssystem (Trennsystem, d. h. Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden nicht vermischt) und wird in die vorhandenen Vorfluter abgeleitet.

Als Hauptvorfluter für die Regenwasserkanalisation der südlichen Kernstadtbereiche dienen die Havel und der Oranienburger Kanal.[8]

4.5.9 Stromversorgung

An der Flugpionierstraße existiert auf Höhe des Südrands der PV-Anlage die Trafostation Flugplatz, die von den Stadtwerken Oranienburg GmbH betrieben wird.

Im Bereich des nördlichen Hauptzugangs des ehemaligen Kasernengeländes befindet sich ebenso eine Trafostation für die Stromversorgung. Im Plangebiet sind bereits Stromleitungen verlegt, die sich entsprechend Übersichtsplan zu den technischen Medien im nördlichen Plangebiet im Verlauf der

[8] Im B-Plan Nr. 43.1 für das REWE-Logistikzentrum wird das Regenwasser auf 6.000 m² Fläche trotz hohem Grundwasserstand und minimierten Bodenauftragsmassen versickert. (Q: www.igk-meschede.de)

geplanten Haupterschließung befinden. Im südlichen Plangebiet sind die Stromkabel abweichend von geplanten Verkehrsachsen verlegt worden. Laut Informationen der Stadtverwaltung liegen im Plangebiet Kabel mit Niederspannung und Kabel mit Mittelspannung.

4.5.10 Gasversorgung

Oranienburg ist an das Erdgasverbundsystem der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH angeschlossen. Die Hochdruckleitung DN 200, P 16 verläuft von Süden kommend am östlichen Ufer des Oranienburger Kanals. Auf Höhe der Bahnlinie, nur wenige Meter vom jenseits des Kanals liegenden Plangebiet entfernt, befindet sich eine Reglerstation. Eine Gasleitung liegt entsprechend Übersichtsplan zu den technischen Medien auch in der Walther-Bothe-Straße und in Annahof an. Laut Informationen der Stadtverwaltung ist das Plangebiet an die Gasversorgung angeschlossen.

4.5.11 Fernwärme

Durch die Stadtwerke Oranienburg wird eine zentrale Fernwärmeversorgung mit zwei Heizkraftwerken mit jeweils einem Blockheizkraftwerk in der Kremmener Straße und in der Klagenfurter Straße betrieben. Das Fernwärme-Versorgungsgebiet reicht bislang bis an das Ostufer des Oranienburger Kanals heran.

Das Plangebiet gehört nicht zum Versorgungsgebiet.

4.5.12 Fernmeldeversorgung

Das Gewerbegebiet Süd ist hinsichtlich Telekommunikation und Internet das am schlechtesten versorgte Gewerbegebiet Oranienburgs. Sowohl über die xDSL-Technologie als auch über Mobilfunk werden keine Datenraten von 2 MBit/s erreicht.9 Im Bereich Annahof und Einfliegerhalle werden Bandbreiten bis 1 MBit/s erreicht („DSL light“).

Die kabelgebundene Infrastruktur reicht vom Hauptverteiler im Stadtzentrum (Ortsnetz 03301) bis ins Gewerbegebiet Oranienburg. Ein Kabelverzweiger (A557) befindet sich in der Birkenallee. Die Kabellängen summieren sich jedoch auf fast 6 km. Ob die Leerrohrkapazitäten ausreichen, um mittels Einblas- oder Einziehtechnik beispielsweise Glasfaserkabel einzubringen, ist unbekannt.

Die Erreichbarkeit per Mobilfunkt ist zum Stand 2011 ungenügend. Bestenfalls werden Datenraten im UMTS-Bereich erzielt (Vodafone, T-mobile, noch schlechter bei e-plus und O2).

Mehrere Betriebe (Merker, Fromm, DIBORA, Johann Bunte) nutzen die Anbindung durch Richtfunk in Form der Datenfernübertragung (DFÜ) aller Unternehmen mit 25 MBit/s. Damit stehen jedem Unternehmen 5 MBit/s zur Verfügung (Stand: 2011).

9 Stand: 2011; Quelle: Studie zur Breitbandversorgung

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbeparks Süd mit einer hochwertigen gewerblichen Nutzung, aufbauend auf dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahre 1996 zum „Gesamtleitkonzept Flugplatz Oranienburg" und durch Weiterentwicklung des Planungskonzepts des Flächennutzungsplanes 2015 für das nördliche Flugplatzareal. Besondere Berücksichtigung soll hierbei die Schutzbedürftigkeit angrenzender Siedlungsbereiche der Stadt Oranienburg finden.

Aufbauend auf den bereits vorhandenen Planungen sollen nachstehende allgemeine Planungsgrundsätze berücksichtigt werden:

- Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten;
- bauplanungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Verkehrsfläche für die Haupterschließung in Nord-Süd-Richtung;
- Sicherung einer umweltverträglichen Nutzung in Bezug auf Immissionsschutzbelange;
- Abstufung / Zonierung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen (vom GIe über GE bis GEe) abhängig vom Abstand zur Wohnbebauung;
- Einordnung von kleinteiligeren Gewerbeflächen im Norden und Osten sowie von größeren Gewerbeflächen im Südwesten;
- Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen;
- Erhalt der denkmalgeschützten Einfliegerhalle;
- Weitgehender Erhalt der aus naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gründen relevanten Offenland- und Waldbereiche im Norden, Osten und Südosten des Plangebiets;
- Sicherung von Flächen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff genutzt werden können.

5.2 Bebauungskonzept

Auf beiden Seiten einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsachse sollen Industrie- und Gewerbegebiete mit möglichst kompakten, großen Baufeldern entstehen. Es sind vier Baufelder, zwei westlich der Haupterschließungsachse mit hohen bzw. mittleren Störgraden hinsichtlich der Emissionen und zwei Baufelder östlich der Haupterschließungsachse mit geringen Störgraden der Emissionen vorgesehen. Damit wird der besonderen Schutzbedürftigkeit der sensiblen Wohnbereiche unmittelbar östlich des Oranienburger Kanals entsprochen. Die Festsetzung eines Industriegebiets ist lediglich für das westliche Baufeld vorgesehen.

Die Baufelder der Industrie- und Gewerbegebiete haben jeweils Flächengrößen zwischen ca. 3 ha und ca. 10 ha. Die Tiefen der Baufelder von der Haupterschließungsachse variieren zwischen 90 m und 370 m. Diese Vielfalt der Flächengrößen und –zuschnitte ermöglicht im Rahmen der Investorenakquisition, den individuellen Nachfragen mit entsprechenden Flächengrößen und Flächenzuschnitten entsprechen zu können. Eine weitere Gliederung der Baufelder durch die Ausweisung weiterer Verkehrsflächen als Ergänzung zur Hauptachse wird vor diesem Hintergrund als nicht zielführend angesehen.

Die denkmalgeschützte Einfliegerhalle soll als Gebäude erhalten bleiben und in die gewerbliche Baustruktur des Baufeldes GE 2 integriert werden.

5.3 Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird nur zu einem Teil als Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt. Einige Randbereiche sollen als Waldflächen im Bestand v.a. zum visuellen Schutz der benachbarten sensiblen Wohnnutzungen im Norden, Nordosten und Südosten gesichert werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind zwischen den Wald- und Gewerbeflächen auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Nach aktuellem Planungsstand bilden diese Maßnahmenflächen einen annähernd geschlossenen Rahmen mit einer Breite von mindestens 30 bis ca. 80 m um die neuen Baugebiete. Im Osten reicht die Maßnahmenfläche bis an die Plangebietsgrenze am Oranienburger Kanal heran. Die konkreten Zielstrukturen der Maßnahmenflächen werden v.a. im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse im weiteren Verfahren definiert und abgestimmt. Nach aktueller Einschätzung werden neben den künftigen Waldflächen für viele aktuell im Plangebiet festgestellte Tierarten auch dauerhaft offenzuhaltende Vegetationsflächen benötigt, um charakteristische Lebensraumstrukturen vorhandener Populationen zu erhalten.

Die inselhafte Waldfläche im südwestlichen Geltungsbereich wird nach aktuellem Planstand teilweise als Gewerbefläche beansprucht. In Abhängigkeit von der geplanten Entwicklung des nördlich angrenzenden Siedlungsbereichs von Annahof ist im weiteren Verfahren festzulegen, ob auch an diesem Plangebietsrand eine Eingrünung mit Gehölzflächen zwecks räumlicher Abgrenzung erforderlich wird.

Das geplante Gewerbegebiet sollte insgesamt bestmöglich durchgrünt werden, um die mit der großflächigen Neuversiegelung und Nutzungsintensivierung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu mindern und teilweise bereits innerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Eine Durchgrünung könnte u.a. in Form von extensiven Dachbegrünungen erfolgen, in Form geschlossener Baumreihen oder Baumgruppen zwischen den Gewerbegrundstücken oder auch in Form von Pocket-Parks z.B. in der Nähe von ÖPNV-Haltebereichen oder LKW-Stellflächen.

Die Stadt Oranienburg plant auf der Trasse der ehemaligen Kremmener Bahn eine lineare, öffentlich nutzbare Grünverbindung. Vor diesem Hintergrund soll der entsprechende Teilabschnitt innerhalb des Plangebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

5.4 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die nach Norden in das Plangebiet verlängerte Flugpionierstraße soll das Rückgrat der verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebiets bilden. Die Verkehrsfläche wird von der südlichen Plangebietsgrenze kommend zunächst relativ mittig zwischen B 96 und Oranienburger Kanal nach Norden geführt. Südwestlich der Einfliegerhalle verschwenkt die interne Hauptachse des Gewerbeparks nach Nordosten und schwenkt an der Nordspitze der Einfliegerhalle um 90 Grad zurück nach Nordwesten, um schließlich auf den Kreisverkehr an der Walther-Bothe-Straße aufzubinden. Diese Verkehrsfläche erhält einen Querschnitt von 16,50 m, womit mindestens ein Lkw-Begegnungsverkehr, ein Fuß- und Radweg sowie die erforderlichen Flächen für Mulden/Rigolen gewährleistet sind. Im Bereich des Anschlusses zur bestehende Flugpionierstraße engt sich die Verkehrsfläche wieder auf den hier verwendeten Querschnitt von 15 m ein.

Die für das Gewerbegebiet erforderlichen technischen Infrastrukturanlagen für Abwasser, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation können in der Verkehrsfläche angeordnet werden.

Auf Höhe der Splittersiedlung Annahof wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche der Anschluss des Bereichs Annahof an die Flugpionierstraße ermöglicht.

Das im äußersten Nordosten des Plangebiets liegende Abwasserhauptpumpwerk wird als Fläche für Versorgung / Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt.

5.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan 43.2 kann mit den oben genannten Inhalten, insbesondere wegen des Bebauungskonzepts und des Freiraumkonzepts nicht vollständig entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg (2015) entwickelt werden.

Sowohl der geplante Umfang der Gewerbegebietsflächen als auch die Verortung im Plangebiet stehen im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Im FNP 2015 sind im Geltungsbereich des B-Plans ca. 15 ha gewerbliche Bauflächen der Typen 1 und 2 ausgewiesen. Im B-Plan sind ca. 29 ha gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan weist für die Bereiche unmittelbar nördlich, östlich und südöstlich der Einfliegerhalle „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Hier sieht der B-Plan-Vorentwurf Gewerbegebietsflächen oder Maßnahmenflächen vor.

Während im westlich Teil des FNPs die gewerblich-industrieller Nutzungen (Gewerbliche Bauflächen Typ 1) und im östlichen Teil eine begrenzte Fläche für gewerbliche Nutzungen (Gewerbliche Bauflächen Typ 2) wird im Rahmen der geplanten Flächenfestsetzung die Flächen für den gewerblichen Nutzungsanteil wesentlich vergrößert. Die gewerblich-industrieller Nutzungen wird auf den Bereich südwestlich der Flugpionierstraße begrenzt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem FNP entwickelbar. Der FNP wird demzufolge gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

5.6 Überplanung von Bebauungsplänen im Verfahren

Die B-Planverfahren Nr. 21.1 und 21.2 (Abwägungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2001 für den Bebauungsplan Nr. 21.1 und am 20.10.2003 für den Bebauungsplan Nr. 21.2) wurden nicht zum Abschluss gebracht. Der B-Plan Nr. 21.1 wird in seinem östlichen Teilbereich, der B-Plan Nr. 21.2 vollständig durch den neuen B-Plan Nr. 43.2 überdeckt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“ wurde u.a. beschlossen, die Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 21.1 „Alter Flugplatz Nordost“ und zum Bebauungsplan Nr. 21.2 „Alter Flugplatz Nordwest“ einzustellen.

6. Planinhalt

6.1 Bauliche Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausgehend von dem städtischen und regionalen Bedarf an Gewerbegebietsflächen und der besonderen Standorteignung der Nordfläche des ehemaligen Militärflugplatzes für die Ansiedlung industriell-gewerblicher Nutzungen werden die Bauflächen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 6, 9 BauNVO als Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO und als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es werden vier Baufelder festgesetzt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird in Abhängigkeit von den Ergebnissen eines zu erarbeitenden Schalltechnischen Gutachtens geprüft, ob die Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch eine Lärmkontingentierung zoniert werden sollten. Dabei wird den schutzbedürftigen Interessen der benachbarten Wohnbereiche östlich des Oranienburger Kanals und der Splittersiedlung Annahof Rechnung getragen:

- GI(e)
- GE 1
- GE 2
- GE 3

Die Einzelhandelsnutzung ist im Plangebiet ausgeschlossen. Als Ausnahme werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet zugelassen, wenn ein Direktverkauf (sogn. „Annexhandel“) von Produkten, die im Gebiet hergestellt werden, stattfindet und dieser in seiner Verkaufsflächengröße dem jeweiligen Betrieb untergeordnet ist (maximal 15% der Grundstücksfläche oder maximal 800 m² Verkaufsfläche).

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO werden für die Flächen des Gewerbegebietes eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Dies entspricht der durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.

6.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Baumassenzahl (BMZ)

Eine GFZ oder BMZ wird nicht festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer maximalen Überbauung und von differenzierten maximalen Bauhöhen (s.u.) sind ausreichend Festsetzungen getroffen, um die städtebaulichen Ziele abzusichern. Hierzu zählen neben der Funktionsfähigkeit der gewerblichen Nutzungen insbesondere die Berücksichtigung der Sichtbarkeit der denkmalgeschützten Einfliegerhalle und ein harmonischer Übergang zu den Offenland- und Waldbereichen im Osten des Plangebiets sowie zum Bereich Annahof.

6.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO sowie § 1 Abs. 4, 6, 9 BauNVO werden für die Baufelder des Gewerbegebietes unterschiedliche Höhenangaben festgesetzt. Entsprechend Planeinschrieb wird die Oberkante baulicher Anlagen als Gebäudehöhe (GHmax) als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

- GI(e) 38,5 m
- GE 1 20,0 m
- GE 2 12,0 m
- GE 3 12,0 m

Gemäß § 16 (6) Bau NVO können die festgesetzten Höhen durch untergeordnete bauliche Anlagen und Bauteile (Antennen, Aufzugsüberfahrten, technische Anlagen, Kühlgeräte, usw.) um bis zu 5 m Höhe auf max. 5 % der Dachflächen überschritten werden.

Die Gebäudehöhe von 38,5 m für das westlich der Haupterschließungsachse liegende Industriegebiet GI(e) leitet sich ab aus den typischen Gebäudehöhen größerer Logistikhallen. Die außerordentlich hohe Verkehrsgunst des Standorts direkt an der autobahnähnlich ausgebauten B 96 und die Nähe zur Metropole Berlin prädestiniert das Plangebiet für Logistiknutzungen.

Die Gesamthöhe 38,5 m nimmt Bezug auf die entsprechende Festsetzung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 43.1 (Asphaltmischanlage).

Im Gewerbegebiet GE 1 wird die Gebäudehöhe auf 20 m festgesetzt, was die Ansiedlung von Betrieben mit modernen produktionstechnischen Standards sichert. Die in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 auf 12 m reduzierten maximalen Bauhöhen werden festgesetzt, um die denkmalgeschützte, ca. 12 m hohe Einfliegerhalle optisch nicht zu dominieren. Weiterhin wird mit der reduzierten Bauhöhe in den Gewerbegebieten GE 1 sowie GE 2 und GE 3 der Übergang zum Landschaftsraum im Bereich des Oranienburger Kanals sowie zum Bereich Annahof harmonisch gestaltet.

6.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird durch die festgesetzten großflächigen Baufenster eine möglichst weitreichende Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch zeichnerische Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und unter Anwendung der festgesetzten GRZ gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt.

Die Baugrenzen werden entsprechend so festgesetzt, dass notwendige Abstände zu Verkehrs- oder Waldflächen Berücksichtigung finden. Eine weitere Differenzierung der Baugebiete in Bezug auf die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche erfolgt nicht. Die Flexibilität für die Anordnung der baulichen Anlagen bleibt gewahrt.

6.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

Die festgesetzte abweichende Bauweise trägt den Bedürfnissen der geplanten Nutzungsarten und größeren Bauformen Rechnung, die für Logistikhallen und Gewerbebetriebe typisch sind.

6.2 Natur und Landschaft

6.2.1 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Bedarf zur Festsetzung von Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen, ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht konkret bekannt.

Aufgrund des geringen Grundwasser-Flurabstandes in Kombination mit den vorhandenen, stark durchlässigen Böden im Plangebiet ist jedoch zu erwarten, dass bei Planungskonkretisierung die Erstellung von Entwässerungskonzepten erforderlich wird, in deren Konsequenz eine entsprechende Flächensicherung erforderlich werden kann.

Dem stehen die derzeit teilflächig vorhandenen Schadstoffbelastungen im Boden entgegen, die eine Versickerung und den damit verbundenen Schadstoffaustrag ins Grundwasser fördern würden.

Im Vorentwurf sind bislang keine Wasserflächen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) festgesetzt.

6.2.2 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Es werden Waldflächen zur räumlichen Einfassung des geplanten Industrie- und Gewerbegebiets festgesetzt. Dies ist v.a. zur Sichtverschattung vorhandener und neu geplanter Gewerbebebauung gegenüber benachbarten Wohnsiedlungsquartieren relevant.

Die Waldflächen sollen zudem weiterhin eine ausreichende Frischluftentstehung gewährleisten. Nicht zuletzt stellen Waldstrukturen wichtige Lebensräume für viele Tierarten dar. Die mit der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes verbundenen Verluste von Waldflächen können grundsätzlich durch die entsprechende Festsetzung teilweise vermieden und teilweise (bei Neuausweisung von Aufforstungsflächen) ausgeglichen werden. In Anlehnung an die HVE können mit der Umwandlung oder Aufforstung von Waldflächen auch Neuversiegelungen kompensiert werden

Die jeweiligen Umwandlungs- oder Aufforstungsmaßnahmen für die zur Festsetzung vorgesehenen Waldflächen werden im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

6.2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ca. 16 ha Flächen werden als Maßnahmenflächen ausgewiesen. Diese berücksichtigen einerseits bereits abgestimmte Bereiche aus angrenzenden Bebauungsplanverfahren als auch vorhandene Offenlandflächen. Die Einteilung der Maßnahmenflächen sowie die Zuordnung von Einzelmaßnahmen werden im laufenden Verfahren weiter abgestimmt und verortet.

Aufgrund der mit der Gewerbegebietsentwicklung verbundenen großflächigen Verluste teils geschützter Offenlandvegetation sollten neben den künftigen Wald- und sonstigen Gehölzflächen v.a. im Nordosten/Osten anteilig auch größere zusammenhängende, extensive Gras-Kraut-Vegetation dauerhaft gesichert werden, um einigen im Bestand festgestellten Tier- und Pflanzenarten ihre bevorzugten Lebensraumstrukturen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Es entsteht zudem bei Realisierung der geplanten Neubebauung aus artenschutzrechtlichen Gründen eventuell der Bedarf zur Sicherung und Aufwertung aquatischer und semi-aquatischer Lebensraumstrukturen im Plangebiet, um wiederum den Fortbestand vorhandener Amphibien und Insekten (z.B.

Libellen, v.a. aber Knoblauchkröte) zu sichern. Es ist ein Laichgewässer der Knoblauchkröte in Form des betonierten Wasserbeckens am östlichen Plangebietsrand festgestellt worden. Die Sicherung als Fläche für Maßnahmen in der aktuellen Größe von ca. 4,5 ha im Nahbereich des Laichbeckens ist für den Erhalt des Knoblauchkröten-Lebensraums ermöglicht grundsätzlich verschiedene Einzelmaßnahmen. Diese müssen weiter abgestimmt und abschließend hinsichtlich ihrer Wirkung fachgutachterlich eingeschätzt werden.

Das B-Plankonzept sieht aktuell ein Band von Maßnahmenflächen mit einer wechselnden Breite von mindestens 30 bis stellenweise ca. 170 m vor, beginnend im Norden und im Uhrzeigersinn um die neuen Gewerbeflächen verlaufend bis in den zentralen Westen des Plangebiets. Eine Unterbrechung erfolgt lediglich an einer der schmalsten Stellen im Süden durch die Anbindung der neuen, zentral ausgerichteten Verkehrsstraße an die Flugpionierstraße im südlich bestehenden Gewerbegebiet.

6.2.4 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ebenfalls aus artenschutzrechtlichen Gründen sowie auch zum Zwecke der Kompensation (z.B. von Neuversiegelung) kann es nach aktueller Einschätzung zweckdienlich werden, Anteile der künftigen Gewerbeflächen als Flächen für Anpflanzungen festzusetzen. Dies betrifft die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (20 % der Gewerbegebietsflächen).

6.2.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bereich um den Damm der ehemaligen Kremmener Bahn soll als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt werden.

Innerhalb dieser Grünfläche wird die Möglichkeit für eine künftige Geh- und Radwegeverbindung ins weitere Stadtgebiet offengehalten. Es erfolgt im weiteren Verfahren eine Abstimmung hinsichtlich ggf. zusätzlicher Festsetzungen zur Sicherung der Geh-/Radwegeverbindung (z.B. in Form einer eingebetteten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

6.3 Verkehr und Erschließung

6.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte und durch eine Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnete Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) nimmt den Querschnitt der Verkehrsfläche aus dem B-Plan Nr. 43.1 auf (Flugpionierstraße) und erweitert den Querschnitt von 15,0 m auf 16,5 m. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche gestattet einen Straßenquerschnitt für Lkw-Begegnungsverkehr, einen einhüftigen Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,50 m sowie die beidseitig der Straße erforderlichen Flächen für Mulden/Rigolen. Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht im Detail festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erfolgt ggf. eine Anpflanzung von Bäumen im Sinne einer Selbstbindung der Stadt.

Auf Höhe der Splittersiedlung Annahof wird eine Verkehrsfläche mit einem Querschnitt von 15,0 m festgesetzt. Sie gewährleistet den Anschluss des Bereichs Annahof an die Haupterschließungsachse (die verlängerte Flugpionierstraße).

Die für das Gewerbegebiet erforderlichen technischen Infrastrukturanlagen für Abwasser, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation werden in der Verkehrsfläche angeordnet.

Die Erschließungsstraßen dienen der öffentlichen Erschließung des Baugebietes und gewährleisten eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB.

Die Anschlusspunkte an den Kreisverkehren Walther-Bothe-Straße / verlängerte Flugpionierstraße / Bärenklauer Weg sowie Birkenallee / Flugpionierstraße bieten eine leistungsfähige Vernetzung mit dem regionalen und überregionalen Hauptstraßennetz.

6.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung werden zwei verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL 1) zu Gunsten des Versorgungsträgers (Entwässerungsbetrieb Oranienburg) festgesetzt, mit dem die Erschließung des Pumpwerks im Nordosten gesichert wird.

Außerdem wird ein Geh- und Fahrrecht (GFL 2) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, mit dem eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der verlängerten Flugpionierstraße und der neuen Grünverbindung über den Oranienburger Kanal gesichert wird.

6.3.3 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung und für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im äußersten Nordosten des Plangebiets, nahe Bahndamm und Oranienburger Kanal, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Auf dieser Fläche befindet sich das Hauptpumpwerk Annahof des Entwässerungsbetriebs Oranienburg – EBO.

6.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

6.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Ergebnis der Altlastenrecherche 2018 wurden Teilflächen identifiziert, in denen nach aktuellem Kenntnisstand der Altlastenverdacht entweder noch nicht ausgeräumt werden konnte oder aber bestätigte Boden- und Grundwasserkontaminationen vorliegen. Diese Flächen sind nachrichtlich in den B-Planvorentwurf übernommen worden und als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzt.

6.4.2 Denkmalschutz

Im Zentrum des Plangebietes, im GE 2 befindet sich die „Ehemalige Einfliegerhalle der Heinkel-Werke“, ein Denkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 BbgDSchG. Das in das Verzeichnis der Denkmale des Landkreises Oberhavel mit Bescheid vom 27.07.1999 eingetragene Denkmal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Einfliegerhalle ist ein bedeutendes Zeugnis der Industriearchitektur der 30er Jahre des vorigen Jahrhunderts. Es ist das einzige erhaltene Objekt der ehemaligen Flugzeugproduktion an einem der wichtigsten Standorte der nationalsozialistischen Rüstungsindustrie.

Die Integration der bereits seit über zweieinhalb Jahrzehnten leerstehenden und funktionslosen Einfliegerhalle in das künftige Nutzungsgefüge des Gewerbeparks und die Nutzungszuführung für das Gebäude selbst stellen besondere Herausforderungen dar.

6.5 Hinweise

6.5.1 Verdacht auf Kampfmittel im Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg (KMBD) oder einer vom Grundstückseigentümer / Vorhabenträger beauftragten Fachfirma vorzulegen, die zur Austragung aus dem Kampfmittelverdacht durch den KMBD führt. Die Bestätigung über die Entlassung aus dem Kampfmittelverdacht durch den KMBD ist der Stadt vorzulegen.

Anträge zur Überprüfung der konkreten Kampfmittelbelastung sind durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen zu stellen.

6.5.2 Verdacht auf Vorhandensein von radioaktiven Stoffen

Für das Plangebiet besteht der allgemeine Verdacht auf das Vorhandensein von radioaktiven Stoffen gemäß Merkblatt des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Frauen und Familie vom Juli 2010. Unter Umständen bezieht sich die mögliche Belastung lediglich auf radioaktive Bauteile und Messinstrumente. Die auf der Fläche Tätigen sind gemäß Merkblatt zu belehren.

6.5.3 Städtische Satzung zur Beschränkung der Stellplätze

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze“, in der Fassung vom 30.05.2005, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg am 07.10.2005, S. 3-5), zuletzt geändert (2. Änderung) durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg am 23.12.2012.

7. Flächenbilanz

Für die Ermittlung des Bedarfs an Grund und Boden wird der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf zugrunde gelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 61,99 ha. Es ergeben sich innerhalb des Bebauungsplans nachstehende Flächenanteile:

Flächenfestsetzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Gewerbegebiet GIe:	9,7 ha	15,7 %
davon gem. GRZ 0,8 bebaubar: 7,78 ha		
Gewerbegebiete GE 1, GE2, GE3:	19,4 ha	31,3 %
davon gem. GRZ 0,8 bebaubar: 15,54 ha		
Öffentliche Verkehrsflächen	2,1 ha	3,3 %
Fläche für Abwasserentsorgung	0,3 ha	0,4 %
Grünflächen	1,1 ha	1,8 %
Maßnahmenflächen	16,6 ha	26,8 %
Waldflächen	12,7 ha	20,5 %
Gesamtfläche	**61,9 ha**	**100,0 %**

Tabelle 2: Flächenbilanz des B-Plan-Vorentwurfs, Stand: 19.03.2019

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan wird eine bauliche Entwicklung der ehemaligen militärisch genutzten Fläche ermöglicht. Hierdurch wird einer Zersiedelung durch die Ausweisung von neuen Baugebieten auf noch nicht durch Besiedelung beanspruchten Flächen entgegengewirkt. Durch die Schaffung kompakterer Siedlungsstrukturen kann dem Klimaschutz entsprochen werden, indem Wege verkürzt und damit eine Verringerung verkehrsbürtiger CO^2 -Emissionen erreicht wird. Weiterhin werden zusammenhängende Waldflächen entlang des Oranienburger Kanals sowie ein Teilstück eines Grünflächenverbundes entlang der Trasse der ehemaligen Kremmener Bahn geschaffen.

Die Errichtung eines großflächigen Gewerbegebietes auf dem bislang als Brache verbliebenen Nordteils des ehemaligen Flugplatzes wird jedoch nach aktueller Einschätzung gleichzeitig auf mehrere Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen haben. Betroffen sind in erster Linie die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere. Auch für das Schutzgut Wasser (insbesondere Grundwasser) besteht bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten v.a. über ungeschütztem und gleichzeitig hoch anstehendem Grundwasser ein generell erhöhtes Beeinträchtigungsrisiko. In diesem Fall kommen erschwerend vielerorts hohe Schadstoffbelastungen in den Böden des Plangebiets vor.

In den vergangenen ca. 25 Jahren einer überwiegenden Nichtnutzung der meisten Plangebietsbereiche haben sich u.a. großflächige geschützte Biotope und teilweise wertvolle Lebensräume für verschiedene besonders oder auch streng geschützte Tierarten entwickelt. Insgesamt wird sich der künftig zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet mit Umsetzung der Planung gegenüber dem aktuellen Bestand voraussichtlich erhöhen, es kommt zu umfänglichen Neuversiegelungen auch auf bislang unversiegelten Flächen. Die Neuversiegelungen führen zu nachhaltiger Störung von Bodenfunktionen, zur Reduzierung der Grundwasserneubildung, zum Verlust wichtiger Kaltluftentstehungsflächen, zum Verlust wichtiger Lebensräume von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie auch zu Waldverlusten. Viele der genannten Verluste stellen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, einige tangieren konkrete Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Für mehrere Eingriffe müssen Ausnahmen oder Befreiungen bei den zuständigen Fachbehörden beantragt werden.

Allerdings haben die dringend erforderlichen Kampfmittelsondierungen oder -räumung ohnehin erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die unabhängig von einer gewerblichen oder verkehrlichen Entwicklung der Fläche nicht vermeidbar sind.

Für den Fall einer erforderlichen Vollkompensation werden in einigen Eingriffs-Konstellationen die Flächen des Plangebietes nicht ausreichen, so dass ggf. externe Maßnahmenflächen gesichert werden müssen. Dies ist u.a. für den Ersatz geschützter Trockenrasen sowie für den Lebensraumersatz einiger wertgebender Offenlandarten anzunehmen. Im Rahmen der Potenzialanalyse werden seitens des Fachgutachters bereits einige Vorschläge zur Eingriffsminimierung sowie auch Hinweise auf eine perspektivische Kompensation geäußert.

8.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43.2 sind positive Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Oranienburg zu erwarten. Durch die Schaffung bauplanungsrechtlicher Grundlagen kann der Gewerbepark Süd baulich und nutzungsbezogen weitgehend vollendet werden. Damit wird eine der großen städtebaulichen Brachen (ehemalige Militärfläche) beseitigt und einer, dem Standort gemäßen zivilen Folgenutzung zugeführt.

Darüber hinaus werden die erforderlichen Grundlagen geschaffen, um die denkmalgeschützte Einfliegerhalle - das letzte bauliche Zeugnis der Flugzeugproduktion der Heinkel-Werke in der Nazizeit – vor

dem weiteren Verfall zu bewahren. Die wirtschaftliche Nachnutzung der Brachflächen durch Gewerbebetriebe versetzt die Stadt als Eigentümerin der Flächen finanziell überhaupt erst in die Lage, die Kosten der Kampfmittelberäumung und der Altlastenbeseitigung zu tragen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Dekontamination von Bodenverunreinigungen und zur Säuberung des Grundwassers geleistet.

Ein ehemals isolierter und vom übrigen Siedlungsbereich abgeschotteter Stadtbereich wird wieder vollständig in das Stadtgefüge integriert.

8.3 Verkehr und technische Infrastruktur

Durch den B-Plan wird der noch fehlende Lückenschluss der zentralen Hauptverkehrsachse (Flugpionierstraße) ermöglicht. Die Stadt beabsichtigt, diesen Straßenabschnitt bis zum Kreisverkehr (altes Tor) an der Walther-Bothe-Straße bis 2020/21 zu bauen. Die neue Verbindung eröffnet neben den neuen Möglichkeiten für den Lkw-Verkehr auch neue Ringschlüsse und Verbindungen für den ÖPNV der Stadt. Darüber hinaus ist eine Entlassung des sogenannten Schleichverkehrs von der Birkenallee Richtung Walther-Bothe-Straße (insbesondere der Straße Am Kanal) durch den Lückenschluss zu erwarten. Weiterhin werden im Verlauf der verlängerten Flugpionierstraße ggf. noch bestehende Lückenschlüsse bei den Netzen der technischen Infrastruktursysteme ermöglicht.

8.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Der starken Nachfrage der Wirtschaft nach kompakten Gewerbeflächen mit hoher Qualität der Verkehrsanbindung wird durch den Bebauungsplan entsprochen. Ansiedlungswilligen Investoren kann ein entsprechendes Flächenangebot unterbreitet werden. In Folge der Ansiedlung von Unternehmen werden in der Regel zusätzliche Arbeitsplätze für die Stadt und die Region entstehen.

8.5 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Plangebiet selbst sind mit Ausnahme von sporadischen und wegen der Kampfmittelgefährdung eigentlich verbotenen Freizeitnutzungen keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen zu verzeichnen.

An die Splittersiedlung Annahof, die sich nordwestlich des Plangebiets befindet, werden durch den B-Plan gewerbliche Nutzungen näher heranrücken. Östlich des Oranienburger Kanals befinden sich großflächig störsensible Eigenheimsiedlungen. Teilweise sind Eigenheime erst in jüngerer Zeit neu entstanden. Die schutzwürdigen Belange der Bewohner im Bereich Annahof und in der Südstadt werden im B-Planverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

8.6 Kosten und Finanzierung

Der Erwerb der Grundstücke durch die Stadt ist bereits vollzogen. Der Stadt werden Kosten für die Erstellung der Erschließungsstraße entstehen.

Weiterhin werden Kosten für die Kampfmittelsuche und -beseitigung und ggf. weitere Kosten für die bereits angelaufene Beseitigung von Bodenverunreinigungen und zur Grundwassersanierung auflaufen. Hinzu kommen Kosten für Kompensationsmaßnahmen und den besonderen Artenschutz. Alle Folgekosten sind zu gegebener Zeit in den Haushalt der Stadt einzustellen. Die Kompensationsmaßnahmen und die Maßnahmen des besonderen Artenschutzes werden durch Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung abgesichert werden.

Andererseits wird die Stadt durch den Verkauf von erschlossenen Industrie- und Gewerbegebietsflächen Einnahmen erzielen, die für die Refinanzierung der städtischen Kosten herangezogenen werden können.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf Untersuchungsergebnisse zu den Schutzgütern Mensch (Lärm, Verkehr, Lufthygiene), Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie das Orts- und Landschaftsbild und auch die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter wurden verschiedene Datengrundlagen ausgewertet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung / Biotoptypenkartierung) ist u.a. der Landschaftsplan der Stadt Oranienburg[10] bzw. die digitale Datenbank OSIRIS des Landesumweltamtes Brandenburg. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. der Landschaftsrahmenplan (Altkreis Oranienburg 1996).

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE“[11] des Landes Brandenburg.

Die nachfolgenden Ausführungen weisen insbesondere auf die inhaltlichen Aspekte der Umweltprüfung hin. Der formale Aufbau des Umweltberichts orientiert sich an Anlage 1 BauGB.

Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 62 ha und liegt im südlichen Stadtgebiet Oranienburgs.

Die Plangebietsflächen sind teilweise eingezäunt, teilweise öffentlich zugänglich.

Im Bestand sind die baulichen Ruinen ehemaliger, vorwiegend militärisch genutzter Gebäude umgeben von heterogenen, meist aus Sukzession hervorgegangenen Waldflächen und von großflächig zusammenhängenden Offenlandbereichen.

Die unterschiedlichen Gehölzbestände sind teils von Eichen, von Pappeln, Ahorn, Erlen oder stellenweise von Fichten und Robinien geprägt. Die offenen Gras- und Staudenfluren weisen meist fließende Übergänge von ruderalen Wiesen bis hin zu geschützten Sandtrockenrasen auf.

Das Gelände ist weitgehend eben, an einigen Stellen sind meist kleinflächige, v.a. krautig bewachsene Erdaufschüttungen vorhanden. Oftmals handelt es sich dabei um Bunker oder um Bauschutt-Haufwerke.

Nahezu zentral bildet die großformatige, denkmalgeschützten Einfliegerhalle aus Zeiten der Flugzeugentwicklung (Heinkel-Werke) um ca. 1940 einen markanten Blickfang. Südöstlich der großen Einfliegerhalle ist großflächig Bauschutt aus teilweise umgesetzten Entsiegelungsmaßnahmen gelagert.

Das Planungsgebiet weist über die Walther-Bothe-Straße eine direkte Anbindung an die Innenstadt sowie an die B96 mit Anbindung an die A10 auf. In südlicher Richtung bindet die Flugpionierstraße über die Birkenallee ebenfalls an die B 96 und an die südlichen Siedlungsflächen Oranienburgs an.

[10] Stadt Oranienburg: Landschaftsplan (2008), bearbeitet durch die Büros für Landschaftsplanung Bert Kronenberg, Zehdenick und Christian Wülfken, Berlin

[11] Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), (April 2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich des Schutzguts Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden bei der Untersuchung das Plangebiet, die benachbarte Wohnbebauung sowie die für die künftige Erschließung relevanten Straßenabschnitte betrachtet, um Lärmbelästigungen der Anwohner durch die vorbereiteten Vorhaben (Baumaßnahmen, Straßenverkehr) beurteilen zu können. Der Betrachtungsraum bei den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden. Für die Schutzgüter Klima und Luft sowie biologische Vielfalt und auch die Betroffenheit naturschutzrechtlicher Schutzgebiete wird dasselbe Gebiet in die Untersuchung einbezogen.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden sowie Wasser) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und durch die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

9.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbeparks Süd geschaffen werden.

Ziel der Stadt Oranienburg ist es, auf der schon vormals industriell und militärisch genutzten, nun seit vielen Jahren brach liegenden Fläche des ehemaligen Flugplatzes Oranienburg, hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zu ermöglichen, um der starken Nachfrage nach größeren Gewerbeflächen sowie den Ansiedlungswünschen von Unternehmen gerecht werden zu können.

Besondere Berücksichtigung soll hierbei die Schutzbedürftigkeit angrenzender Siedlungsbereiche der Stadt Oranienburg finden.

9.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“ liegt im südlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Oranienburg (Landkreis Oberhavel) im Land Brandenburg. Der ehemalige Militärflugplatz befindet sich in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie) zum Stadtzentrum.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 62 ha.

Der Industrie- und Gewerbestandort (Gewerbepark Süd) wird westlich von der B 96, nördlich von der Walther-Bothe-Straße bzw. der Trasse der ehemaligen Kremmener Bahn und östlich vom Oranienburger Kanal eingefasst.

Die Haupterschließung erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr an der nördlich verlaufenden Walther-Bothe-Straße sowie über die Flugpionierstraße durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen mit Umweltbelang getroffen:

- Festsetzung von Industrie- und Gewerbegebieten;
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für die Haupterschließung in Nord-Süd-Richtung;
- Abstufung / Zonierung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen (vom GIe über GE bis GEe) abhängig vom Abstand zur Wohnbebauung;
- Erhalt der denkmalgeschützten Einfliegerhalle;
- Festsetzung von Waldflächen,

- Festsetzung einer Grünfläche an der Kremmener Bahn,
- Sicherung einer umweltverträglichen Nutzung in Bezug auf Immissionsschutzbelange;
- Weitgehender Erhalt der aus naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gründen relevanten Offenland- und Waldbereiche im Norden, Osten und Südosten des Plangebiets;
- Sicherung von Flächen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff genutzt werden können.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch ein Fachgutachten untersucht und durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen in der Planung berücksichtigt.

Durch geeignete Festsetzungen kann eine Mindestdurchgrünung sowie v.a. auch eine ausreichende randliche Eingrünung / Einbindung in die Landschaft / Abgrenzung von benachbarten Wohnsiedlungsgebieten gesichert werden. Hierzu zählt u.a. die Sicherung bestehender sowie die Ausweisung neuer Waldflächen, die Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Festsetzung von Dachbegrünung sowie von öffentlichen Grünflächen.

9.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 62 ha.

Es werden folgende Flächennutzungen mit entsprechenden Flächenanteilen im Bebauungsplan festgesetzt:

Flächenfestsetzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Gewerbegebiet GI: davon gem. GRZ 0,8 bebaubar: 7,78 ha	9,7 ha	15,7 %
Gewerbegebiete GE 1, GE2, GE3: davon gem. GRZ 0,8 bebaubar: 15,54 ha	19,4 ha	31,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2,1 ha	3,3 %
Fläche für Abwasserentsorgung	0,3 ha	0,4 %
Grünflächen	1,1 ha	1,8 %
Maßnahmenflächen	16,6 ha	26,8 %
Waldflächen	12,7 ha	20,5 %
Gesamtfläche	**61,9 ha**	**100,0 %**

Tabelle 3: Flächenbilanz des B-Plan-Vorentwurfs, Stand: 19.03.2019

9.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung

9.1.4.1 Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

9.1.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Allgemeine Ziele

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden u.a. zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Naturschutzfonds und den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen. Ordnungswidrigkeiten werden teilweise abweichend vom BNatSchG definiert.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 Absatz 1 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus: Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Ergänzend zu § 30 (2) BNatSchG gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und

der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen (vgl. § 18 (2) BbgNatSchAG).

Alleenschutz

Der Baumbestand entlang der Walther-Bothe-Straße ist gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Abs. 3 BNatSchG) als Allee geschützt.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) 2010 sind Laubbäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken mit einem Stammumfang von 75 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Für Nadelbäume gilt dieser Schutz ab einem Stammumfang von 95 cm. Mehrstämmig ausgeprägte Bäume sind geschützt, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen.

Nicht geschützt sind abgestorbene Bäume, Bäume der Gattungen Weide (Salix) und Pappel (Populus), Kulturobstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage.

Auch Bäume in Parkanlagen und ähnlich öffentlich zugänglichen Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Aufsicht stehen, können auf Antrag und unter Nachweise eines Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Satzung ausgenommen werden.

Für Bäume, die nach Baumschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 7 der Satzung zu stellen.

9.1.4.3 Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)12 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)13 definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

9.1.4.4 Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)[14] liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG ist geregelt, unter welchen Bedingungen das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis bedarf.

---

12 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

13 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I.S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I.S. 1474)

14 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Im Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG)[15] werden Regelungen zu Bewirtschaftungszielen und Bewirtschaftungsprinzipien, für Fristen zur Erreichung bestimmter Ziele, für neue Planungsinstrumentarien und für die Einbeziehung der Öffentlichkeit getroffen. Zusätzlich wurden mit dem Inkrafttreten der Unterhaltungsverbändezuständigkeitsverordnung im April 2009 in Brandenburg die Gewässerunterhaltungsverbände in die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) einbezogen.

9.1.4.5 Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)[16] ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehr ist auch in Oranienburg der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärmminderungsplänen, zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

Klimaschutzkonzept

Die drei Städte Oranienburg, Hennigsdorf und Velten haben ein gemeinsames Klimaschutzkonzept erarbeitet.[17] Zielsetzung des Konzeptes war die Diskussion einer Strategie zur Reduzierung der Treibhausgas- bzw. CO_2-Emissionen für die kommunale Ebene.

Die Analyse des Bestandes erbrachte zum damaligen Zeitpunkt, dass die drei Städte aufgrund ihrer Industriestruktur im Vergleich zum gesamten Bundesland bereits unterhalb der durchschnittlichen Emissionen liegen. Besonders hervorzuheben waren dabei die günstigen Wärmeversorgungsstrukturen sowie die Sanierungstätigkeit im Bereich der Wohnungswirtschaft. Ein Potenzial wurde damals im weiteren Ausbau der Photovoltaik gesehen.

Zu den möglichen Maßnahmen gehörten u.a.

- Energieeinsparung in öffentlichen Gebäuden
- Modernisierung der Straßenbeleuchtung
- Photovoltaik-Großanlage in Oranienburg

9.1.4.6 Landesentwicklungsprogramm 2007

Gemäß Landesentwicklungsprogramm[18] (LEPro) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt, vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Mit der Zielsetzung des

[15] Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

[16] Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

[17] Gemeinsames Klimaschutzkonzept für die drei Städte im Regionalen Wachstumskern Oranienburg – Hennigsdorf – Velten (RWK O-H-V), Stand 2010 – Materialband, Stadt Hennigsdorf im Auftrag der Städte des Regionalen Wachstumskerns Oranienburg-Hennigsdorf-Velten (RWK O-H-V), Hennigsdorf

[18] Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)

Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen prioritäre Bedeutung zu.

Eine Siedlungsentwicklung ist demnach auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten. Gemäß den Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumentwicklung sind wirtschaftliche und soziale Ansprüche des Raumes mit seiner ökologischen Funktion in Einklang zu bringen.

9.1.4.7 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg

Unter anderem stellt der Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg[19] (LEP B-B) die Steuerung der Siedlungsentwicklung innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dar. Demnach hat die Siedlungserweiterung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsflächen zu erfolgen, deren Entwicklungspotentiale noch nicht vollständig ausgeschöpft sind.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Oranienburg, dass in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Mittelzentrum und Gestaltungsraum Siedlung festgesetzt ist.

9.1.4.8 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Oranienburg stellt für das Planungsgebiet dar:

- gewerbliche Baufläche, Typ 1 (südliches Plangebiet),
- gewerbliche Baufläche, Typ 2 (Mittelteil - Bereich der Einfliegerhalle),
- Wald - und Landwirtschaftsfläche (Mittelteil und nördliches Plangebiet),
- Hauptverkehrsstraße oder sonstige verkehrswichtige Straße,
- eine denkmalgeschützte bauliche Anlage (Einfliegerhalle),
- eine Ver- und Entsorgungseinrichtung (im Nordosten).

Zudem sind im Plangebiet folgende Kennzeichnungen vorgenommen worden:

- Umgrenzungen einer großen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnte,
- drei kleinräumige Flächen mit umweltgefährdender Bodenbelastung (nachgewiesen).

Die Trasse der ehemaligen Kremmener Bahn wurde nachrichtlich als Bahnfläche übernommen.

Der südwestliche Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43.2 (gewerbliche Baufläche Typ 1 und Hauptverkehrsstraße) ist Teil einer sogenannten Dissensfläche (A) zum Landschaftsplan.

Nördlich der Walther-Bothe-Straße erstreckt sich laut FNP eine Wohnbaufläche mit hoher landschaftlicher Prägung (Ortsteil Eden). Nordöstlich sind unterschiedliche Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen im Bereich der Weißen Stadt dargestellt. Die Südstadt Oranienburgs östlich des Kanals (Wasserstraße) wird v.a. von Wohnbauflächen geprägt.

9.1.4.9 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Oranienburg liegt mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes20 (INSEK), Januar 2014 eine aktualisierte gesamtstädtische Planungsgrundlage vor.

Die Inhalte und für das Plangebiet relevanten Ziele und Maßnahmen werden bereits im Kapitel 3.2.7 der Begründung beschrieben.

[19] Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24]
[20] Stadt Oranienburg, Integrierten Stadtentwicklungskonzept, complan, Januar 2014

9.1.4.10 Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg

Im Landschaftsrahmenplan „Altkreis Oranienburg“ (Entwurf) von 1995 wird für den Aspekt der Siedlungsentwicklung wiederholt darauf hingewiesen, dass Zersiedelungen zur Wahrung der Qualität und Identität des Landschaftsraumes vermieden werden sollen. Vor der Entwicklung neuer Baugebiete sollen alle Möglichkeiten des Flächenrecyclings gerade auf bebauten Militärflächen voll ausgeschöpft werden (vgl. Kap. 2.3.1 Landschaftsrahmenplan). Auf geschützte Biotope ist ebenso Rücksicht zu nehmen wie auf Blickbeziehungen in die offene Landschaft. Der behutsamen Innenentwicklung soll demnach Vorrang gegeben werden vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich. An die Industrie- und Gewerbeentwicklung werden gezielt weitere allgemeine Anforderungen formuliert. Hierzu zählen die Minimierung des Versiegelungsgrades, die Vermeidung von Gewerbe-Ansiedlung in ökologisch sensiblen Bereichen wie Auen oder Niederungen sowie die Verwendung qualitativ hochwertiger architektonischer sowie landschaftsplanerischer Standards bei der Errichtung neuer Gewerbegebiete.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für das Plangebiet im Entwicklungskonzept 1 (Ziele, Erfordernisse, Maßnahmen für Naturschutz, Ressourcenschutz und Erholungsvorsorge) zudem folgendes dar:

- Arten und Lebensgemeinschaften (Erhaltung):
  - Pflege und Entwicklung flächenbedeutender Trockenrasen (und Heideflächen)
  - [Sicherung und Entwicklung von Biber- und Fischotterlebensräumen: entlang des Oranienburger Kanals unmittelbar östlich des Plangebiets]
- Böden (Erhaltung):
  - Sicherung von Böden mit relativ hohem biotischen Ertragspotenzial (z.B. AZ >35)
- Böden (Entwicklung/ Sanierung):
  - Sanierung großflächig kontaminierter Böden (=ganzflächig)
- Klima (Erhaltung):
  - Erhaltung übergeordneter bodennaher Luftaustauschbahnen, Freihaltung von Bebauung und Bewaldung (Pfeilrichtung verläuft am westlichen Plangebietsrand in Richtung NORDWESTEN!)
- Grundwasser und Oberflächengewässer (Entwicklung/ Sanierung):
  - Nutzungsänderung/ -auflagen in Bereichen besonderer Grundwassergefährdung; Durchführung verstärkter Sicherungsmaßnahmen bei Planungsvorhaben
- Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung (Entwicklung/ Sanierung):
  - Vordringliche Aufwertung des Landschaftsbilds (Teilfläche nördlich der Bahntrasse)

Im Entwicklungskonzept 2 (Beiträge anderer Nutzungen/ Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) wird zudem folgendes für das Plangebiet dargestellt:

- Altlasten / Konversion / Verteidigung:
  - Gefährdungsabschätzung / Sanierung von Altablagerungen und Altstandorten mit 1. Priorität (=ganzflächig)
    Rückbau ungenutzter baulicher Anlagen, Wiedereingliederung in die forstliche Nutzung oder Sukzessionsentwicklung (=nahezu ganzflächig)
  - Allgemeine Anforderungen an die Siedlungsentwicklung (nur nordöstlichste Ecke)
- Wasserwirtschaft:
  - Umfassender Schutz vorhandener Trinkwassergewinnungs- und vorbehaltsgebiete (Auflagen, ggf. Standortverlagerungen)
- Siedlungswesen:

- Allgemeine Anforderungen an die Siedlungsentwicklung (Teilfläche nördlich der Bahntrasse)

9.1.4.11 Landschaftsplan Oranienburg

Der Landschaftsplan der Stadt Oranienburg (2008)[21] stellt für den Geltungsbereich in dessen Zentrum kleinflächig Gewerbe- und Industriefläche mit besonderer Grünprägung sowie eine Straßenanbindung nach Nordwesten an die Walther-Bothe-Straße dar.

Die Gehölzbestände im nördlichen und östlichen Plangebiet werden als Laub-Nadel-Mischforsten, im nordwestlichen nur als Laubforsten abgebildet. Der Kategorie Junge Forsten / Vorwälder werden die südöstlichen Gehölzflächen zugeordnet. Als eine nach § 32 (jetzt § 30) BbgNatSchAG geschützte natürliche Waldgesellschaft ist der Gehölzbestand im westlichen Plangebiet deklariert. Für die Bereiche zwischen den Waldflächen und der Gewerbefläche erfolgt im nördlichen und mittleren Plangebiet eine Darstellung als offene, nährstoffarme Extensiv-Standorte (mit dem Entwicklungsziel einer Gehölzdeckung < 30 %). Der südwestliche Teil des Plangebiets soll laut Landschaftsplan als geschützter Biotoptyp Trockenrasen (flächig) erhalten bzw. entwickelt werden. In diesem Zusammenhang markiert der Landschaftsplan in diesem Bereich Teilflächen als „im FNP ausgewiesene Erweiterungen von Siedlungsflächen und Infrastrukturanlagen, die mit landschaftsplanerischen Belangen nicht vereinbar sind“.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen werden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der Landschaftsplan der Stadt Oranienburg[22] bzw. die digitale Datenbank OSIRIS des Landesumweltamtes Brandenburg. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. der Landschaftsrahmenplan (Altkreis Oranienburg 1996). In diesen werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus werden Fachuntersuchungen zu den Themen Altlasten, Schall, Biotope, Bäume sowie Fauna durchgeführt.

9.2.1.1 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet wurde von einem faunistischen Fachgutachter hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten untersucht. Zuvor wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt als Grundlage für eine Erstbewertung des Geländes, als Basis für eine Konfliktanalyse sowie einen möglichen Variantenvergleich.

Die ausführlichen Untersuchungen erfolgten unter Berücksichtigung der spezifischen Untersuchungszeiträume für die einzelnen Artengruppen zwischen April und September 2018.

Es wurde das Vorkommen von Fledermäusen, Biber, Fischotter, Brutvögeln, Zauneidechsen und Amphibien erfasst und es wurde geprüft, welche Arten die Flächen des Plangebiets auf Grund der Gelände- und Vegetationsstrukturen nutzen können. Auch das mögliche Vorkommen von Eremit und

[21] Stadt Oranienburg: Landschaftsplan (2008), bearbeitet durch die Büros für Landschaftsplanung Bert Kronenberg, Zehdenick und Christian Wülfken, Berlin

[22] Stadt Oranienburg: Landschaftsplan (2008), bearbeitet durch die Büros für Landschaftsplanung Bert Kronenberg, Zehdenick und Christian Wülfken, Berlin

Heldbock wurde geprüft. Zudem erfolgte eine Erfassung von dauerhaft geschützten Lebensstätten bzw. von Quartierspotenzialen an Bäumen und Gebäuden.

Bereits die Erkenntnisse aus der Potenzialanalyse lassen der untersuchten Fläche bereits ohne vertiefende Auswertung und nur auf Grundlage erster Erfassungsergebnisse sowie einer Analyse des Lebensraumpotenzials nach fachgutachterlicher Einschätzung eine hohe ökologische Wertigkeit beimessen. Ausschlaggebend sind hierfür v.a. die großräumigen, offenen, naturnahen und wenig gestörten Flächen. Durch die Randlinien an den Gehölzbeständen und zusätzlich durch die alten Baracken und Gebäude ergeben sich Lebensraumvernetzungen, die den Wert der Fläche nochmals steigern.

Wertgebende Arten für das Gelände sind insbesondere:

- Großes Mausohr,
- Heidelerche, Feldlerche, Neuntöter und Steinschmätzer,
- Zauneidechse sowie
- Knoblauchkröte.

Die artenschutzrechtlichen Ausführungen erfolgen in Kapitel 0.

9.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Biotope / Bäume

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Brandenburg (Stand März 2011) im Rahmen von Geländebegehungen im Sommer 2018 erfasst.

Charakterisierung der Teilbereiche:

- Der nordwestliche Laubwaldbestand setzt sich v.a. aus alten Eichen, einigen Rotbuchen, Spitz-Ahorn, Pappeln, Robinien und Ulmen zusammen; viel stehendes und liegendes starkes Totholz, dichte Strauchschicht, meist Naturverjüngung;
- Die nördlichen Waldflächen sind von Laub-Nadel-Mischbeständen geprägt (Haupt-Arten: Spitz-, Berg- und Eschen-Ahorn, Robinien, einige große, alte Pappeln, Weiden, vereinzelt Traubenkirsche, in Randsäumen viel Birke; darunter überwiegend Stickstoff-Zeigerpflanzen);
- Darin eingebettet sind etliche bauliche Ruinen;
- Am östlichen Rand der nördlichen Waldflächen dominiert Schwarz-Erle in einem topografisch etwas abgesenkten, perennierend feuchten bzw. nassen Bereich; lockere Weidengebüsche, vereinzelt Eichen, Birken und Pappeln sind eingestreut;
- Im nördlichen Zentrum des Plangebiets sind große Teilflächen noch versiegelt, randlich stehen vereinzelt noch alte Gebäudereste (Garagen/Unterstände);
- Ein langgezogenes, halb-unterirdisches Magazin nördlich der alten Gleistrassen ist stark bewachsen und steht offensichtlich dauerhaft voll Wasser; rundherum sind unterschiedliche Trockenrasenausprägungen auszumachen (Silbergras, verschiedene Nelken, Sedum);
- Stark bewachsene Erdwälle und Bunkerhügel fallen topografisch im jeweiligen Nahbereich auf.
- Auf Teilen der großflächig zusammenhängenden Bestandsversiegelungen ist deren meist dünne, eher gering-humose Substratauflage an vielen Stellen mit Trockenrasen bewachsen,
- In den weniger gestörten unversiegelten, offenen Flächen dominieren ruderale Wiesengesellschaften, u.a. zunehmend wachsende Landreitgrasfluren,
- Im Osten erstreckt sich eine große, nahezu gehölzfreie Fläche, die von einigen ausgefahrenen, jedoch unbefestigten Wegen durchzogen ist; Trockenrasen und ruderale Wiese wechseln sich ab; in mehreren Bereichen ist der Boden auch gänzlich vegetationsfrei;

- Am östlichen Rand ist dem Oranienburger Kanal ein schmales Band aus alten Eichen (Baumreihe) vorgelagert, ein asphaltierter Weg verläuft - den Kanal begleitend - unmittelbar außerhalb der Plangebietsgrenze;
- In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets (südlich der Bahntrasse) ist eine Sanierungsanlage in Betrieb; die Fläche ist als Scherrasenfläche unter einigen Altbäumen angelegt; nördlich der Bahntrasse ist kürzlich eine bislang weitgehend dicht mit Gehölzen bestandene Fläche abgeholzt worden und liegt seitdem brach; sukzessiver Wiederbewuchs;
- Der Bereich um die alte Einfliegerhalle ist großflächig und hochgradig versiegelt, teils mit Asphalt, überwiegend mit Beton; westlich der Halle sind weitere Gebäuderuinen erhalten, die zunehmend bewachsen werden; an den Gebäuderändern ist teils dichter Robinien- und Birkenaufwuchs aufgekommen;
- In den südlich zentral daran anschließenden Offenlandbereichen sind wiederum großflächige Trockenrasenkomplexe festzustellen mit deutlichem Anteil von Heidenelken und Schafschwingel;
- Südöstlich der großen Halle sind großflächig Bauschutt-Haufwerke aufgeschüttet und teilweise bereits krautig bewachsen; in deren Nahbereich sind gut ausgeprägte Trockenrasengesellschaften (mit Heidenelke) festzustellen;
- Im Südosten des Plangebiets ist ein Pionierwald vornehmlich mit Pappeln, Robinien, Weiden, Götterbaum, vereinzelt Esche, Ahorn und Später Traubenkirsche etabliert. Stellenweise sind größere Müllablagerungen unterschiedlichster Art auffällig; entlang der Säume zu den weiten Offenlandbereichen sind teils dichte Schlehen-Gehölze mit hohem Habitatwert entstanden;
- Am zentral-südlichen Rand des Geltungsbereichs dominiert junger Pappelaufwuchs (Höhe bis ca. 8 m), darunter ist eine Teilfläche etwas tiefer ausgemuldet und zeigt deutlich Arten frischer bis feuchter Standorte, Stickstoffzeiger;
- Im südwestlichen Teilbereich dominieren auffällig ältere Trockenrasengesellschaften, die locker von heimischem Einzelgehölzaufwuchs bestanden sind. Auf den entsiegelten ehemaligen Helikopter-Stellflächen ist überwiegend offener Boden gegeben; die dort nur karge Vegetation (Kiefern, Flechten) weist deutliche Schadmerkmale (Rotfärbung) auf;
- südlich des Siedlungsclusters von Annahof ist ein inselartiger Eichenwaldbestand festzustellen, der jedoch eine Strauchschicht vermissen lässt, dafür aber größtenteils von Trockenrasengesellschaften, teilweise von Landreitgras-Inseln unterlegt ist; eingelagert ist eine homogene junge Pappel-Fläche am östlichen Rand der Gehölzinsel,
- zwischen dem Eichenwaldbestand und den älteren Trockenrasen im Süden erstreckt sich eine großflächige, mit auflösender, jedoch bituminös gebundener Deckschicht versehene Fläche, auf der lückig Trockenrasen, Flechten und Sedumgesellschaften ausgeprägt sind. Seitlich sind ca. 1 m hohe Erdwälle aufgeschoben und dicht bewachsen. Ruderale Langgraswiesen dominieren außerhalb der Wälle.

Tabelle 4: Auflistung der im Geltungsbereich festgestellten Biotoptypen

Zahlen-code	Biotoptypen	Buchstaben-code	Schutzstatus gemäß § 18 BbgNatSchAG nicht geschützt (-) / geschützt (§)
02153	Teich, überwiegend bis vollständig verbaut; bzw. technisches Becken	STT	-
03110	vegetationsfreie und -arme Sandflächen	RRS	-
03190	sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen	RRX	-
03210	Landreitgrasfluren	RSC	-
03220	Ruderale Pionierrasen, ruderale Halbtrockenrasen und Queckenfluren (Agropyretea repentis)	RSA	-
03229	sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen	RSAA	-
03249	sonstige ruderale Staudenfluren	RSBX	-
05113	ruderale Wiese	GMR	-
05120	Trockenrasen	GT	§
051212	Grasnelken-Fluren und Blauschillergras-Fluren	GTSA	§
0512122	Heidenelken-Grasnelkenflur	GTSAD	§
051211	Silbergrasreiche Pionierfluren	GTSC	§
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	BLMH	-
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	BLMN	-
071131	Feldgehölze, mittlerer Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten	BFMH	(§)
071132	Feldgehölze, mittlerer Standorte, überwiegend nicht heimische Gehölzarten	BFMN	-
071411	Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	BRAG	- (aber geschützt gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG)
071421	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	BRRG	-
07152	sonstiger Solitärbaum, heimisch	BEA	-

Zahlen-code	Biotoptypen	Buchstaben-code	Schutzstatus gemäß § 18 BbgNatSchAG nicht geschützt (-) / geschützt (§)
07153	Einschichtige oder kleine Baumgruppen	BEG	-
082821	Eichen-Vorwald frischer Standorte	WVMQ	§
082825	Pappel-Vorwald (ohne Espe)	WVMP	-
082827	Espen-Vorwald	WVMZ	-
08500	Laubholzforste mit Nadelholzarten (naturferne Forste	WF	-
12610	Straßen	OVS	-
12651	unbefestigter Weg	OVWO	-
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	OVWT	-
12654	versiegelter Weg	OVWV	-
12710	Müll-, Bauschutt- und sonstige Deponien	OAD	-
12720	Aufschüttung	OAA	-
12831	Ruinen	OKSR	-

Als geschützte Biotope wurden bislang festgestellt:

- 05121 Sandtrockenrasen ... (GT)
- 051211 Silbergrasreiche Pionierfluren (GTSC)
- 051212 Grasnelken-Fluren und Blauschillergras-Rasen (GTSA)
- 0512122 Heidenelken-Grasnelkenflur (GTSAD)
- 07110x1 Feldgehölze überwiegend heimische Gehölzarten (BFxH)
- 071411 Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (BRAG)

Folgende geschützte Pflanzenarten wurden bislang festgestellt:

- Heidenelke (Dianthus deltoides)
  - Besonders geschützt nach BArtSchV
  - Rote Liste Brandenburg: gefährdet
- Sandgras-Nelke (Armeria maritima ssp. Elongata)
  - streng geschützt nach BArtSchV
  - Rote Liste Brandenburg: Vorwarnstufe
- Silbergras (Corynephorus canescens)
  - nicht gefährdet in D, wohl aber in einigen Bundesländern
- Echtes Tausendgüldenkraut
  - Besonders geschützt nach BArtSchV

Da die hier vorstehend aufgeführten Arten nicht als Art des Anhangs IV Teil b der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie gelistet sind, gilt nicht das Artenschutzregime nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sondern die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG.

9.2.1.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt aktuell insgesamt eine Fläche von ca. 62 ha ein.

Im Jahr 2018 erfolgten auf Grundlage eines Lageplans für das Plangebiet des Bebauungsplans 43.2 Geländebegehungen, bei denen unter anderem auch der tatsächlich vorhandene Versiegelungsgrad abgeschätzt wurde. Danach belief sich der Anteil an Vollversiegelung im Plangebiet (z. B.: durch Gebäude, Asphalt- oder Betonflächen) auf ca. 16 % und der Anteil an Teilversiegelung (z.B. Schotterflächen oder stark verdichtete Böden auf ca. 4 %.

Beim gesamten Geltungsbereich handelt es sich um anthropogen stark vorbelastete Flächen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans - mit Ausnahme kleinteiliger Sanierungsflächen - keiner offiziellen Nutzung unterlagen.

Das Plangebiet ist derzeit offiziell nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, es wird jedoch regelmäßig von Fußgängern und Radfahrern durchquert. Entlang des Kanals unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein ausgebauter, öffentlicher Weg.

9.2.1.4 Schutzgut Boden

Oranienburg liegt größtenteils in der Zehdenick-Spandauer Havelniederung im teils von Moorböden, v.a. aber von (Tal-)Sanden aus der Weichseleiszeit geprägten Luchland. Im Untersuchungsgebiet kommen v. a. anthropogen stark überformte Aufschüttungsböden über grundwassergeprägten Sanden vor, die sich im Urstromtal großflächig abgelagert haben.

Als Hauptbodenform wird im Landschaftsplan[23] der Stadt Oranienburg für das Plangebiet (schwach humose) Gley-Braunerde auf Talsand (Königlich Preußische Geologische Karte von 1917, Steckbriefe Brandenburger Böden von 2003) angegeben.

Der Boden im Plangebiet war (in Zeiten militärischer Nutzung) zu großen Teilen versiegelt. Die Biotopkartierung ergab einen derzeitigen Versiegelungsgrad von ca. 20 % bei Einberechnung von Flächen mit Teilversiegelung und/ oder sehr starker Bodenverdichtung.

Insgesamt werden im Landschaftsplan sowie in verschiedenen Bodengutachten die Böden als sehr durchlässig beschrieben, das Filtervermögen ist somit gering. Die Naturnähe der Böden ist in Anbetracht der Nutzungshistorie ebenfalls als gering einzuschätzen.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bodengesellschaften sind in Brandenburg sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte wird in diesem Zusammenhang als gering eingestuft.

Es liegen aus den vergangenen zwei Jahrzehnten verschiedene Berichte zu Boden- und v.a. Altlastenuntersuchungen im Plangebiet vor.

Im jüngsten Abschlussbericht des Fachgutachterbüros SPIEKERMANN GmbH Consulting Engineers (04.12.2018) für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43.2 werden die relevanten Informationen der Altlastenrecherche zusammengefasst.

Diese Ergebnisse werden in den Umweltbericht übernommen und im Rahmen der Umweltprüfung vor dem Hintergrund der aktuellen Bebauungsplanung ausgewertet.

[23] Stadt Oranienburg: Landschaftsplan (2008), bearbeitet durch die Büros für Landschaftsplanung Bert Kronenberg, Zehdenick und Christian Wülfken, Berlin

Altlasten

Es wird hier inhaltlich auch für das Thema Altlasten zunächst auf das Kapitel 4.2.3 der Begründung verwiesen. Im weiteren Verfahren werden die gesammelten Informationen zu vorhandenen Altlasten auch hier an dieser Textstelle im Umweltbericht ergänzt.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Der Oranienburger Kanal liegt nur wenige Meter östlich der Plangebietsgrenze. Er ist als Gewässer 2. Ordnung kategorisiert und gilt als Binnenwasserstraße, wird aber für die Binnenschifffahrt nur wenig genutzt. Sein mittlerer Wasserspiegel liegt bei etwa 34 m NHN.

Der Oranienburger Kanal ist im Bereich des B-Plans Nr. 43.2 auf beiden Seiten stark eingegrünt und hat im Zusammenhang mit dem gut ausgebauten Radweg auf dem Damm westlich des Kanals ein hohes Potenzial für die Naherholung. Des Weiteren wird ihm fachgutachterlich ein hohes Lebensraumpotenzial für verschiedenste Tierarten beigemessen.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs, unweit des Radweges befindet sich neben einem Bunker ein wassergefülltes Betonbecken. Ein weiteres wassergefülltes Becken befindet sich im südlichen Pappelhain.

Grundwasser

Nach Informationen aus dem Landschaftsplan Oranienburg beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet weniger als 2 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Der erste Grundwasserleiter ist unbedeckt und ca. 15 m mächtig. Die Grundwasserfließrichtung dieses Grundwasserleiters ist Südost; der Gradient ist gering. Bei Schwankungen des Grundwasserstandes kann sich die Fließrichtung temporär und lokal ändern.

Der Oranienburger Kanal hat keine hydraulische Verbindung zum Plangebiet, weil der Kanal durch Spundwände begrenzt ist.

In diesem östlichen Teil des Plangebietes wird seit 2012 eine hydraulische Grundwassersanierung bzw. hydraulische Sicherung / Sanierung des Flugplatzes im Sanierungsbereich Tanklager Nord durchgeführt. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es, die nachgewiesenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch MKW, BTEX+ und PAK zu reduzieren. Aus Sanierungsbrunnen werden verunreinigte Grundwässer entnommen, dann gereinigt und in Infiltrationsbrunnen und Drainagen wieder infiltriert sowie in den Oranienburger Kanal geleitet. Die Zwischenergebnisse der Sanierung belegen Sanierungsfortschritte. Die Sanierung muss fortgesetzt werden, insbesondere um die standörtlich teils hohen Konzentrationen an BTEX+ und PAK zu reduzieren.[24]

Das Niederschlagswasser der künftigen Bauflächen versickert bislang vollständig in dem Teil der zurzeit unversiegelten, größtenteils vegetationsbedeckten Freiflächen.

Es besteht das erhöhte Risiko des Eintrags von im Boden bereits vorhandenen Schadstoffen (Altlasten) und auch von schadstoffhaltigem, auf den neuen Gewerbeflächen anfallendem Niederschlagswasser in das Grundwasser.

[24] Quelle: Spiekermann, 2018

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (WSG) „Hennigsdorf / Marwitz“ liegt ca. 1,5 km südwestlich des Plangebiets, das WSG „Stolpe Fassung Borgsdorf“ im Südosten hat einen Abstand von ca. 4 km. Das WSG „Oranienburg Sachsenhausen“ befindet sich ca. 4,6 km entfernt in nordöstlicher Richtung.

9.2.1.6 Schutzgut Luft

Informationen zum Schutzgut Luft / Lufthygiene werden im Rahmen der Umweltprüfung aus nachstehenden Datengrundlagen zusammengetragen und ausgewertet:

- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg (Entwurf März 2012),
- Landschaftsplan der Stadt Oranienburg (2009).
- DWD-Gutachten (1999)

Relevant sind u.a. Informationen zu

- Verkehrsbedingten Luftbelastungen/ Schadstoffkonzentrationen (NO_X, $PM_{2,5}$ und PM_{10}).
    - Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte von 40 μ/m^3 für PM_{10}, und NO_2 sowie von 25 μ/m^3 für $PM_{2,5}$?
- Luftbelastungen durch benachbarte Industrie- und Gewerbebetriebe
- Luftbelastungen durch Hausbrand (Heizung)

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

9.2.1.7 Schutzgut Klima

Gemäß Landschaftsplan zählt das Planungsgebiet makroklimatisch zum Übergangsklima Brandenburgs.

Laut den Klimadaten der nahegelegenen Klimamessstationen in Neuruppin und Zehdenick schwanken die mittleren Temperaturen zwischen ca. 9,0 und 9,2 °C.25 Mit einer Durchschnittstemperatur von ca. 0,1 °C ist der Januar der kälteste und der Juli mit ca. 18,7 °C der wärmste Monat. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen liegen zwischen ca. 550 mm und 600 mm/m2 pro Jahr.

Nach Landschaftsplan weist das Plangebiet aufgrund der hier schon wesentlich breiteren Havelaue und der weiter süd-östlichen Lage gegenüber den Messstationen einen stärker ausgeprägten Kontinentalitätsgrad auf. Dies führt in den Sommermonaten zu einer erhöhten thermischen Belastung und im Winter, bei geringem Luftaustausch, zu einer hohen Schadstoffkonzentration bei austauscharmen Wetterlagen. Als außergewöhnlich stark wird die Ausprägung der urbanen Wärmeinsel eingeschätzt, die maximalen Temperaturunterschiede zwischen Innenstadt und Außenraum Oranienburgs betrugen bei Messungen am 10.08.1992 bis zu 7,8 °C.26

Zur klimaökologischen Bedeutung des ehemaligen Flugplatzes Oranienburg liegt ein amtliches Gutachten des Deutschen Wetterdienstes Potsdam aus dem Jahr 1999 vor. Darin wurde anhand der Messungen belegt, dass das Flugplatzgelände v.a. als Kaltluftentstehungsgebiet fungiert.

Darüber hinaus wurde im Gutachten festgestellt, dass bei bestimmten Wetter-Konstellationen in den Stadtraum gerichtete, meist schwache Luftbewegungen vorherrschen und sich auch zwischen Innenstadt und Umland nachts Strömungen ausbilden, die einen Lufttransport vom Flugplatzbereich über die Weiße Stadt hinweg in Richtung Innenstadt bewirken. Im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass das Kaltluftentstehungsgebiet am Flugplatz mit dem Bau der B 96 verkleinert wird. Für die Anlage

[25] Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes (DWD): 1981 bis 2010
[26] Schulz & Partner GmbH 1993/94, zit. im Landschaftsplan

von Neubauten in der Innenstadt sowie auch in der Weißen Stadt wird daher eine Anordnung in SW-NO-Richtung empfohlen. Die Luftaustauschbahn sollte am östlichen Rand des Flugplatzes durch die Freihaltung von Bebauung und die Sicherung von Grünflächen erfolgen und sich trichterförmig nach Südwesten hin öffnen. Die Leitfunktion kann nur vollständig erfüllt werden, wenn bestimmte strukturelle und räumliche Anforderungen erfüllt sind.

Die Darstellungen im Landschaftsplan basieren in erster Linie auf dem DWD-Gutachten.

Zu den allgemeinen Zielsetzungen des Landschaftsplans zählen u.a. die Sicherung der Freiflächen und die Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen im Bereich des ehemaligen Flugplatzes. Im Landschaftsplan wird zusätzlich zur bereits genannten Luftaustauschbahn Richtung Stadtzentrum eine weitere entlang der Birkenallee in Richtung Oranienburg Süd dargestellt. Die Beachtung der stadtklimatischen Ausgleichsfunktionen des ehemaligen Flugplatzgeländes bei der städtebaulichen Entwicklung zählt zu den Teilraumzielen des Landschaftsplans.

9.2.1.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Es wird hier inhaltlich zunächst auf das Kapitel 4.2.5 der Begründung verwiesen. Im weiteren Verfahren werden die gesammelten Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild auch hier an dieser Textstelle ergänzt.

Laut Landschaftsplan sind v.a. die großräumigen Offenlandbereiche mit ihren lockeren Übergängen zu Waldflächen besonders wertgebend und sehr empfindlich gegenüber Eingriffen.

Andererseits bestehen bereits visuelle Vorbeeinträchtigungen in Form der alten Bebauung, v.a. der großformatigen Einfliegerhalle im Plangebiet, in Form der hohen Asphaltmischanlage unmittelbar südlich des Plangebietes sowie in Form weiterer großformatiger neuer Bebauung des bereits entwickelten Gewerbeparks Süd. Auch die hohe Verkehrsfrequenz der unmittelbar westlich verlaufenden, stark wahrnehmbaren B 96 ist als Vorbeeinträchtigung zu werten.

9.2.1.9 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt ist gemäß Bundesamt für Naturschutz der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut Biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die Biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen.

Das Biotopverbundsystem des Landschaftsplanes aus Vorrangräumen und Biotopverbindungen dient der Sicherung der Artenvielfalt, indem es aus dem Pool der Vorrangräume die Besiedlung geeigneter Klein- und Neustandorte oder die Wiederbesiedlung von Lebensräumen erleichtert, nachdem Kleinpopulationen dort vorübergehend erloschen sind.

Ein großer Artenreichtum speziell xerothermer Arten ist für das Gelände des ehemaligen Flugplatzes Oranienburg dokumentiert. Dies bestätigen auch die Untersuchungen für die Bebauungspläne BP 40 und BP 43. Die Ausweisung von Gewerbegebieten überplant den bedeutendsten Vorrangraum für Arten trockenwarmer Standorte. Eine Entwicklung des Lehnitzer Schießplatzgeländes (=externe Maßnahmenfläche) zu einer dauerhaft gesicherten Ausgleichsfläche mit abgesicherten Pflege- und ggf.

erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen kann nach Aussagen des Landschaftsplans hier den drohenden Verlust von Artenreichtum vermeiden.[27]

9.2.1.10 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner unmittelbaren Nähe zu einem naturschutzrechtlichen nationalen Schutzgebiet, zu einem europäischen Vogelschutzgebiet oder Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Nahbereich bestehen keine Horststandorte i.S. § 19 BbgNatSchAG und keine Uferzonen i.S. § 61 BNatSchG.

Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

Es kommen jedoch mitunter großflächig gemäß § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen vor. In erster Linie handelt es dabei um verschiedene Trockenrasengesellschaften und einige Feldgehölze mit vorwiegend heimischen Arten.

In mehreren Bereichen des Plangebiets kommen u.a. die besonders geschützten Pflanzenarten Sand-Strohblume (Helichrysum arenarium), Heidenelke (Dianthus deltoides) und Sand-Grasnelke (Armeria maritima subsp. Elongata) sowie Echtes Tausendgüldenkraut (Centaurium erythraea) vor. Da die aufgeführten Arten nicht als Art des Anhangs IV Teil b der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie gelistet sind, gilt das Artenschutzregime nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht, sondern die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG.

9.2.1.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

<u>Landschaftsbezogene Erholung</u>

Es wird hier inhaltlich zunächst auf das Kapitel 4.2.5 der Begründung verwiesen. Im weiteren Verlauf der Umweltprüfung werden die gesammelten Informationen zur Landschaftsbezogenen Erholung auch hier an dieser Textstelle ergänzt. Datengrundlage bildet v.a. der Landschaftsplan bzw. der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Relevante Aspekte v.a.:

- Nächstgelegene Parks und Rad-/ Wanderwege
- Sportvereine
- Versorgungsgrad an öffentlichen Freiräumen
- Ausstattung mit privatem Freiraum

<u>Gesundheit (Verkehr/Lärm)</u>

<u>Verkehr</u>

Es wird hier inhaltlich zunächst auf das Kapitel 4.5 der Begründung verwiesen. Im weiteren Verfahren werden die gesammelten Informationen zum Thema Verkehr auch hier an dieser Textstelle ergänzt.

<u>Lärm</u>

Im weiteren Verfahren werden Informationen zum Thema Lärm auch hier an dieser Textstelle ergänzt. Als Grundlage dient neben dem Landschaftsplan v.a. auch der Lärmaktionsplan der Stadt Oranienburg.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Ergebnis die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden sollen, um erhebliche negative

[27] Quelle Landschaftsplan, Kapitel 4.

Auswirkungen auf bestehende oder bereits zulässige sensible Nutzungen (wie z.B. Wohnen) im Umfeld zu vermeiden oder maßgeblich auf ein zulässiges Maß zu vermindern.

Gesundheit (Lufthygiene)

Die Lufthygiene wird im Plangebiet vornehmlich durch den Straßenverkehr beeinträchtigt.

Sowohl der Verkehr auf der unmittelbar westlich gelegenen B 96, als auch auf der nördlich verlaufenden Walther-Bothe-Straße sowie der Logistikverkehr im bereits genutzten, südlich angrenzenden Gewerbepark Süd zählen im nahen Umfeld zu den Haupt-Emittenten. Von der direkt südlich des Plangebiets bestehenden Asphaltmischanlage gehen zumindest olfaktorische Beeinträchtigungen aus.

Im Bestand resultiert hieraus jedoch derzeit nur eine geringe Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit, da das Plangebiet keine gegenüber diesen Beeinträchtigungen sensible Nutzungen aufweist.

Sonstige erhebliche lufthygienische Belastungen sind aktuell weder für das Plangebiet noch für sein unmittelbares Umfeld bekannt.

Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereichs findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Nordwestlich, östlich und auch südöstlich befinden sich in unterschiedlicher Entfernung Wohnsiedlungsflächen in Nachbarschaft zum Plangebiet.

Der besonderen Schutzbedürftigkeit der sensiblen Wohnbereiche unmittelbar östlich des Oranienburger Kanals wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprochen.

9.2.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es wird hier inhaltlich zunächst auf das Kapitel 4.2.6 der Begründung verwiesen. Im weiteren Verlauf der Umweltprüfung werden die gesammelten Informationen zu vorhandenen Kultur- und sonstigen Sachgütern auch hier an dieser Textstelle im Umweltbericht ergänzt. Als Datengrundlagen werden v.a. der Landschaftsplan sowie der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg herangezogen.

9.2.1.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Umsetzung von Bauvorhaben gemäß § 34 oder 35 BauGB ist nach derzeitigem Planungsrecht unzulässig. Ohne den vorliegenden Bebauungsplan wäre eine Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung somit nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die vorhandene, städtebaulich unbefriedigende Situation voraussichtlich noch einen gewissen Zeitraum beibehalten werden. Derzeit ungenutzte Gebäude würden weiteren Verfallsprozessen unterliegen. Auf den derzeit unversiegelten Flächen würden voraussichtlich sukzessive Entwicklungsprozesse voranschreiten. Die Offenlandbiotope (darunter auch geschützte Trockenrasen) würden (im Falle ausbleibender Biotoppflege) zunehmend ruderalisiert und mittel- bis langfristig gänzlich von Gehölzen besiedelt.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachstehend werden die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant auch der Auswirkungen der Abrissmaßnahmen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird, geprüft.

9.2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Fauna

Mit der Realisierung der Planung gehen vielfältige Lebensraumstrukturen von als planungsrelevant einzustufenden Vogelarten sowie von Fledermäusen und Zauneidechsen im Bereich der neuen Baugebiete und Verkehrsflächen verloren.

Zum einen bewirkt die Anlage einer Verbindungsstraße zwischen Flugpionierstraße im Süden und dem Kreisverkehr an der Walther-Bothe-Straße / Bärenklauer Weg / Annahofer Straße im Nordwesten des B-Plangebietes nach fachgutachterlicher Einschätzung eine erhebliche Entwertung des Untersuchungsgebietes für die untersuchten Arten und Artengruppen. Es entstehen baubedingte Konflikte durch signifikante Erhöhung des Verletzungs- und Tötungsrisikos. Davon sind insbesondere Zauneidechsen betroffen. Betriebsbedingt werden die Lebensräume für die Arten des Offenlandes zerschnitten und für die meisten Arten dadurch vollständig entwertet. Zu den Vogelarten, deren vollständiges Verschwinden zu erwarten wäre, zählen u.a. Heidelerche, Feldlerche, Steinschmätzer und Neuntöter. Für die Zauneidechse erhöht sich das Tötungsrisiko beim Überqueren der Straße. Werden Barrieren zur Verhinderung des Überquerens gebaut, so führt dies zu einer Trennung der Gesamtpopulation in Teilpopulationen mit einer wirksamen Isolation. Dadurch wird das Überleben der Bestände in Frage gestellt. Insgesamt muss aus fachgutachterlicher Sicht beim gegenwärtigen Planungsstand gegebenenfalls von einem nahezu vollständigen Lebensraumverlust mindestens für alle wertgebenden Arten des Offenlandes ausgegangen werden. Die Auswirkungen der Planungen sind in einem Maße komplex und nachhaltig, dass nach Einschätzung des Fachgutachters derzeit keine andere Bewertung möglich ist.[28]

9.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Biotope

Mit der Realisierung der Planung gehen Lebensräume von Pflanzen v.a. im Bereich der Baugebiete verloren. Es ist davon auszugehen, dass nahezu der gesamte flächige Vegetationsbestand wie auch ein Großteil der Bestandsbäume innerhalb der Baugebiete und Verkehrsflächen während der Bauphase beseitigt wird.

Durch die Beseitigung von Vegetationsflächen werden naturschutzrechtliche Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen vorbereitet. Davon betroffen sind auch geschützte Biotope gemäß § 18 BbgNatSchAG i.V.m. §30 BNatSchG (v.a. Trockenrasen und Feldgehölze) und geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Oranienburg. Auch Waldflächen i.S. des § 2 LWaldG werden mit Baugebieten überplant.

Die durch Entsiegelung zu gewinnenden potenziellen Pflanzflächen stehen absehbar in keinem Größenverhältnis zur geplanten Neuversiegelung.

[28] BUBO AG Freilandbiologie Kallasch (2019)

9.2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Flächen erfolgt für ein Städtebauprojekt.

Durch die geplante Bebauung werden künftig dauerhaft Flächen genutzt, die bereits in der Historie größtenteils einer intensiven Nutzung unterlagen und vollständig als Konversionsflächen zu bezeichnen sind. Äußerlich ist das am Stadtrand gelegene Plangebiet bereits vollständig und gut erschlossen.

Durch Nachnutzung bzw. Nachverdichtung (ehemals) bereits genutzter und versiegelter Flächen kann allerdings die Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen im Stadtgebiet bzw. auch im Umland (in der freien Landschaft) vermieden werden. Damit kann der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben.

Die künftigen Baugebiete befinden sich dabei aufgrund ihrer Lage in einem Arrondierungsbereich am Stadtrand in einem derzeit nach § 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilenden Bereich.

Während der Abriss- oder Bauphase können vorübergehend Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. durch Materiallager, die über die später bebauten bzw. versiegelten Flächen hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch vornehmlich auf die Baugebiete bzw. die geplanten Verkehrsflächen, sind temporär bedingt und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Insgesamt ist durch die Realisierung der Planung nicht von erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche auszugehen.

9.2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es im Rahmen der Realisierung der Planung zu Versiegelungen auf derzeit teilweise bebauten, aber auch unbebauten Flächen im Plangebiet. Durch die zulässigen Gebäude, Logistikflächen und Straßen erfolgt dabei eine Vollversiegelung. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum- oder Filter- und Pufferfunktionen sind bei diesen Flächen nicht mehr vorhanden.

Vor dem Hintergrund vorhandener Altlasten im Boden können Versiegelungen stellenweise zur Vermeidung vor Schadstoffeinträgen ins ungeschützte Grundwasser dienen.

Im Kapitel 0 der Begründung werden bereits einige Vorschläge zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten formuliert.

Durch die geplante Neubebauung werden kompensationspflichtige Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.

9.2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Eine direkte Beeinträchtigung des östlich angrenzenden Oberflächengewässers (Oranienburger Kanal) ist durch die aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Im Vergleich zur Bestandssituation wird der Grad der Versiegelung zukünftig voraussichtlich erhöht. Grundsätzlich stehen daher Flächen in einem geringeren Umfang für die Grundwasserneubildung über die belebte Bodenpassage zur Verfügung.

Die künftige Plangebietsentwässerung muss den geringen Grundwasserflurabstand sowie auch die vorhandene Altlastensituation berücksichtigen.

Dachbegrünungen fördern grundsätzlich das Niederschlagswasserrückhaltevermögen von Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, oder teilweise zumindest zeitlich verzögert abgeleitet (ggf. im Anschluss noch innerhalb des Plangebiets versickert).

Nach derzeitiger Einschätzung ist es möglich, durch geeignete Maßnahmen erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden oder maßgeblich zu mindern, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Wasser vorbereitet werden.

9.2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Durch geeignete Festsetzungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen soll im weiteren Verfahren sichergestellt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft vorbereitet werden.

9.2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Mit der Realisierung der Planungsziele werden sich durch die zu erwartenden Bebauungsstrukturen überwiegend mikroklimatische Gegebenheiten im Plangebiet verändern.

Nach Darstellungen des Landschaftsplans sind geeignete Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen, um einem Funktionsverlust als wichtige klimatische Ausgleichsfläche für das Stadtgebiet Oranienburgs entgegenzuwirken.

Die Reduzierung des Versiegelungsanteils (unter Berücksichtigung der Altlastensituation) auf ein maximal notwendiges Maß, Dachbegrünungen sowie eine möglichst gleichmäßige Baugebietsdurchgrünung zählen zu den potenziell geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Auch die geplante Sicherung von Waldflächen durch entsprechende Festsetzung trägt dazu bei, dass nach aktueller Einschätzung dauerhafte negative Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima nicht zu erwarten sind.

Im DWD-Gutachten (von 1999) wird empfohlen, eine Luftaustauschbahn entlang des Kanals in Süd-Nord-Richtung etwa in Höhe der querenden Kremmener Bahn strukturell bei künftigen Planungen zu berücksichtigen. Zur Gewährleistung der klimatischen Funktionalität sind bestimmte strukturelle und räumliche Mindestanforderungen zu erfüllen.

9.2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Inhalte des Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation des Siedlungsrandbereichs in vielen Teilbereichen wesentlich verändert und neu geordnet.

Die ehemals und auch teilweise heute noch von militärischen Gebäudekomplexen bestandenen Plangebietsflächen werden sich im Bereich der neuen Baugebiete künftig strukturell an das bereits vorhandene Gewerbegebiet Süd angleichen.

Die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen jedoch Vulnerabilität und die Ansprüche benachbarter Siedlungsnutzungen. In Richtung sensibler Wohnnutzungen sollen bestehende und auch neue Waldflächen eine ausreichende Sichtverschattung bzw. eine Kulissenwirkung erzielen.

Die alte Baumreihe entlang des Oranienburger Kanals soll erhalten bleiben, wird jedoch optisch mit den Waldflächen verschmelzen. Auf dem Weg entlang des Kanals bleibt sie weiterhin wahrnehmbar.

Die prägenden Strukturen werden maßgeblich verändert: Der Offenlandcharakter weicht baulichen Siedlungs- bzw. Waldstrukturen mit Ausnahme vergleichsweise schmaler Saumbereiche des Gewerbegebietes (in Form aktuell geplanter Maßnahmenflächen). Einige der vorhandenen, landschaftsbildwirksamen Gehölzstrukturen (v.a. Waldflächen im Norden und Osten) werden erhalten und partiell durch neue Waldflächen ergänzt.

Die z.T. weitreichenden Sichtbeziehungen innerhalb des Plangebiets werden durch die neuen Gebäude eingeschränkt bzw. unterbrochen. Gleichzeitig besteht eine erhebliche Vorprägung durch die bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen des angrenzenden Plangebiets.

Der Anteil an großflächig zusammenhängenden, offenen, jedoch vegetationsbewachsenen Freiflächen wird sich im Plangebiet deutlich reduzieren. Innerhalb der neuen Baugrundstücke werden voraussichtlich maximal 20 % der Grundstücksbodenflächen unversiegelt bleiben und begrünt werden.

Bauliche und grünordnerische Festsetzungen können für eine zusätzliche optische Gliederung, einen Anschluss an die unmittelbar angrenzenden Baugebiete (Gewerbepark und Siedlungscluster Annahof) dienen und im Bedarfsfall kleinflächig Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Plangebietes sichern. Die geplante Haupterschließungsstraße sowie die anzunehmenden Stellplatzanlagen sollten durch einen neuen, gleichmäßigen und lockeren Baumbestand begrünt und gegliedert werden. Mit der Umsetzung der Planung wird sich sowohl die innere als auch die äußere Erschließungsfunktion auch für den bereits realisierten südlichen Teil des Gewerbeparks Süd verbessern.

Mit der denkmalgeschützten Einfliegerhalle verbleibt zentral ein bislang markantes Ortsbild-Element.

9.2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan Nr. 43.2 werden wertvolle Lebensräume von Tieren und Pflanzen in großen Teilbereichen durch andere Nutzungen überplant.

Von hoher Bedeutung für die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet sind v.a. die großflächig zusammenhängenden, weitgehend naturnah ausgeprägten und meist ungestörten Vegetationsstrukturen mit Offenlandcharakter. In Kombination mit den vorhandenen Übergängen zu den daran angrenzenden, meist durch Sukzession entstandenen Gehölzflächen und infolge der kleinräumigen Zusammenhänge zu alten Baracken und Gebäuden ergeben sich insgesamt Lebensraumvernetzungen, die den Wert der Fläche hinsichtlich der Biodiversität nochmals steigern.

Infolge der Umsetzung der aktuellen Planung wird der strukturelle Charakter des Plangebiets weitgehend erheblich verändert, so dass von einer Verdrängung vieler (seltener oder auch streng geschützter) Arten mit diesbezüglichen Lebensraumansprüchen (in diesem Fall betrifft es v.a. wertgebende Arten) auszugehen ist.

Mit einer Reduzierung der biologischen Vielfalt ist in der Folge zu rechnen.

Es werden adäquate Ersatzlebensräume erforderlich, um die betreffenden Populationen zu erhalten. Innerhalb des Plangebiets werden die verbleibenden nicht bebauten Flächen hierfür nicht vollständig ausreichen.

9.2.2.10 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Auf Grund der Entfernung zwischen dem Planvorhaben und den im weiteren Umfeld vorhandenen Schutzgebieten stehen die Auswirkungen des Vorhabens den Schutzzwecken und –zielen der angrenzenden Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, SPA, NP) nicht entgegen.

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten zu erwarten.

Die Überplanung der großflächig innerhalb des Untersuchungsraums vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotope (in erster Linie Trockenrasen) bereitet deren erhebliche Beeinträchtigung bzw. deren Verlust vor. Die Beeinträchtigung geschützter Biotope ist genehmigungs- und in der Regel auch kompensationspflichtig.

9.2.2.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Landschaftsbezogene Erholung

Das bislang offiziell nicht öffentlich zugängliche Areal des alten Flugplatzes Oranienburg wird künftig zumindest partiell (entlang der neuen Verkehrsachse) öffentlich passierbar sein.

Entlang der Bahntrasse der ehemaligen Kremmener Bahn wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die im Zusammenhang mit den im Anschluss außerhalb des Plangebiets geplanten, gleichartigen Grünflächen an der Bahntrasse zur allgemeinen Erholung dienen soll.

Der Weg entlang des Oranienburger Kanals wird nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Gesundheit (Verkehr/Lärm)

Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen ist die DIN 18005. Besonders zu beachten sind darüber hinaus als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Bei Überschreitung dieser Schwellenwerte bedarf es einer besonderen Begründung. Es ist darzulegen, welche gewichtigen Argumente dennoch für die Planung sprechen und welche ausgleichenden Umstände und Maßnahmen die Überschreitung vertretbar machen.

Es wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren in der Umweltprüfung berücksichtigt werden.

9.2.2.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Geltungsbereich vorhandene markante, denkmalgeschützte Einfliegerhalle soll gemäß aktuellem Entwicklungskonzept erhalten werden. Es ist derzeit geplant, die Halle in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu sanieren und einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen.

Für die übrigen im Plangebiet befindlichen Bauten (mit Ausnahme der technischen Einrichtungen zur Grundwassersanierung) besteht nach Wegfall der militärischen Nutzung keine Veranlassung für eine zivile Anschlussnutzung der ruinösen Bauten. Es ist aber davon auszugehen, dass wegen artenschutzrechtlicher Belange einige Bauten zu erhalten sind (z.B. Wochenstuben von Fledermäusen). Andere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand von der Umsetzung der Planung nicht betroffen.

9.2.2.13 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Die Reduzierung von Bebauung und die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen (z. B. Dachbegrünung) verbessern die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tabelle 5: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanze / Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt), Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Boden / Fläche	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob im Zusammenhang mit der Planungsumsetzung erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden. Der Anteil an naturhaushaltswirksamen Flächen wird sich mit der Realisierung der Planungsziele voraussichtlich gegenüber dem Bestand verringern. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets.

9.2.2.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Verwendung von Brennstoffen trifft der Bebauungsplan derzeit keine Regelungen.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

9.2.2.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zur Nutzung erneuerbarer Energien trifft der Bebauungsplan keine Regelungen.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sind derzeit keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

Dachbegrünung wirkt sich grundsätzlich auch positiv auf den Energie- und Wärmebedarf der Gebäude aus, da diese durch den zusätzlichen Dachaufbau einer Aufheizung im Sommer und einer Auskühlung im Winter entgegenwirkt.

9.2.2.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

9.2.2.17 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebietes werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen derzeit nicht vor.

Die künftig voraussichtlich erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen sind vor dem Hintergrund der Bestandssituation zu bewerten.

Zur Beurteilung der Schallemissionen erfolgt im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung des Bestandes sowie des Planfalls.

9.2.2.18 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Betriebe, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt nach aktuellem Kenntnisstand außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

9.2.2.19 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nach aktuellem Kenntnis- und Planungsstand sind keine Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu erwarten.

9.2.2.20 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Gemäß den Ausführungen des Landschaftsplans ist die thermische Situation der teilweise noch aus Zeiten alter Nutzung bebauten Teilflächen des Geltungsbereichs im Bestand als günstig dargestellt. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue Industrie- und Gewerbeflächen wird ohne gezielte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen diesen Zustand beeinträchtigen.

Die Sicherung von positiv klimawirksamen Grünflächen (z.B. Wald, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünungen und sonstigen Vegetationsflächen) kann zur Vermeidung und Minderung negativer Veränderungen beitragen.

9.2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für die Plangebietsfläche ist das Konfliktpotential für geschützte Wirbeltierarten und ausgewählte Insekten zu beschreiben. Dafür wurde das Vorkommen von Fledermäusen, Biber, Fischotter, Brutvögeln, Zauneidechsen und Amphibien seit Frühjahr 2018 fachgutachterlich (durch die Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Herrn Carsten Kallasch, Berlin) erfasst. Die auf dem Gelände stehenden Gebäude wurden, soweit die Möglichkeit bestand und Sicherheitsaspekte es zuließen, nach Fledermäusen und Gebäudebrütern abgesucht. Ebenso wurde ermittelt, ob auf der Fläche Bäume stehen, deren Höhlen oder Stammrisse von Fledermäusen als Verstecke oder von Vögeln als Nistplätze genutzt werden können. Diese wären als dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu bewerten. Gleichzeitig wurde das mögliche Vorkommen von Eremit und Heldbock erfasst.

Die Ergebnisse dienen als Grundlage für eine ökologische Bewertung des Geländes und als Basis für vorläufige Kompensationsvorschläge auf der Basis des aktuellen Planungsstandes.

Nachstehend werden wesentliche Auszüge des aktuellen fachgutachterlichen Untersuchungsberichtes wiedergegeben.

9.2.3.1 Methodik

Erfassung Fledermäuse

Für die Fledermauserfassung erfolgten sieben abendliche Beobachtungen der Flugaktivität: Am 19. April, 7. Juni, 21. Juni, 6. Juli, 1. August, 11. August und 31. August 2018. Bei günstigem Untersuchungsbedingungen, d.h. bei vergleichsweise milden Temperaturen, wenig Wind und keinem Niederschlag, begann in der frühen Dämmerung (ca. ½ h vor SU) die Untersuchung an potentiellen Quartierstandorten im Untersuchungsgebiet. An den Gebäuden wurde zunächst auf Sozialrufe aufwachender Fledermäuse geachtet, um einen Hinweis auf vorhandene Tagesquartiere zu erhalten. Anschließend wurde auf das Flugverhalten geachtet. Die Helligkeit in der ersten Aktivitätsphase ermöglicht es, Fledermäuse beim Ausflug aus ihren Tagesverstecken und bei der frühen Jagd zu beobachten. So ist zu bewerten, in welcher Form die Untersuchungsfläche genutzt wird. Es war zu beachten, ob regelmäßig genutzte Flugrouten durch eine Bebauung zerschnitten werden könnten. Dies diente insbesondere der Unterscheidung zwischen Überflügen ohne Flächenbezug und Jagdflügen mit Geländebezug. Bei den Begehungen wurde ein Bat-Detektor mit Aufzeichnung und Echtzeitanalyse der aufgezeichneten Ortungsrufe eingesetzt. Der Fledermaus-Detektor macht die für Fledermäuse typischen Ultraschall-Ortungsrufe für das menschliche Ohr hörbar. Damit sind die bei zunehmender Dunkelheit visuell kaum noch erfassbaren Tiere anhand ihrer Ortungsrufe wahrzunehmen und aufzuspüren. Durch die in Echtzeit visualisierten Rufaufzeichnungen kann die automatisierte Artidentifikation verifiziert werden. Es ist ebenfalls möglich zweifelhafte Nachweise durch eine nochmalige Beobachtung zu überprüfen. Die Ruferfassung wurde durch Aufnahmen mit einem BatCorder 3.0 komplettiert. Darüber hinaus wurde vom 4. August bis zum 9. August an einem repräsentativen Standort die Flugaktivität dauerautomatisch aufgezeichnet.[29]

Erfassung Brutvögel

Für die vorliegende Untersuchung wurde die Untersuchungsfläche an sieben Tagen (15. April, 19. April, 22. April, 29. April, 12. Mai und 30. Mai 2018) kontrolliert: Zusätzlich wurde bei allen weiteren Begehungen zur Erfassung geschützter Arten auf das Vorkommen von Brutvögeln geachtet. Insbesondere wurde bei den Begehungen zur Erfassung der Fledermausvorkommen auch auf nachtaktive Vogelarten geachtet. So liegt insgesamt ein Erfassungsergebnis entsprechend der üblichen Methodenstandards vor. Der überwiegende Teil der Begehungen erfolgte in den frühen Morgenstunden, um die höchste

[29] Quellverweis auf Kallasch Februar 2019

Sangesaktivität auszunutzen. Die im Verhältnis zur Größe der Planfläche intensive Kontrolle des Gebietes sichert einen hohen Erfassungsstandard und ermöglicht die zuverlässige Analyse von Konfliktpotentialen.

Als Nachweise für Brutverhalten wurden

- singende Männchen,
- Revier verteidigende Männchen,
- Greif- oder Krähenvögel attackierende Alttiere,
- Futter oder Nistmaterial tragende Altvögel,
- besetzte Nester und Jungvögel am Nest

gewertet.

Besondere Beachtung fanden Arten, die

- in der Roten Liste oder Vorwarnliste Brandenburgs (RYSLAVY & MÄDLOW 2008) geführt werden und/oder
- in der Roten Liste oder Vorwarnliste Deutschlands (SÜDBECK et al. 2009) geführt werden und/oder
- gemäß Bundesartenschutzverordnung „streng geschützt“ sind.

Die Charakterisierung der zu bewertenden Vogelarten folgt den Darstellungen bei FLADE (1994) und BAUER et al. (2005).

Erfassung Zauneidechsen

Ein großer Teil der Planfläche ist für das Vorkommen von Zauneidechsen strukturell geeignet. Es bestand daher die Notwendigkeit, ihr Vorkommen zu erfassen. Zauneidechsen werden im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Sie sind streng geschützt, so dass selbst eine erhebliche Störung verboten ist. Im Falle eines Vorkommens von Zauneidechsen wäre dieses Vorkommen zu berücksichtigen und in der Bauphase wären Maßnahmen umzusetzen, die ein Töten einzelner Individuen sicher verhindern. Aus diesen Gründen wurde das Zauneidechsenvorkommens an sechs Beobachtungstagen ermittelt 13. Mai, 6. Juni, 19. Juli, 27. August, 1. September, 8. September 2018. Entsprechend der üblichen Methodenstandards (GRODDECK 2006) wurde bei günstigem, d.h. sonnigem Wetter, die geeigneten Teilbereiche langsam nach den Tieren selbst sowie nach ihren Gelegen abgesucht. Es wurde zunächst zwischen adulten und subadulten Individuen unterschieden. Nach dem Schlüpfen der Jungtiere wurden bei den Begehungen im August und September auch frisch geschlüpfte Zauneidechsen registriert. Zusätzlich wurde das Vorkommen der wichtigsten Teillebensräume ermittelt:

- Wärmebegünstigte Sonnenplätze für das Aufwärmen der Körpertemperatur,
- Gebüsche, Grashorste und vergleichbare Strukturen als Deckung und
- sandige, grabbare Bodenflächen für die Eiablage.

Erfassung Amphibien

Das Vorkommen von Amphibien wurde am 3. April, 20. April und 4. Mai 2018 erfasst. Die Kleingewässer im Norden, Osten und Süden der Planfläche sowie das Ufer des Oranienburger Kanals wurden mit Beginn der Dämmerung untersucht. Es wurde auf rufende und wandernde Amphibien geachtet. Darüber hinaus wurde das Amphibienvorkommen durch Kescherfänge und das Ausbringen einer beleuchteten Molchreuse überprüft. Auch bei allen übrigen Begehungen zur faunistischen Erfassung wurde auf das Vorkommen von Amphibien geachtet.

Erfassung Biber und Fischotter

Biberspuren und Spuren von Fischottern wurden am 6. April, 20. April und 9. August 2018 gesucht. Es wurden Fraßspuren von Bibern und Hinweise auf Ruheplätze (Sassen, Burgen) gesucht. Zum Nachweis

von Fischottern wurde an markanten Stellen nach Fraßspuren (v.a. Fischreste) und Markierungen durch Kot gesucht. Zusätzlich wurde bei allen nächtlichen Begehungen auf aktive Biber und Fischotter geachtet.

Weitere Arten

Das Vorkommen von Hasen und Maulwürfen wurde halbquantitativ erfasst. Bei allen Begehungen wurde auf Vorkommen von Hasen, Maulwürfen und Waldameisen geachtet.

9.2.3.2 Untersuchungsergebnisse

Fledermäuse

Die Untersuchungsfläche bietet Fledermäusen einen abwechslungsreich strukturierten und daher sehr gut geeigneten Jagdlebensraum. Potentielle Quartiere in Baumhöhlen und Verstecke für Gebäude bewohnende Fledermäuse sind auf der Fläche vorhanden. Hervorzuheben sind die Gewässernähe und der offensichtlich insektenreiche Gehölzbestand. Eine entsprechend intensive Nutzung der Untersuchungsfläche durch Fledermäuse ist gemäß fachgutachterlicher Einschätzung zu erwarten. Mit Sicherheit oder zumindest mit großer Wahrscheinlichkeit jagen demnach im Gebiet oder in der unmittelbaren Umgebung Mausohren, Zwerg-, Rauhaut-, Breitflügel-, Fransen- und Wasserfledermäuse sowie Große Abendsegler und Braune Langohren. Quartiere waren von Mausohren (Wochenstubenquartier, ca. 25 adulte Weibchen), Wasserfledermaus (Wochenstubenquartier, ca. 30 adulte Weibchen) und Fransenfledermaus (Sommerquartier eines Einzeltieres). Das Vorkommen von Sommerquartieren weiterer Arten (Braunes Langohr, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus) ist möglich. Auch Abendsegler können Sommerquartiere auf der Fläche finden. Die wenigen Flugbeobachtungen geben jedoch nach Ansicht des Fachgutachters keinen Hinweis auf die Existenz einer größeren Abendseglerkolonie auf der Untersuchungsfläche. Das Vorkommen von Bunt- und Grünspechten lässt auf das Vorkommen einer größeren Zahl von Baumhöhlen schließen, so dass auch Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten Quartiere finden können.

Art	Rote Liste		FFH-RL	Schutz	Vorkommen im UG	Konflikt
	BB	D				
Braunes Langohr (Plecotus auritus)	3	*	IV	s	Vorkommen wahrscheinlich, keine Nachweise	Quartierverlust, Jagdgebietsverlust, großes Kollisionsrisiko
Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)	3	G	IV	s	Jagd von Einzeltieren	Jagdgebietsverlust, Zerschneidung von Flugrouten
Fransenfledermaus (Myotis nattereri)	3	*	IV	s	zwei Sommerquartiere in offenstehenden Gebäuden	Quartierverlust, Jagdgebietsverlust, Zerschneidung von Flugrouten, großes Kollisionsrisiko
Graues Langohr (Plecotus austriacus)	3	*	IV	s	Vorkommen möglich, keine Nachweise	Quartierverlust, Jagdgebietsverlust, großes Kollisionsrisiko
Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)	3	V	IV	s	regelmäßige Jagd in geringer Anzahl, nur geringer Gebietsbezug	Sehr geringes Konfliktpotential: Jagdgebietsverlust
Großes Mausohr (Myotis myotis)	1	V	IV	s	Wochenstubenquartier am Oranienburger Kanal, ca. 25 Alttiere	sehr großes Konfliktpotential: Zerschneidung von Flugrouten, Quartierverlust, Jagdgebietsverlust, Kollisionsrisiko
Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)	4	*	IV	s	Vorkommen wahrscheinlich, keine sicheren Nachweise	Quartierverlust, Jagdgebietsverlust, Kollisionsrisiko
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	4	*	II, IV	s	Wochenstubenquartier am Oranienburger Kanal, ca. 25 Alttiere	Zerschneidung von Flugrouten, Quartierverlust, Jagdgebietsverlust
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	4	*	IV	s	regelmäßige Jagd im, Quartiere sind wahrscheinlich	Quartierverlust, Jagdgebietsverlust, großes Kollisionsrisiko

Tabelle 6: Gefährdung und Schutz der nachgewiesenen Fledermausarten

Rote Liste Brandenburg (BB) DOLCH et al. (1992),
Rote Liste Deutschland (D) MEINIG et al. (2009)

1	vom Aussterben bedroht	G	Gefährdung unbekannten Ausmaßes	IV	Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie
2	stark gefährdet	V	Art der Vorwarnliste	s	streng geschützte Art
3	gefährdet	*	ungefährdet		
4	potenziell gefährdet				

Brutvögel

Auf der gesamten Untersuchungsfläche wurden im Sommer 2018 insgesamt 41 heimische Brutvogelarten mit 154 Revieren und zwei weitere Arten (Haustaube, Jagdfasan) fachgutachterlich nachgewiesen. Davon brüten 10 Arten in Baumhöhlen (Blaumeise, Kohlmeise, Weidenmeise, Buntspecht, Grünspecht, Kleinspecht, Garten-rotschwanz, Grauschnäpper, Kleiber und Star) und je eine Art in Baumspalten (Gartenbaumläufer) und an Gebäuden (Hausrotschwanz). Die 42 Brutplätze dieser 12 Arten sind als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten. Häufigste Arten sind Rotkehlchen und Zaunkönig (je 10 BP) sowie Amsel und Buchfink (je 8 BP). Grauammer (1 BP), Grünspecht (2 BP) und Heidelerche (3 BP) sind streng geschützte Brutvögel, der Neuntöter (3 BP) wird ebenso wie die Heidelerche im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Sechs Brutvögel werden zumindest in einer Roten Liste aufgeführt, weitere 9 Arten stehen zumindest in einer Vorwarnliste:

- Baumpieper (BB: V; D: 3; 5 BP),
- Bluthänfling (BB, D: 3; 3 BP),
- Feldlerche (BB, D: 3; 3 BP),
- Feldschwirl (D: 3; 2 BP),
- Star (D: 3; 6 BP),
- Steinschmätzer (BB, D: 1; 4 BP).
- Gartenrotschwanz (BB: V; 1 BP)
- Goldammer (D: V; 7 BP),
- Grauschnäpper (D: V; 1 BP),
- Heidelerche (D: V; 3 BP),
- Kleinspecht (D: V; 2 BP),
- Kuckuck (D: V; 1 BP),
- Neuntöter (BB: V; 3 BP),
- Pirol (BB, D: V; 2 BP),
- (Wiesen)Schafstelze (BB: V; 1 BP)

Bemerkenswerte Nahrungsgäste sind: Baumfalke, Sperber, Rauchschwalbe und Schleiereule.

Art		Rote Liste		VS-RL Anh. I	Schutz	Status	Brut ökologie
		BB	D				
Amsel Turdus merula	A	–	*	–	b	8 BP	G,
Baumfalke Falco subbuteo		2	3	–	s	NG	Ba, F
Baumpieper Anthus trivialis	BP	V	3	–	b	5 BP	Bo
Blaumeise Parus caeruleus	BM	–	*	–	b	8 BP	BH
Bluthänfling Carduelis cannabina	BH	3	3	–	b	3 BP	G
Buchfink Fringilla coelebs	B	–	*	–	b	8 BP	Ba
Buntspecht Dendrocopus major	BU	–	*	–	b	4 BP	BH
Dorngrasmücke Sylvia communis	DG	–	*	–	b	4 BP	G
Eichelhäher Garrulus glandarius	EI	–	*	–	b	2 BP	Ba
Feldlerche Alauda arvensis	FL	3	3	–	b	3 BP	Bo
Feldschwirl Locustella naevia	FS	–	3	–	b	2 BP	G, Bo
Fitis Phylloscopus trochilus	F	–	*	–	b	3 BP	Bo
Gartenbaumläufer Certhia brachydactyla	GB	–	*	–	b	1 BP	BS
Gartengrasmücke Sylvia borin	GG	–	*	–	b	2 BP	G
Gartenrotschwanz Phoenicurus phoenicurus	Grs	V	*	–	b	1 BP	BH
Goldammer Emberiza citrinella	GO	–	V	–	b	7 BP	Bo, F
Grauammer Emberiza calandra	GA	–	*	–	s	1 BP	Bo, F

Grauschnäpper Muscicapa striata	GR	–	V	–	b	1 BP	BH
Grünfink Carduelis chloris	G	–	*	–	b	2 BP	F, Ba
Grünspecht Picus viridis	GS	–	*	–	s	2 BP	BH
Hausrotschwanz Phoenicurus ochruros	HR	–	*	–	b	4 BP	Gb
Heidelerche Lullula arborea	HL	–	V	✓	s	3 BP	Bo
Kleiber Sitta europaea	KL	–	*	–	b	6 BP	BH
Kleinspecht Dryobates minor	KS	–	V	–		2 BP	BH
Kohlmeise Parus major	K	–	*	–	b	6 BP	BH
Kuckuck Cuculus canorus	KU	–	V	–	b	1 BP	P
Mönchsgrasmücke Sylvia atricapilla	MG	–	*	–	b	8 BP	G
Nachtigall Luscinia megarhynchos	N	–	*	–	b	3 BP	G
Nebelkrähe Corvus corone	NK	–	*	–	b	1 BP	Ba
Neuntöter Lanius collurio	NT	V	*	✓	b	3 BP	Bo
Pirol Oriolus oriolus	P	V	V	–	b	2 BP	F, Ba
Rauchschwalbe Hirundo rustica		3	3	–	b	NG	Gb
Ringeltaube Columba palumbus	RT	–	*	–	b	6 BP	F, Ba
Rotkehlchen Erithacus rubecula	RK	–	*	–	b	10 BP	Bo, G
Schwarzkehlchen Saxicola rubicola	SK	–	*	–	b	2 BP	Bo
Schleiereule Tyto alba		3	*	–	s	NG	Gb
Singdrossel Turdus philomelos	SD	–	*	–	b	2 BP	F, Ba
Sommergoldhähnchen Regulus ignicapilla	SG	–	*	–	b	2 BP	F, Ba
Star Sturnus vulgaris	S	–	3	–	b	6 BP	BH
Sperber Sturnus vulgaris		V	*	–	b	NG	F, Ba
Steinschmätzer Oenanthe oenanthe	ST	1	1	–	b	4 BP	F, Ba
Stieglitz Carduelis carduelis	Sti	–	*	–	b	1 BP	Ba, G
Turmfalke Falco tinnunculus		–	*	–	s	NG	Gb
Weidenmeise Parus montanus	WM	–	*	–	b	1 BP	BH
(Wiesen)schafstelze Motacilla flava	WS	V	*	–	b	1 BP	Bo
Zaunkönig Troglodytes troglodytes	ZK	–	*	–	b	10 BP	G
Zilpzalp Phylloscopus collybita	Z	–	*	–	b	5 BP	Bo

Tabelle 7: Gefährdung, Schutz und Brutökologie nachgewiesener Vogelarten

Rote Liste Brandenburg (BB): Ryslavy & Mädlow 2008
Rote Liste Deutschland (D): Grüneberg et al. (2015)

Amphibien

Das Ufer des Oranienburger Kanals ist für Amphibien nach fachgutachterlicher Einschätzung weniger gut geeignet Da die Ufer zudem nicht im Wirkbereich des B-Plans 43.2 liegen, wurde ihr Vorkommen am Kanal nicht vertiefend untersucht. Demgegenüber waren auf der Planfläche zwei künstliche Wasserbecken festzustellen, die von Amphibien besiedelt sind. Ein weiteres Gewässer im nördlichen Gehölzbestand führt nur temporär Wasser, war bereits im Frühsommer ausgetrocknet und ist für Amphibien ungeeignet. In beiden Wasserbecken waren Teichfrösche nachzuweisen. Im Wasserbecken am Oranienburger Kanal waren neben Teichfröschen zudem Teichmolche, Erdkröten und als Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie die Knoblauchkröte zu finden.

Art	Rote-Liste		FFH-Richtlinie	Schutz	Vorkommen im UG	Konfliktpotential
	BB	D				
Erdkröte Bufo bufo	*	*	–	b	Wasserbecken am Oranienburger Kanal, bis zu 20 Rufer	Verletzung / Tötung einzelner Individuen, Lebensraumverlust möglich
Knoblauchkröte Pelobates fuscus	*	3	IV	s	Wasserbecken am Oranienburger Kanal, bis zu 20 Rufer	Verletzung / Tötung einzelner Individuen, Lebensraumverlust
Teichfrosch Rana kl. esculenta	**	*	–	b	Wasserbecken am Oranienburger Kanal: 20 – 50 Rufer; Wasserbecken am Eichenhain: bis zu 20 Rufer	Verletzung / Tötung einzelner Individuen Lebensraumverlust
Teichmolch Triturus vulgaris	**	*	–	b	Wasserbecken am Oranienburger Kanal: 50 – 100 Alttiere	Verletzung / Tötung einzelner Individuen Lebensraumverlust

Tabelle 8: Gefährdung, Schutz und Konfliktpotential für im Untersuchungsgebiet vorkommende Amphibienarten.

Die Nomenklatur folgt zur besseren Vergleichbarkeit KÜHNEL et al. (2009) sowie SCHNEEWEISS et al. (2004).

Rote Liste Brandenburg (BB): SCHNEEWEISS et al. (2004)
Rote Liste Deutschland (D): KÜHNEL et al. (2009a)

*	derzeit nicht als gefährdet anzusehen	3	gefährdet	IV	Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie
**	ungefährdet	*	ungefährdet	b	besonders geschützte Art
				s	streng geschützte Art

Reptilien

Die Freiflächen im Untersuchungsgebiet sind nach Ansicht des Fachgutachters als vollständig von Zauneidechsen besiedelt zu betrachten. Darüber hinaus ist das Vorkommen von Blindschleichen und Ringelnattern bestätigt. Das Vorkommen von Schlingnattern ist nicht ausgeschlossen, jedoch kann das tatsächliche Vorkommen nicht prognostiziert werden. Sowohl die Lebensraumstruktur wie auch das

Nahrungsangebot (Zauneidechsen) können das Vorkommen von Schlingnattern ermöglichen. Das Vorkommen von Schlingnattern in der Nähe von Oranienburg wird durch eine Altdatenrecherche ermittelt. Aktuell liegen dem Fachgutachter mündliche Hinweise auf ein nahe gelegenes Schlingnatternvorkommen vor.

Art	Rote-Liste		FFH-Richtlinie	Schutz	Vorkommen im UG	Konfliktpotential
	BB	D				
Zauneidechse Lacerta agilis	3	3	IV	s	in offenen Bereichen flächendeckend	Verletzung / Tötung einzelner Individuen Lebensraumverlust
Schlingnatter Coronella austriaca	2	3	IV	s	Geeigneter Lebensraum mit gutem Nahrungsangebot, Vorkommen ist möglich	Verletzung / Tötung einzelner Individuen Lebensraumverlust
Ringelnatter Natrix natrix	3	V	–	b	Einzelnachweise	Verletzung / Tötung einzelner Individuen Lebensraumverlust
Blindschleiche Anguis fragilis	**	*	–	b	Einzelnachweise	Verletzung / Tötung einzelner Individuen Lebensraumverlust

Tabelle 9: Gefährdung, Schutz und Konfliktpotential für im Untersuchungsgebiet vorkommende und potentiell vorkommende Reptilien.

Rote Liste Brandenburg (BB): SCHNEEWEISS et al. (2004)
Rote Liste Deutschland (D): KÜHNEL et al. (2009b)

*	derzeit nicht als gefährdet anzusehen	2	stark gefährdet	IV	Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie
**	ungefährdet	3	gefährdet	b	besonders geschützte Art
		*	ungefährdet	s	streng geschützte Art

Zauneidechse

Die Biotopstruktur ist nach Einschätzung des Fachgutachters für Zauneidechsen insgesamt gut geeignet. Es sind grabbare Flächen zu finden, die weitestgehend offene Fläche bietet sonnenexponierte Bereiche für Sonnenbäder und es sind Überwinterungsmöglichkeiten zu finden. Im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen ist auch eine Vernetzung mit weiteren Zauneidechsenvorkommen möglich. Es gelang die Beobachtung von

- 10 adulten Männchen,
- 7 adulten Weibchen,
- 28 subadulten Zauneidechsen und
- 22 Schlüpflingen.

Der Nachweis von Schlüpflingen, d.h. von im Sommer 2018 frisch geschlüpften Zauneidechsen, belegt die Eiablage und Reproduktion auf der Fläche. Nach Meinung des Fachgutachters zeigt die Verteilung der Funde, dass von einer nahezu flächendeckenden Besiedlung der Freiflächen auszugehen ist. Die Tiere finden alle Teillebensräume für ihren Lebens- und Jahreszyklus, so dass die gesamte untersuchte Fläche Lebensraum von Zauneidechsen ist.

Der Bestandszustand der Zauneidechse auf der Untersuchungsfläche ist als gut bis hervorragend zu bewerten. Die Qualität des Lebensraumes ist ebenfalls als gut bis hervorragend einzustufen. Die Bewertung orientiert sich an den Vorschlägen von PAN & ILÖK (2010).

Im aktuellen Untersuchungsbericht des faunistischen Fachgutachters ist eine Abbildung enthalten, die die Fundstellen von Zauneidechsen im Plangebiet veranschaulicht.

Weitere Arten(gruppen)

Biber / Fischotter

Von Bibern und Fischottern wurden am Oranienburger Kanal keine Spuren gefunden. Die Ufer bieten beiden Arten nur einen mäßig geeigneten Lebensraum. Während Fischotter auf natürliche oder zumindest naturnahe Ufer angewiesen sind, besiedeln Biber auch weniger naturnahe Ufer. Daher ist ein Vorkommen von Fischottern in unmittelbarer Nähe des Planungsraumes wenig wahrscheinlich. Dies schließt nicht aus, dass Fischotter gelegentlich den Kanal durchwandern. Eine Ansiedlung des Bibers am Kanalufer kann nicht ausgeschlossen werden. Gegenwärtig ist am Oranienburger Kanal höchstens mit durchwandernden Bibern zu rechnen.

Feldhase

Bei allen Begehungen am Tage und in der Nacht waren vielfach Hasen zu beobachten. Es ist von einem stabilen und standortgebundenen Bestand auszugehen. Eine Flächenbebauung oder eine Straßenführung durch das Gelände führen zu erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bestand des Hasen.

Maulwurf

Die freien und unversiegelten Flächen, insbesondere im südlichen Teilgebiet sind flächendeckend von Maulwürfen besiedelt. Der Maulwurf ist besonders geschützt, so dass die Zugriffsverbote des BNatSchG uneingeschränkt gelten.

Xylobionte Insekten

Das Vorkommen von Heldbock oder Eremit im Plangebiet ist wenig wahrscheinlich. An den im Untersuchungsgebiet stehenden Eichen waren keine Spuren von Heldböcken zu finden. Sollten dennoch im Plangebiet Heldböcke vorkommen, so sind sie von der Planung nicht betroffen, da die entsprechenden Eichen nicht vom Eingriff betroffen sind. Für den Eremiten geeignete Höhlen mit einem ausreichend großen Mulmvolumen (> 10 Liter) waren nicht zu finden.

9.2.3.3 Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung

Die untersuchte Plangebietsfläche wird vom Fachgutachter auf Grund der Nachweise seltener Arten (aufgenommen in Rote Listen oder Vorwarnlisten) und von Arten mit einem hohen Schutzstatus (streng geschützt, aufgenommen in Anhänge IV der FFH-Richtlinie oder Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie) als unzweifelhaft hochwertig bezeichnet.

Grundlage für diese hohe Wertigkeit sind seiner Einschätzung nach die großräumigen, offenen, naturnahen und wenig gestörten Flächen. Durch die Randlinien an den Gehölzbeständen und zusätzlich durch die alten Baracken und Gebäude ergeben sich dabei Lebensraumvernetzungen, die den Wert der Fläche nochmals steigern. Wertgebende Arten für das Gelände sind insbesondere

- das Große Mausohr,
- Heidelerche, Neuntöter, Steinschmätzer und Feldlerche,
- Zauneidechse sowie
- Knoblauchkröte.

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet weist ein hohes Vorkommen von Fledermäusen auf. Dabei ist der Fund des Wochenstubenquartiers Großer Mausohren auf Grund der Seltenheit der Art besonders hervorzuheben. Im Norden der Planfläche waren in zwei Gebäuden Fransenfledermäuse nachzuweisen, was vom Fachgutachter als Hinweis auf ein größeres Sommervorkommen der Art interpretiert wird. Während die im Norden und im Osten gelegenen Waldbereiche intensiv von Fledermäusen bejagt werden, ist die Jagdintensität am Eichenhain und über den Freiflächen deutlich geringer.

Brutvögel

Für Brutvögel bietet die Plangebietsfläche zahlreichen seltenen Arten einen adäquaten Lebensraum. Ausdruck findet dies im Nachweis von 15 Arten, die zumindest in einer Roten Liste oder Vorwarnliste aufgeführt werden. Der Gehölzbestand bietet vielen Höhlenbrütern ein ausreichendes Nahrungs- und Brutplatzangebot. Neben Höhlen im dichten Gehölzbestand existiert auch ein hoher Totholzanteil mit dem entsprechenden Insektenvorkommen.

Zauneidechse

Die Nachweise der Zauneidechse belegen eindeutig die Fortpflanzung auf der untersuchten Fläche. Sie sind eindeutiger Beleg für ein dauerhaftes, standortgebundenes Vorkommen. Mit den offenen Freiflächen existieren gut geeignete Sommerlebensräume, die auch grabbare Teilflächen für die Eiablage bieten. Auch Überwinterungsplätze finden Zauneidechsen in der unmittelbaren Umgebung. Die Funde von Schlüpflingen sowie die Nutzungsaufgabe der Flächen und die zunehmende Störungsfreiheit lassen stabile Bestände der Zauneidechse erwarten. Wie bei der Schätzung von Zauneidechsenbeständen üblich, ist der Gesamtbestand auf der untersuchten Fläche nur mit hoher Unsicherheit zu beschreiben. Unter Berücksichtigung der für die Erfassung von Zauneidechsen ungünstigen Witterung im Sommer 2018 und unter Berücksichtigung der Geländestruktur kann ein Bestand von ca. 200 adulten Zauneidechsen erwartet werden.

Konflikte

Die vorgesehene Zerschneidung der Fläche durch eine Verbindungsstraße zwischen Flugpionierstraße im Süden und Kreisverkehr Walther-Bothe-Straße / Bärenklauer Weg / Annahofer Straße im Nordwesten des B-Plangebietes hat nach Einschätzung des Fachgutachters eine erhebliche Entwertung des Untersuchungsgebietes für die untersuchten Arten und Artengruppen zur Folge.

Es entstehen baubedingte Konflikte durch die signifikante Erhöhung des Verletzungs- und Tötungsrisikos. Davon sind insbesondere Zauneidechsen betroffen.

Betriebsbedingt werden die Lebensräume für die Arten des Offenlandes zerschnitten und für die meisten Arten dadurch vollständig entwertet. Zu den Vogelarten, deren vollständiges Verschwinden zu erwarten ist, zählen Heidelerche, Feldlerche, Steinschmätzer und Neuntöter. Für die Zauneidechse erhöht sich das Tötungsrisiko beim Überqueren der Straße. Werden Barrieren zur Verhinderung des Überquerens gebaut, so führt dies zu einer Trennung der Gesamtpopulation in Teilpopulationen mit einer wirksamen Isolation. Dadurch wird das langfristige Überleben der Bestände in Frage gestellt. Insgesamt muss beim gegenwärtigen Planungsstand von einem vollständigen Lebensraumverlust für Arten des Offenlandes ausgegangen werden.

Für die weiteren Arten erscheint der Lebensraumverlust nahezu vollständig. Die Sicherung und gezielte Pflege einer größeren Offenlandfläche im Nahbereich des Laichgewässers ist u.a. auch für den Lebensraumerhalt für die Knoblauchkröte grundsätzlich geeignet. Genauere Aussagen zum konkreten Flächengrößenbedarf sowie dem evtl. Minderungs-/Vermeidungsbedarf von Störimpulsen aus den angrenzend geplanten Gewerbe- und auch öff. Grünflächen sind noch fachgutachterlich zu ergänzen.

Während für Wasserfledermäuse eine Zerschneidung ihrer Flugstrecken nicht zu erwarten ist, können die Flugwege für Mausohren nachhaltig negativ beeinflusst werden. Dies kann zu einer Aufgabe des Wochenstubenquartiers führen.

Eine Entwertung des nordwestlichen Fledermausquartiers (Fransenfledermaus) ist dennoch zu erwarten, weil die neue Straße zu dicht vor dem Quartier verläuft und dieses von Jagdstrukturen abschneidet.

Grundsätzlich sollten in jedem Fall verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Form von Leitstrukturen und Querungshilfen sowie Ersatz- und Aufwertungsmaßnahmen planerisch rechtzeitig berücksichtigt werden. Diese Maßnahmenkonzeptionierung wird spätestens im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich.

Für alle wertgebenden Arten des Offenlandes erscheint der Lebensraumverlust aus derzeitiger Sicht vollständig. Die Auswirkungen der Planungen sind in einem Maße komplex und nachhaltig, dass derzeit keine andere Bewertung möglich ist. Daher sind im weiteren Verfahren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu prüfen und zu sichern.

9.2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (...) in der Abwägung zu berücksichtigen." Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

9.2.4.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan soll das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt werden:

- Begrenzung des Flächenverbrauchs für Industrie- und Gewerbeflächen auf ein zwingend notwendiges Maß,
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung auf ein notwendiges Maß (unter Berücksichtigung des akuten Risikos von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser),
- Mindestdurchgrünung der Baugebiete (z.B. Dachbegrünung, Baumpflanzungen)
- Vermeidung der Zerstörung ökologisch besonders wertvoller Bereiche
- Pflanzmaßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Totschlagrisikos entlang der verlängerten Flugpionierstraße sowie auch in Randbereichen der neuen Gewerbeflächen

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an Bauflächen auf einer bereits vorgenutzten Fläche und in verkehrstechnisch oder planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken. Durch Reaktivierung einer militärischen Brache (Konversionsfläche) kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden. Damit ist auch der Grundforderung des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden

sparsam umzugehen und bevorzugt ehemals genutzte Flächen wieder nutzbar zu machen, genüge getan.

Zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG müssen Abriss-, Fäll- und Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Zur Vermeidung potentieller Gefährdungen von Fledermäusen durch Fällarbeiten sollen v.a. Altbäume vor notwendiger Fällung erneut auf eine aktuelle Nutzung als Fledermausquartier hin durch einen Fachgutachter untersucht werden.

Eine Festsetzung von extensiver Dachbegrünung innerhalb der neuen Industrie- und Gewerbegebiete ist geeignet, die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereichs zu vermindern und gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen zu fördern. Weiterhin bieten begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse.

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Festsetzungen getroffen werden, die die benachbarten sensiblen Nutzungsformen (v.a. Wohnnutzung) vor den zu erwartenden Lärmemissionen zu Gewerbebetrieb sowie durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr schützen sollen.

Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten außerhalb der neuen Industrie- und Gewerbegebiete und außerhalb von Bereichen mit schadstoffbelasteten Böden soll nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt gewährleistet sind.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Bäumen sind Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baustraßen außerhalb des Traufbereiches von Bäumen anzulegen.

Gemäß DIN 18915 und ELA und RAS-LP 4 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern. Diese Maßnahme ist allenfalls kleinflächig und für tiefere Bodenschichten relevant, da innerhalb des Baugebietes die autochthonen Böden nahezu flächendeckend überschüttet oder versiegelt wurden.

Die Festsetzung von Pflanzlisten mit Pflanzen gebietseigener Herkunft vermindert negative Auswirkungen auf die Tierwelt. Gebietseigene Pflanzen können aufgrund ihrer hohen genetischen Vielfalt flexibler auf natürliche oder anthropogene Umweltveränderungen reagieren. Hier wird die Verwendung derartiger Pflanzlisten bei der Umsetzung der Festsetzungsforderungen empfohlen.

9.2.4.2 Eingriffsbeurteilung

Es befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets.

Geschützte Biotope, Zier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet vorhanden. Die Beeinträchtigung geschützter Biotope ist gemäß § 44 BNatSchG verboten, daher ist für eine Überplanung eine Ausnahme bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen. Verluste geschützter Biotope sind zu kompensieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Funktionen des Naturhaushalts von „besonderer Bedeutung“ sind nach aktuellem Kenntnisstand v.a. in Bezug auf den großflächigen Lebensraumverlust für Offenlandarten zu erwarten. Die Zerschneidung, Bebauung und Nutzungsintensivierung entwerten nach fachgutachterlicher Einschätzung den aktuellen Lebensraum für viele wertgebende Tierarten maßgeblich. Eine Aufwertung anderer Teilflächen im Plangebiet kann die Verluste nicht vollständig ausgleichen.

Die Funktionalität des Plangebiets als klimatische Ausgleichsfläche für das Stadtgebiet Oranienburgs kann und soll durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt und weiterhin gewährleistet werden.

Bei Vorkommen national geschützter Arten ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob spezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Allerdings haben die dringend erforderlichen Kampfmittelsondierungen oder -räumung ohnehin erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die unabhängig von einer gewerblichen oder verkehrlichen Entwicklung der Fläche nicht vermeidbar sind.

Planungsrechtliche Einschätzung des Plangebiets

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird, ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend.

Ausgehend vom Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 43.2 planungsrechtlich nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu bewerten.

Schutzgutbezogen wird die jeweilige Betroffenheit ermittelt. Zu differenzieren ist hierbei u.a. in:

- Biotoptypen
  - Ermittlung der kompensationspflichtigen Biotopflächenverluste (geschützt / nicht geschützt)
- Wald
- Einzelbäume geschützt/ nicht geschützt nach Baumschutzsatzung
- Boden: ->Versiegelung
  - maximal zulässige Versiegelungsanteile im Bestand bzw. tatsächliche Bestandsversiegelung
  - maximal zulässige Versiegelungsanteile der Planung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs soll in Anlehnung an die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE) erfolgen.

9.2.4.3 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz erarbeitet, abgestimmt und festgesetzt.

Die folgenden Maßnahmenkategorien können nach aktueller Einschätzung zum Ausgleich der biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushalts geeignet sein:

- Entsiegelung von nicht schadstoffbelasteten Böden,
- Anpflanzung naturnaher Gehölze auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Anlage und extensive Pflege von Trockenrasen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- extensive Dachbegrünung in den Industrie- und Gewerbegebieten,
- Baumpflanzungen im Rahmen der Mindestdurchgrünung der Baugebiete und Verkehrsflächen,
- Sicherung und ggf. Ausweisung von neuen Waldflächen.

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Oranienburg kann gegenwärtig der Bedarf für Gewerbe- und Industrieflächen auf den bestehenden Flächen nicht mehr berücksichtigt werden. Reserveflächen, insbesondere für großflächige Industriebetriebe sind in der Stadt nicht mehr vorhanden.

In den Jahren 2012/2013 bestanden in der Stadt Überlegungen, den Gewerbepark Süd in südliche Richtung zu erweitern (südlich der Birkenallee und der B-Plangeltungsbereiche 30, 39 und 37). Auf eine entsprechende Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung per Mitteilung vom 4. Juni 2013 ihre Zustimmung erteilt. Dennoch konnte die Planungsabsicht nicht bauleitplanerisch umgesetzt werden, weil die Flächen in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Stolpe liegen. Als einzige Entwicklungsoption verbleiben die nördlichen Entwicklungspotenziale.

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“ stellen damit das einzige verbleibende Gewerbeflächenpotenzial in der Stadt Oranienburg dar. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes daher erforderlich.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind u.a. der Landschaftsplan Oranienburg. Er stellt wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit.

Vorliegende Untersuchungen und Gutachten wurden für die Bewertung herangezogen:

BUBO AG FREILANDBIOLOGIE 2018	Lebensraumpotential für geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 43.2 in Oranienburg, Zwischenergebnisse sowie vorläufige Konfliktanalyse, Carsten Kallasch, BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Berlin, August 2018
BUBO AG FREILANDBIOLOGIE 2019	Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 43.2 in Oranienburg, Landkreis Oberhavel, Carsten Kallasch, BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Berlin, Februar 2019
DEUTSCHER WETTERDIENST 1999	Amtliches Gutachten zur klimaökologischen Bedeutung des ehemaligen Flugplatzes, Potsdam, 1999
SPIEKERMANN GMBH 2018	Altlastenrecherche zum Bebauungsplan Nr. 43.2 „Gewerbepark Süd – Nordteil“, Spiekermann GmbH Consulting Engineers, Berlin, Dezember 2018
STADT ORANIENBURG 2009	Landschaftsplan der Stadt Oranienburg, Büro für Landschaftsplanung Wülfken und Büro für Landschaftsplanung Kronenberg, 2009
STADT ORANIENBURG 2015	Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg, Planzeichnung und Begründung, Planergemeinschaft, 2015
STADT ORANIENBURG 2018	Lärmaktionsplan (Stufe 3) für die Stadt Oranienburg, Auslegungsfassung, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, November 2018

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

9.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichts durch Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen einer Kontrolle zu unterziehen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob sich aus den planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen unerwartete Umweltauswirkungen ableiten lassen, die in einem Monitoring zu untersuchen wären.

Grundsätzlich sind die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB dazu verpflichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nach sich zieht, diese der planaufstellenden Behörde mitzuteilen.

Wichtiges Ziel ist auch eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen. Die Überwachung der Maßnahmenumsetzung obliegt der jeweils zuständigen Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung in diesem Rahmen überwacht wird.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB nach Eingang aller Hinweise und Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB und deren Abwägung erstellt und beigefügt.

11.

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
Vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14, S. 1)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (Landeswaldgesetz - LWaldG)
vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 Nr. 33)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
vom 18.12.2007 (GVBl. 1/07 Nr. 19, S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 Nr. 23)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Verbandsgemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmV)
vom 01. Dezember 2000 (GVBl.II/00, Nr. 24, S.435), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, Nr. 22, S. 29)

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung)
In der Fassung vom 13.12.2010, zuletzt geändert am 10.12.2012.