



Bebauungsplan Nr. 107

"Gewerbegebiet Nord "

Satzung

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sowie gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) BbgBO.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 107 dient der Vereinheitlichung und Harmonisierung sowie der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen der in seinem Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord (2005)“, geändert durch den Bebauungsplan Nr. 1b „Gewerbegebiet Nord/Am Gleis“(2010), geändert und erweitert durch den Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord (2012)“ ersetzt durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord, 1. Änderung (2013)“, bei Fortgeltung der Bebauungspläne Nr. 1b „Gewerbegebiet Nord/Am Gleis“ und Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ und Verkleinerung des Geltungsbereichs um das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Wasserschutzgebiet – Schutzzone III A - für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen (Verordnung vom 2.5.2012, GVBl: II Nr. 39, S. 1), in dem vor dem Erlass der Verordnung planungsrechtlich gesicherte Vorhaben fortgeführt und nach Maßgabe der Verordnung entwickelt werden dürfen. Auf der Grundlage der aktuellen Sach- und Rechtsgrundlage wurden alle bisherigen Festsetzungen und deren Vollzug zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überprüft und mit geringfügigen Modifikationen bzgl. des Trinkwasser- und Immissionsschutzes übernommen sowie neue planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert. Belange des Biotop- und Artenschutzes werden durch die Aktivierung neuer Innenentwicklungspotentiale nicht berührt.

Inhalt

	Seite
I. GEGENSTAND DER PLANUNG	8
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	8
2. Plangebiet	10
2.1 Geltungsbereich.....	10
2.2 Geltendes Baurecht und Änderungserfordernis	10
2.2.1 Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“	10
2.2.2 Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“	11
2.2.3 Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“	13
2.2.4 Gewerbegebiet Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord“	14
2.3 Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung	17
2.4 Landes- und Regionalplanung	17
2.5 Wasserschutzgebiet.....	19
2.6 Flächennutzungsplanung.....	21
2.7 Verkehrserschließung.....	22
2.7.1 Individualverkehr	22
2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr	22
2.7.3 Schienenverkehr	23
2.8 Bodenbelastungen.....	23
2.9 Technische Infrastruktur.....	23
2.10 Grundeigentumsverhältnisse	23
2.11 Landschaftsplanerische Ausgangssituation.....	23
2.11.1 Naturräumliche Bedingungen	24
2.11.2 Landschaftsplan	25
2.12 Denkmalschutz	26
2.13 Städtebaulicher Vertrag	27
2.14 Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
II. PLANINHALT	29
1. Begründung der Festsetzungen	29
1.1 Art der Nutzung und Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche	29
1.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete	30
1.1.2 Eingeschränkte Industriegebiete	36
1.1.3 Offene und abweichende Bauweise	38
1.1.4 Immissionsschutzfestsetzungen	39
1.1.5 Maß der baulichen Nutzung.....	47
1.1.6 Gebietsinterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planbedingter Eingriffe.....	51
1.1.7 Artenschutz	55
1.1.8 Gebietsexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planbedingter Eingriffe	55
1.1.9 Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen.....	59
1.1.10 Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	59
1.1.11 Festsetzung von aufschiebend bedingten Baurechten	61
1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	63

1.3	Aufhebung alten Baurechts	63
1.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	63
1.5	Hinweise zur Planung	65
1.6	Flächenbilanz	67
2.	Umweltbericht	72
2.1	Rechtliche Grundlagen	72
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	72
2.3	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	72
2.4	Ziele des Umweltschutzes	73
2.4.1	Landschaftsplan (L-Plan)	73
2.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation	74
2.5.2	Schutzgut Arten und Biotope	75
2.5.3	Artenschutz	80
2.5.4	Schutzgut Boden	84
2.5.5	Schutzgut Wasser.....	85
2.5.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	87
2.5.7	Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	88
2.5.8	Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen.....	89
2.5.9	Wechselwirkungen.....	90
2.5.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	91
2.5.11	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	91
2.5.12	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und weitere Hinweise	91
2.5.13	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	91
2.6	Eingriffsermittlung.....	91
2.7	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	92
2.7.1	Schutzgüter Boden, Wasser und Klima	92
2.7.2	Schutzgüter Flora und Fauna	94
2.7.3	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung.....	97
2.8	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	98
III.	VERFAHREN	101
1.	Aufstellungsbeschluss	101
2.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB	101
3.	Landesplanerische Voranfrage	101
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	101
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB	101
7.	Satzungsbeschluss.....	101
8.	Ausfertigung.....	101
9.	Bekanntmachung	101
IV.	ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM VORENTWURF	103
1.	Änderungen gegenüber dem Vorentwurf	103

1.1	Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan.....	103
1.2	Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf	103
2.	Änderungen gegenüber dem Entwurf	104
2.1	Textliche Festsetzungen zum B-Plan - Entwurf	104
2.2	Begründung zum B-Plan - Entwurf	104
V.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	105
1.	Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft	105
2.	Haushaltsmäßige Auswirkungen.....	105
VI.	RECHTGRUNDLAGEN	106
VII.	ANLAGEN	107
1	Textliche Festsetzungen.....	107
1.1	Art der baulichen Nutzung	107
1.2	Bauweise.....	108
1.3	Trinkwasserschutz	108
1.4	Immissionsschutz.....	109
1.5	Ausgleichsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes	111
1.6	Ausgleichsfestsetzungen außerhalb des Plangebietes	113
1.7	Verkehrsflächen.....	114
1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	114
1.9	Aufschiebend bedingte Baurechte	114
1.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	115
2.	Nachrichtliche Übernahmen	116
3.	Hinweise zur Planung.....	117

Abbildungsverzeichnis

Seite

ABBILDUNG 1:	LUFTBILD PLANGEBIET, ZUSTAND 2015	9
ABBILDUNG 2:	GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN NR. 107	10
ABBILDUNG 3:	BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „GEWERBE GEBIET NORD“	11
ABBILDUNG 4:	BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „GEWERBE GEBIET NORD, 1. ÄNDERUNG“	12
ABBILDUNG 5:	BEBAUUNGSPLAN NR. 1B „ÄNDERUNG GEWERBE GEBIET NORD/AM GLEIS“	13
ABBILDUNG 6:	STRUKTURSHEMA B-PLANGEBIET	15
ABBILDUNG 7:	BEBAUUNGSPLAN NR. 1A „ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG GEWERBE GEBIET NORD“	16
ABBILDUNG 8:	GELTUNGSBEREICH DER VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG DES WASSERSCHUTZGEBIETES FÜR DAS WASSERWERK ORANIENBURG-SACHSENHAUSEN.	19
ABBILDUNG 9:	AUSZUG WASSERSCHUTZGEBIET	20
ABBILDUNG 10:	AUSZUG FNP STADT ORANIENBURG	22
ABBILDUNG 11:	LUFTBILD PLANGEBIET AUSSCHNITT NORDWEST	24
ABBILDUNG 12:	LUFTBILD PLANGEBIET AUSSCHNITT SÜDOST	25
ABBILDUNG 13:	LANDSCHAFTSPLAN-ENTWURF	26
ABBILDUNG 14:	AUSZUG LANDSCHAFTSPLAN-ENTWURF – NÄHERE UMGEBUNG DES B-PLANS	26
ABBILDUNG 15:	ZUSAMMENFASSUNG UND VEREINHEITLICHUNG DES FESTSETZUNGSKANONS, ART DER NUTZUNG	29
ABBILDUNG 16:	ZUSAMMENFASSUNG UND VEREINHEITLICHUNG DES FESTSETZUNGSKANONS, ART DER NUTZUNG, FEINGLIEDERUNG	30
ABBILDUNG 17:	NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE	32
ABBILDUNG 18:	SORTIMENTSLISTE DER STADT ORANIENBURG: ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE	33
ABBILDUNG 19:	ZUSAMMENFASSUNG UND VEREINHEITLICHUNG DES FESTSETZUNGSKANONS, BAUWEISE, DACHNEIGUNG	38
ABBILDUNG 20:	ZUSAMMENFASSUNG UND VEREINHEITLICHUNG DES FESTSETZUNGSKANONS, IMMISSIONSSCHUTZ	39
ABBILDUNG 21:	ÜBERSICHT ÜBER DIE BESTANDSSITUATION SCHUTZWÜRDIGER NUTZUNGEN IM UMFELD DES B-PLANS	43
ABBILDUNG 22:	FESTLEGUNG VON RICHTUNGSSEKTOREN FÜR MÖGLICHE ZUSATZKONTINGENTE	44
ABBILDUNG 23:	LANDSCHAFTSBILDANALYSE	48
ABBILDUNG 24:	LANDSCHAFTSBILDANALYSE BILD 1	48
ABBILDUNG 25:	LANDSCHAFTSBILDANALYSE BILD 2	49
ABBILDUNG 26:	LANDSCHAFTSBILDANALYSE BILD 3	49
ABBILDUNG 27:	LANDSCHAFTSBILDANALYSE BILD 4	50
ABBILDUNG 28:	LANDSCHAFTSBILDANALYSE BILD 5	50
ABBILDUNG 29:	ZUSAMMENFASSUNG UND VEREINHEITLICHUNG DES FESTSETZUNGSKANONS, VERSICKERUNG, PFLANZFESTSETZUNGEN	51
ABBILDUNG 30:	ZUSAMMENFASSUNG UND VEREINHEITLICHUNG DES FESTSETZUNGSKANONS, EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN	56
ABBILDUNG 35:	SICHERUNG DER ERSCHLIEßUNG FLURSTÜCK 294	60
ABBILDUNG 31:	ZUSAMMENFASSUNG UND VEREINHEITLICHUNG DES FESTSETZUNGSKANONS, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	61
ABBILDUNG 32:	ZUSAMMENFASSUNG UND VEREINHEITLICHUNG DES FESTSETZUNGSKANONS, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	64

ABBILDUNG 33:	ZUSAMMENFASSUNG UND VEREINHEITLICHUNG DES FESTSETZUNGSKANONS, HINWEISE ZUR PLANUNG	65
ABBILDUNG 34:	FLÄCHENBILANZ	68
ABBILDUNG 35:	UMWANDLUNG GI-GEBIET IN PFLANZFLÄCHE MIT REGENRÜCKHALTEBECKEN AN DER STRAßE „AM GLEIS“.	69
ABBILDUNG 36:	UMWANDLUNG GIE-GEBIET IN WALD IM NORDOSTEN	70
ABBILDUNG 37:	AUFGABE VON PFLANZFLÄCHEN „AN DEN DÜNEN“	70
ABBILDUNG 38:	AUFGABE VON PFLANZFLÄCHEN AN DER „ORAFOLSTRASSE“	71
ABBILDUNG 39:	GESCHÜTZTE TROCKENRASEN AUF UNBEBAUTEN BAUFLÄCHEN IM PLANGEBIET	75
ABBILDUNG 40:	AUFGABE VON PFLANZFLÄCHEN „A“ AN DER „ORAFOLSTRASSE“ / NEUANLAGE VON PFLANZFLÄCHEN „A“ AN DER STRASSE „AM GLEIS“	76
ABBILDUNG 41:	AUFGABE VON AUSGLEICHSLÄCHEN „D“ UND VERRINGERUNG VON PFLANZFLÄCHE E AN DER STRASSE „AN DEN DÜNEN“	77
ABBILDUNG 42:	UMWANDLUNG GI-GEBIET IN PFLANZFLÄCHE „D“ MIT REGENRÜCKHALTEBECKEN SOWIE ENTWIDMUNG DER BAHNFLÄCHE AN DER STRASSE „AM GLEIS“.	77
ABBILDUNG 43:	UMWANDLUNG DER DENKMALGESCHÜTZTEN GLEISANLAGE IN EINE PFLANZFLÄCHE „D“ AN DER STRASSE „AM GLEIS“	78
ABBILDUNG 44:	BIOTOPTYPEN	100

I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Unternehmen ORAFOL Europe GmbH zählt zu den größten und wirtschaftlich erfolgreichsten Betrieben in der Stadt und im Land Brandenburg. Mit seiner Ansiedlung im Gewerbegebiet Nord ist eine grundsätzliche betriebswirtschaftliche und stadtökonomische Standortentscheidung getroffen worden, die infolge der guten Betriebsentwicklung städtebauliche Folgeentscheidung erfordert. Zur Sicherung und insbesondere zur Entwicklung des Betriebes am heutigen Standort sind für den Betrieb zwingend notwendige Erweiterungsflächen zu eröffnen. Eine Standortalternative scheidet im vorliegenden Fall grundsätzlich aus. Die ursprüngliche Planungskonzeption für den B-Plan Nr. 1 mit einer kleinteiligen Erschließungsstruktur und durch Pflanzbindungen voneinander abgegrenzten Bauflächen ist auf eine Besiedlung durch verschiedene Betriebe angelegt. Für den sich entwickelnden Großbetrieb ORAFOL ist eine derartige Erschließung und Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder ungeeignet und entwicklungshemmend. Folglich musste der B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ bereits durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord“ und den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord, 1. Änderung geändert und in seinem Geltungsbereich erweitert werden. Auch für andere im Plangebiet ansässige gewerbliche Nutzungen musste durch die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ das Baurecht an aktuelle Entwicklungen und veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Trotz der vielen Änderungen und der daraus resultierenden Unübersichtlichkeit des geltenden Baurechts besteht weiterhin ein Planänderungserfordernis, um städtebaulich erwünschte gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen und Innenentwicklungspotentiale zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund und einer anhaltenden Expansion des Unternehmens ORAFOL Europe GmbH wurde ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt, um neue Lagerflächen, Produktionsgebäude und ein zentrales Verwaltungsgebäude zu errichten. Da diese beabsichtigten Erweiterungen zum Teil nicht mit den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne vereinbar sind, besteht ein Planänderungserfordernis. Da die geplanten Erweiterungen alle drei geltenden Bebauungspläne betreffen, wird anstelle der Änderung bzw. Überplanung der Einzelpläne durch eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ dem Änderungserfordernis Rechnung getragen und ein einheitliches Planwerk geschaffen. Dabei wird das geltende Baurecht bedarfsgerecht fortentwickelt, der Festsetzungskanon vereinheitlicht und in einem Bebauungsplan übersichtlicher zusammengefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ ist aufgrund der Art der Nutzung sowie der Größe des Plangebietes im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen. Da die zu ersetzenden Bebauungspläne bereits im Standardverfahren aufgestellt bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt wurde, sind die vorliegenden Umweltinformationen zu aktualisieren und bzgl. geplanter neue Baurechte entsprechend zu erweitern.

Ziel des Bebauungsplans ist die Fortentwicklung der Innenentwicklungspotentiale des Plangebietes hinsichtlich einer effektiveren Nutzungen der Flächen, bei gleichzeitiger Verbesserung der Anforderungen an den Trinkwasserschutz, des Immissionsschutzes sowie der Erschließung. Zugleich wird eine Vereinheitlichung des gesamten Festsetzungskanons angestrebt.

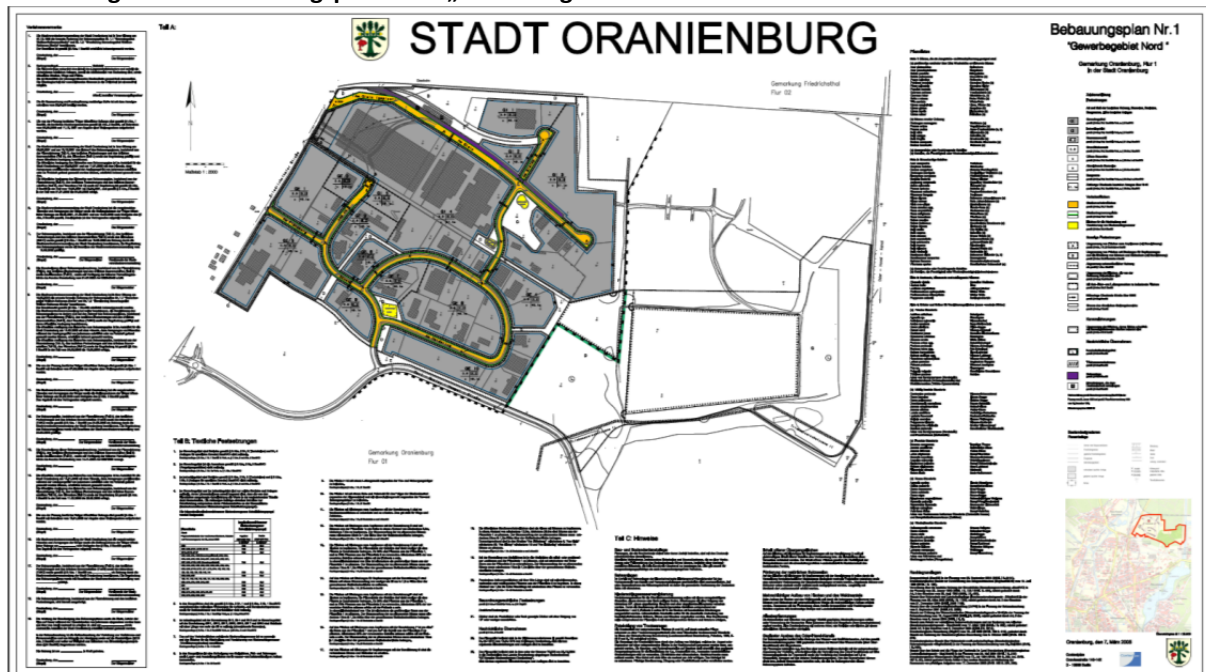
Ein besonderes Gewicht bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 ist den Belangen des Denkmalschutzes, insbesondere der Gedenkstätte Sachsenhausen, der Lages des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III A und der damit verbundenen hohen Anforderungen an die Kompensation zusätzlicher Versiegelungen sowie dem Schutz des Grundwassers vor Belastungen auf der Produktion zu legen. Den Belangen des Artenschutzes ist aufgrund der Erfahrungen aus der bisherigen Bauleitplanung abschließend Rechnung zu tragen.

Die Belange des Trinkwasserschutzes sowie die Kompensation planbedingter Eingriffe und ggf. Maßnahmen des Artenschutzes sollen vorzugsweise durch die Rücknahme von Bauflächen aus dem Bebauungsplans Nr. 1 a erfolgen.

Abbildung 1: Luftbild Plangebiet, Zustand 2015



Quelle: Stadt Oranienburg

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“

Quelle: Stadt Oranienburg

2.2.2 Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“

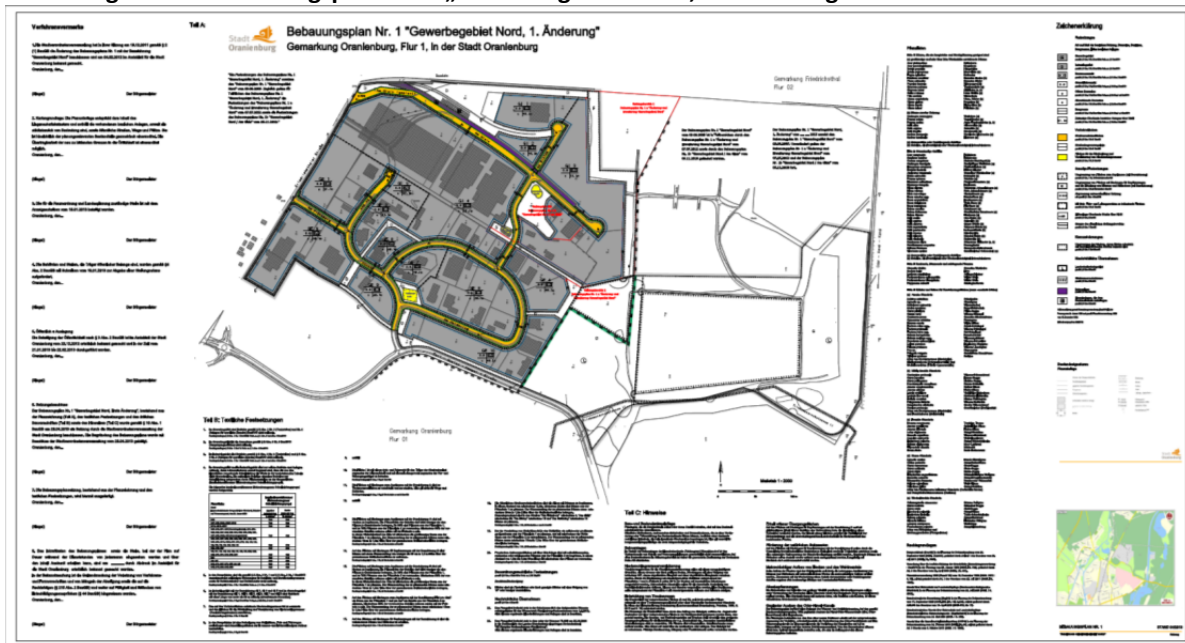
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ vom 29.06.2013 ersetzt den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1 wurden in Teilgebieten (GE1, GE2, GE4, GI4 und GI5) Veränderungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der Höhe baulicher Anlagen sowie von Pflanzflächen vorgenommen. Zugleich gelten für Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord, 1. Änderung“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ vom 07.07.2012 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1b „Gewerbegebiet Nord / Am Gleis“ vom 06.11.2010 fort.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans:

- 5 Teilgebiete GI mit baulichen Dichten zwischen GRZ 0,6 – 0,8, BMZ 6,0 – 8,0, mit Gebäudehöhen zwischen 48,1 – 51,1 m über NHN bei abweichender Bauweise.
- 10 Teilgebiete GE mit baulichen Dichten zwischen GRZ 0,6 – 0,8, BMZ 4,0 – 8,0, mit Gebäudehöhen zwischen 46,1 – 51,1 m über NHN bei überwiegend abweichender und untergeordnet offener Bauweise.
- Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel für alle GE- und GI-Gebiete.
- Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber in allen GE- und GI-Gebieten
- Öffentliche Verkehrsflächen
- 3 Versickerungsflächen
- Zahlreiche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Hecken und Sträuchern zur Gliederung der Teilgebiete und zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber angrenzenden Nutzungen.
- Gestalterische Festsetzungen zu Dächern (zulässig sind Flachdächer und Dächer bis 15 Grad Neigung)

- Nachrichtliche Übernahme des östlich an die Bauflächen angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und Kennzeichnung belasteter Böden sowie der nachrichtlichen Übernahme der Trinkwasserschutzzone und des Bodendenkmal „KZ Komplex Sachsenhausen-Oranienburg“.

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord, 1. Änderung“



Quelle: Stadt Oranienburg

Änderungserfordernis

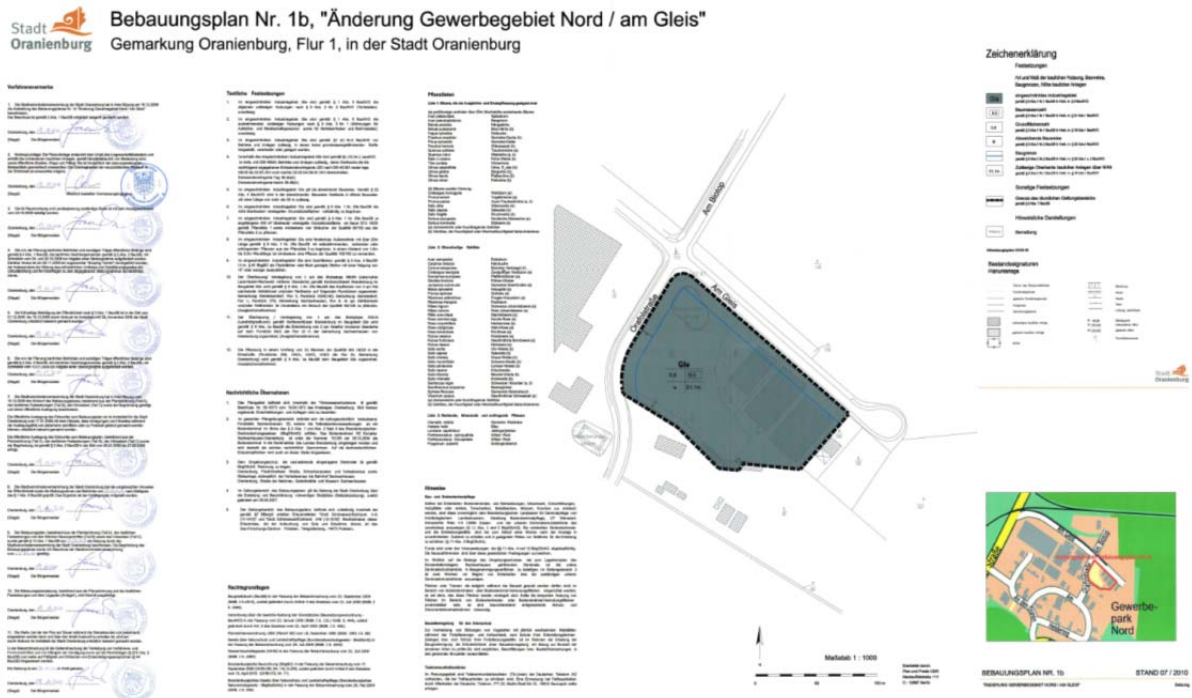
Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ haben zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes geführt und werden nach heutiger Sach- und Rechtslage bis auf wenige Änderungen übernommen. Zur Nutzung der Innenentwicklungspotentiale des B-Plans sind nachfolgende Änderungen erforderlich, die Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 107 werden:

- Die Fläche D (Flurstücke 6/56 teilweise und 6/57 der Flur 1, Größe 1447 qm) nördlich der Straße An den Dünen, zwischen GE 3 und GE 6, die als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, wird als Baugebiet mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Die Teilgebiete GE 3 und GE 6 sollen als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden.
- Die Pflanzfläche D südlich der Straße „An den Dünen“, zwischen GE 5 und GE 9 wird als Gewerbegebiet festgesetzt (Größe 2374 qm).
- Die Pflanzfläche E (Flurstücke 6/56 teilweise der Flur 1), südlich des GE 9 soll als GE-Gebiet festgesetzt werden (Größe 1843 qm).
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise im GE 9.
- Rücknahme und Entwidmung der Verkehrsfläche „Orafolstraße“ (Flurstück 135 teilweise der Flur 1) zwischen der Straße „Am Gleis“ und der Straße „Am Heidering“ und Festsetzung als GI-Gebiet. Die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dabei zu sichern.
- Die Bahnanlagen nördlich der Straße „Am Gleis“ soll im Bereich GI 2 und GI 3 als überbaubare Grundstücksfläche der GI-Gebiete festgesetzt werden. Die planfestgestellten Flächen sind nach § 23 AEG zu entwidmen bzw. freizustellen. Die Stadt Oranienburg muss einen entsprechenden Antrag zur Freistellung beim Eisenbahn-Bundesamt stellen.
- Vereinheitlichung des gesamten Festsetzungskanons

2.2.3 Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“

Der Bebauungsplan Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ vom 06.11.2010 hat die Festsetzungen des B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ für seinen Geltungsbereich ersetzt und ist auch durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord, 1. Änderung“ nicht aufgehoben worden.

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord/am Gleis“



Quelle: Stadt Oranienburg

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplan

Gle-Gebiet, eingeschränktes Industriegebiet, GRZ 0,8, BMZ 8.0, abweichende Bauweise mit Gebäudehöhen bis 51,1 m über NHN, bei flächenmäßiger Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

- Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber.
- Ausschluss von Betrieben in denen grundwassergefährdende Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden.
- Festsetzung von Emissionskontingente.
- Pflanzfestsetzungen, Fassadenbegrünung.
- Externe Ausgleichsflächen für die zulässige Versiegelung.
- Gestalterische Festsetzungen zu Dächern (zulässig sind Flachdächer und Dächer bis 15 Grad Neigung).
- Nachrichtliche Übernahme Trinkwasserschutzzone, Bodendenkmal KZ Komplex Sachsenhausen-Oranienburg, Stellplatzsatzung und Erlaubnisfelder „Groß Schönebeck/Eichhorst nach § 7 BBergG des östlich an die Bauflächen angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und Kennzeichnung belasteter Böden.

Änderungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ hat zu einer planerisch gewünschten städtebaulichen Entwicklung beigetragen. Seine Festsetzungen haben sich bewährt und sollen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechts- und Sachlage weitgehend übernommen werden. Zur Nutzung der Innenentwicklungspotentiale des B-Plans sind nachfolgende Änderungen erforderlich, die Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 107 werden:

- Die festgesetzte Gebäudehöhe im Gle-Gebiet von 51,1m über NHN soll dahingehend geändert werden, dass die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes (Konzernzentrale) möglich ist (60,1 m). Hierbei ist insbesondere auf die Belange der Gedenkstätte Sachsenhausen Rücksicht zu nehmen.
- Vereinheitlichung des gesamten Festsetzungskanons.

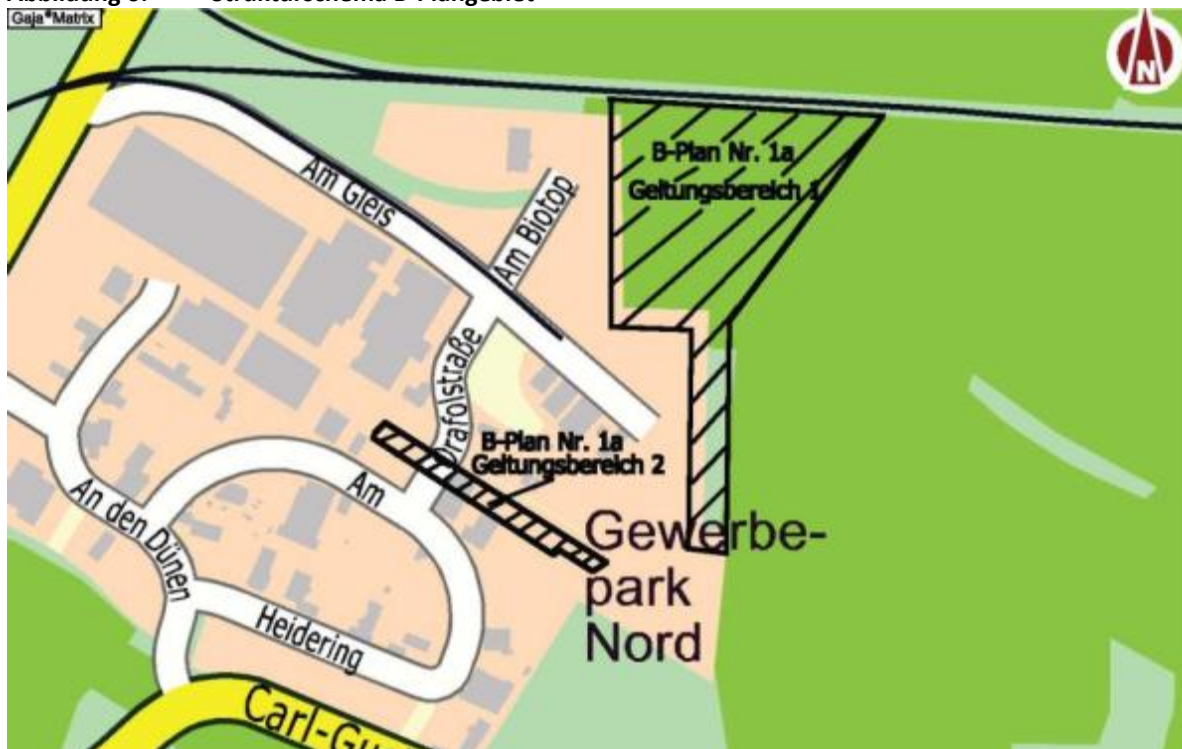
2.2.4 Gewerbegebiet Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord“

Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ durch den Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord“ vom 7.7. 2012 war die Auslastung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen und die unzureichenden Grundstückszuschnitte des Unternehmens ORAFOL. Der aus zwei Geltungsbereichen bestehende Bebauungsplan realisiert Innenentwicklungspotentiale im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ und entwickelt östlich angrenzend ein neues Industriegebiet.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Festsetzungen im neuen Geltungsbereich 1

- Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet Gle 1, GRZ 0,8, BMZ 8.0, Höhe der baulichen Anlagen 51.1m über NHN sowie abweichende Bauweise.
- Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausschluss von Betrieben in denen grundwassergefährdende Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden, mit Ausnahme der unter Nr. 4.1 Spalte 1 und Nr. 5, Spalte 1 der Anlage zur 4. BImSchV genannten Betriebe.
- Festsetzung von Emissionskontingente.
- Pflanzfestsetzungen, Fassadenbegrünung.
- Externe Ausgleichsflächen für die zulässige Versiegelung.
- Gestalterische Festsetzungen zu Dächern (zulässig sind Flachdächer und Dächer bis 15 Grad Neigung).
- Verkehrsflächen und Versickerung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen.
- Nachrichtliche Übernahme Trinkwasserschutzzone, Bodendenkmal KZ Komplex Sachsenhausen-Oranienburg, Stellplatzsatzung und Erlaubnisfelder „Groß Schönebeck/Eichhorst“ nach § 7 BbergG des östlich an die Bauflächen angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und Kennzeichnung belasteter Böden.
- Aufschiebend bedingtes Baurecht zur Ausschöpfung des Baurechts in Abhängigkeit vom Artenschutz.

Abbildung 6: Strukturschema B-Plangebiet

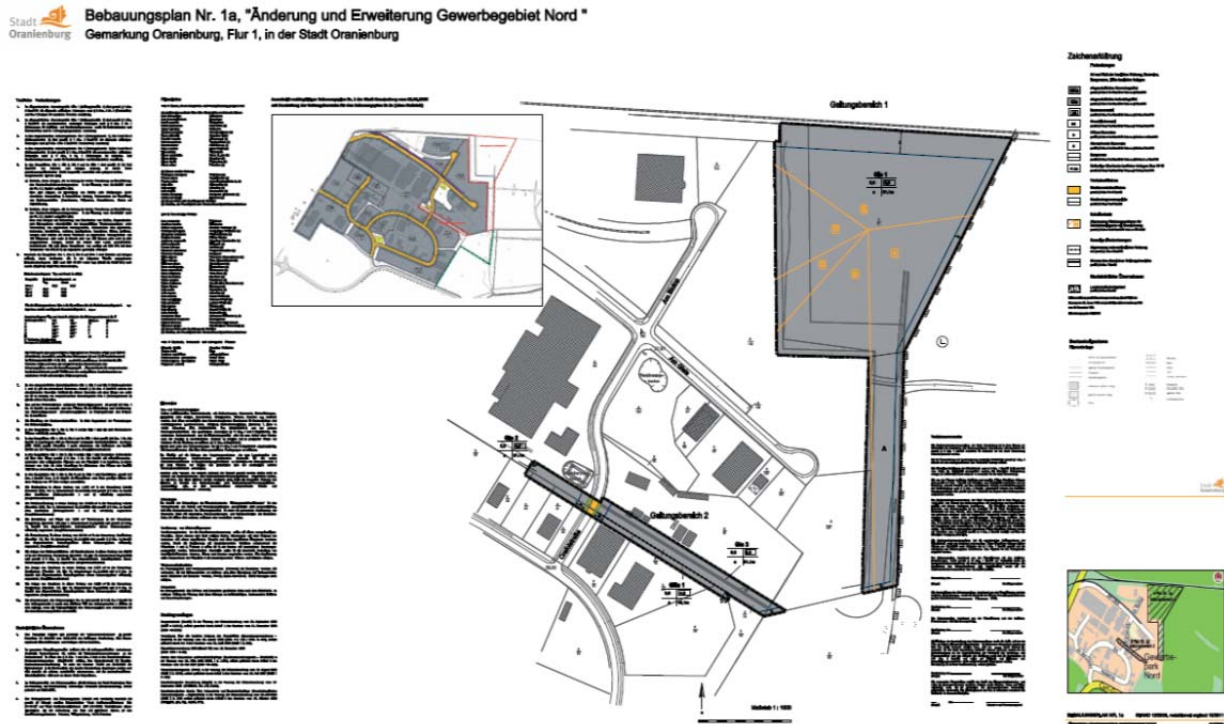
Quelle: Stadt Oranienburg

Festsetzungen im Geltungsbereich 2

Die Festsetzungen im Geltungsbereich orientieren sich an den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ sowie an den Festsetzungen im Geltungsbereich 2.

- Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet Gle 2 und 3, GRZ 0,8, BMZ 8,0, Höhe der baulichen Anlagen 51.1m über NHN sowie abweichende Bauweise.
- Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 1, GRZ 0,6, BMZ 8,0, Höhe der baulichen Anlagen 46.1 m über NHN sowie offene Bauweise.
- Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausschluss von Betrieben in denen grundwassergefährdende Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden, mit Ausnahme der unter Nr. 4.1 Spalte 1 und Nr. 5, Spalte 1 der Anlage zur 4. BImSchV genannten Betriebe.
- Festsetzung von Emissionskontingente.
- Pflanzfestsetzungen, Fassadenbegrünung.
- Externe Ausgleichsflächen für die zulässige Versiegelung.
- Gestalterische Festsetzungen zu Dächern (zulässig sind Flachdächer und Dächer bis 15 Grad Neigung).
- Verkehrsflächen und Versickerung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen.
- Nachrichtliche Übernahme Trinkwasserschutzzone, Bodendenkmal KZ Komplex Sachsenhausen-Oranienburg, Stellplatzsatzung und Erlaubnisfelder „Groß Schönebeck/Eichhorst nach § 7 BbergG des östlich an die Bauflächen angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und Kennzeichnung belasteter Böden.
- Aufschiebend bedingtes Baurecht für den südlichen Teil zur Ausschöpfung des Baurechts in Abhängigkeit vom Artenschutz.

Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord“



Quelle: Stadt Oranienburg

Änderungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord“ ist bisher nur in untergeordneten Teilbereichen umgesetzt worden. Die durch diesen B-Plan zusätzlich gesicherten gewerblichen Bauflächen sind angesichts der anhaltenden positiven Entwicklung im Plangebiet weiterhin erforderlich und sollen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechts- und Sachlage weitgehend beibehalten werden. Lediglich für die nachfolgend aufgeführten Bereiche besteht ein Änderungserfordernis.

- Die durch den neuen Bebauungsplan Nr. 107 zu realisierenden Innenentwicklungspotentiale durch eine Erhöhung der Versiegelung durch die Aufgabe von Pflanzflächen und höheren Ausnutzungsziffern sollen vorzugsweise im Geltungsbereich 1 dieses Bebauungsplans kompensiert werden, insbesondere durch die Rücknahme von Bauflächen.
- Hierdurch soll zugleich den Anforderungen der Trinkwasserschutzverordnung – III A – Rechnung getragen werden.
- Rücknahme und Entwidmung der Verkehrsfläche „Orafolstraße“ (Flurstück 135 teilweise der Flur 1) zwischen der Straße „Am Gleis“ und der Straße „Am Heidering“ und Festsetzung als GI-Gebiet. Die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dabei zu sichern.
- Vereinheitlichung des gesamten Festsetzungskanons.

Die zahlreichen notwendigen Änderungen in den drei rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie die gebotene Vereinheitlichung des Festsetzungskanons lassen sich nur durch eine Zusammenführung der Planinhalte zu einem neuen Gesamtwerk planungs- und vollzugsgerecht erreichen.

2.3 Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung

Im Gewerbegebiet Nord der Stadt Oranienburg haben sich bislang 35 Unternehmen mit rund 1.500 Beschäftigten angesiedelt. Größter Betrieb ist die ORAFOL Klebetechnik GmbH mit über 800 Beschäftigten. Da im Plangebiet bereits große Teile der Betriebsflächen ausgenutzt sind und eine weitere räumliche Ausdehnung aufgrund der benachbarten Nutzungen kaum möglich erscheint, sind Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Betriebsflächen zu suchen.

Durch die geplante Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 werden die bisherigen drei Bebauungspläne zu einem neuen Planwerk zusammengefasst, in ihrem Festsetzungskanon aufeinander abgestimmt und Entwicklungspotentiale ausgeschöpft. Zur Nutzung der Entwicklungspotentiale sollen die überbaubaren Grundstücksflächen, die Höhe der baulichen Anlagen einzelner Teilflächen geändert sowie die teilweise Umwandlung von Pflanz- und Verkehrsflächen in Bauflächen eröffnet werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen neuer planbedingter Eingriffe sollen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 107 ausgeglichen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 11. Mai 2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ beschlossen und am Mai 2015 im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg bekannt gemacht.

2.4 Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Bauleitplanung ist den Zielen und Grundsätzen des LEP B – B gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg (Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.3.2009 (GVBl. II S. 186, durch Verordnung von 28.04.2015 rückwirkende Wiederinkraftsetzung) sind die landesplanerischen Ziele für die Stadt Oranienburg festgelegt. Nach § 5 LEPro gilt für die Siedlungsentwicklung:

- (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.
- (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Die Stadt Oranienburg ist im LEPro als Mittelzentrum festgelegt. In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

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

Nach § 6 (1) und (2) LEPro 2007 sind die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken zu sichern und zu entwickeln. Eine Inanspruchnahme und Zerschneidung von Freiraum ist zu vermeiden.

Gemäß Ziel 2.9 LEP B-B ist Oranienburg Mittelzentrum. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der westliche Teil des Plangebietes innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, der östliche Rand des Plangebietes liegt innerhalb des Freiraumverbundes. Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Grundsatz 2.10 LEP B-B: in den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere auch Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsatz 5.1 (1) LEP B-B: Freiraumerhaltung, bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu; bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden;
- Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes in seiner Funktionsfähigkeit; Ausschluss raumbedeutsamer Inanspruchnahmen und Neuzerschneidung.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung und nutzt das Innenentwicklungspotential, bei gleichzeitigem Schutz des Freiraums. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele und Grundsätze des LEP B-B und des LEPro 2007 angepasst.

Derzeit wird der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ der Region Prignitz-Oberhavel neu aufgestellt. Aktuell erfolgt die Auswertung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ enthält für das Plangebiet keine relevanten Festlegungen.

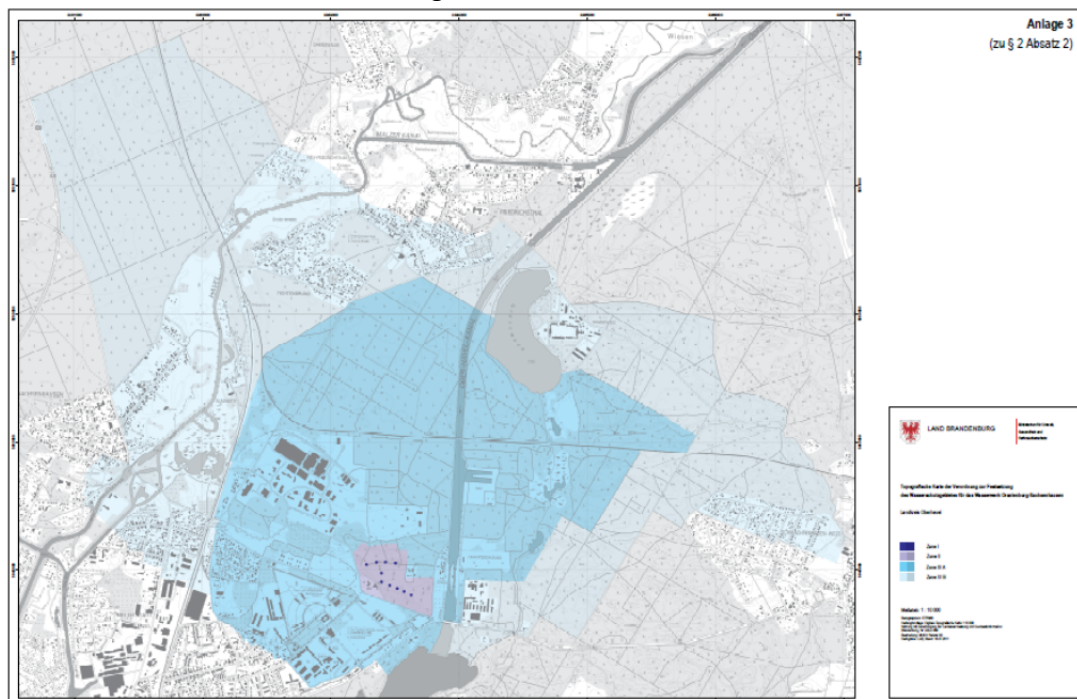
Regionalplan Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ enthält für das Mittelzentrum Oranienburg keine relevanten Festlegungen.

Die Ziele der Änderung des Bebauungsplans sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2.5 Wasserschutzgebiet

Alle Flächen im Gewerbegebiet Nord kollidieren mit den Belangen des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen¹.

Abbildung 8: Geltungsbereich der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen.

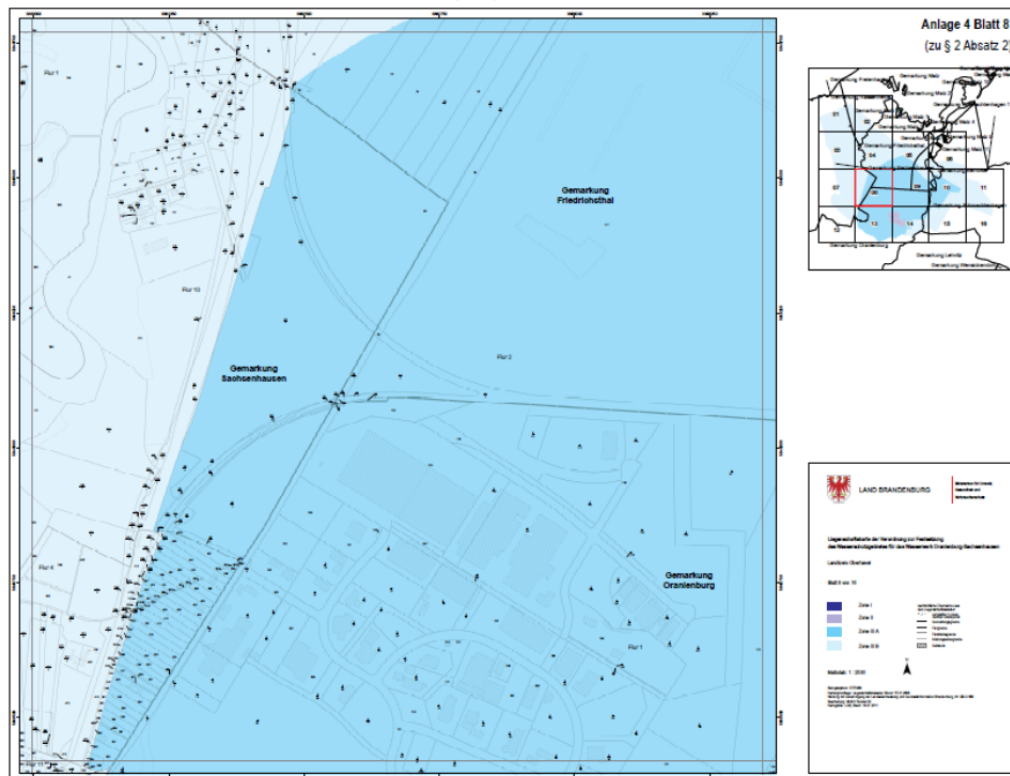


Quelle: Land Brandenburg

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt in der Schutzzone III A.

¹ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2. Mai 2012 in GVBl. II/12, Nr. 39

Abbildung 9: Auszug Wasserschutzgebiet



Quelle: Stadt Oranienburg

In dieser Schutzzone III A sind die in den §§ 3 und 4 der Verordnung aufgeführten Vorhaben verboten. Nach § 4 Nr. 9 der Verordnung ist das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten, ausgenommen doppelwandige Anlagen mit einem Leckanzeiger und ausgenommen Anlagen, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, der das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, und soweit

- in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 1 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 000 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 000 Tonnen,
- in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 100 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 100 Tonnen,
- in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,
- in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,
- in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 Kubikmeter beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 Tonne

nicht überschritten wird.

Die textliche Festsetzung zum Trinkwasserschutz im bisherigen B-Plan Nr. 1a stellt auf Anlagen nach dem BImSchG ab. Diese Festsetzung wurde im Vorfeld des Erlasses der Schutzverordnung getroffen und galt in dieser Form nur für die Betriebe im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1a, während für die anderen B-Pläne die Trinkwasserschutzverordnung unmittelbar im BImSch-Verfahren anzuwenden war. Die textliche Festsetzung wird deshalb auf die Anforderungen der Schutzverordnung umgestellt. Hierdurch werden alle Betriebe im Geltungsbereich des B-Plans gleichgestellt, die bisherige Genehmigungsgrundlage nach der Schutzverordnung wird damit auch Maßstab im B-Plan. Hierdurch wird zugleich das zulässige gewerbliche Nutzungsspektrum durch die Einsatzstoffe und nicht mehr durch die Anlagen bestimmt. Dies entspricht zugleich der Genehmigungslage genehmigter und ausgeübter gewerblicher Nutzungen.

Nach § 4 Nr. 16 ist die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verboten, wenn dies zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO führt, ausgenommen sind:

- a) Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung gültigen FNP oder in einem B-Plan als Baugebiete festgesetzt waren,
- b) Die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO führt.

Die geplante Überplanung betrifft drei aus den FNP entwickelte Bebauungspläne, die vor dem Inkrafttreten der Verordnung als Satzung beschlossen wurde. Folglich ist auch die geplante Neuaufstellung durch Zusammenführung der bisherigen Bebauungspläne mit dem Schutzziele der Verordnung zum Wasserschutzgebiet Oranienburg-Sachsenhausen voll vereinbar, wenn sie zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche führen. Bewertungsmaßstab für eine Erhöhung der Grundfläche sind die bisher zulässige maximale Überbauung der Flächen in den drei Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“, Bebauungsplan Nr. 1b „Gewerbegebiet Nord / Am Gleis“ und Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord“².

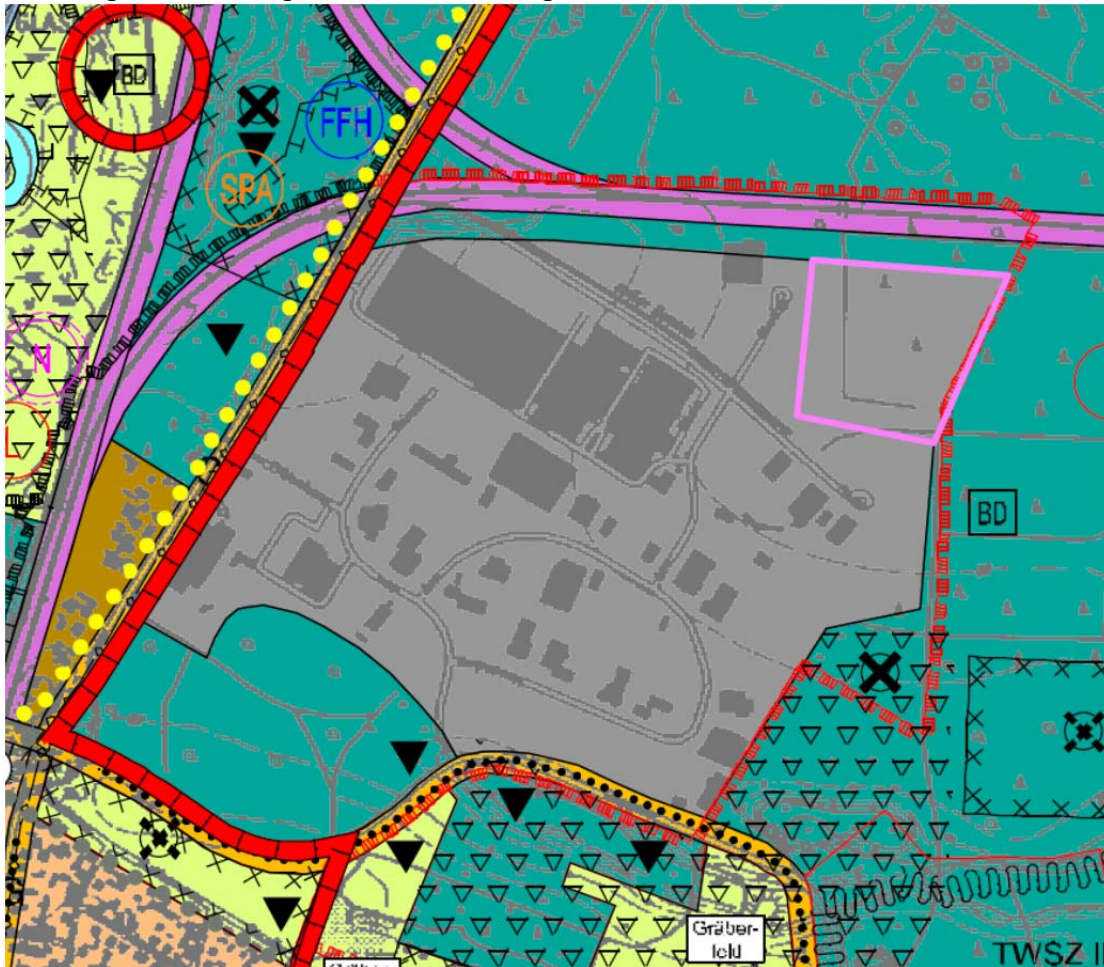
2.6 Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg ist der Plangeltungsbereich als gewerbliche Baufläche Typ 1 dargestellt. Der gewerbliche Bauflächen Typ 1 ist im Gegensatz zu Typ 2 Flächen grundsätzlich für die Ansiedlung des gesamten Spektrums gewerblich-industrieller Nutzungen, d.h. auch von Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigen sind, offen. Der B-Plan Nr. 107 ist bis auf eine kleine Teilfläche aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt. Da der B-Plan Nr. 107 lediglich das bisher geltende Baurecht modifiziert und keine neuen Flächen außerhalb seines Geltungsbereich für Bauzwecke nutzt, muss der wirksame FNP dem bereits geltenden Baurecht angepasst werden. Mit dieser planerisch erforderlichen Anpassung des FNP wird zugleich die Entwicklung des B-Plans Nr. 107 aus den Darstellungen des geänderten FNP gewährleistet.

Westlich, nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend sind im FNP Waldflächen sowie südwestlich eine Mischbaufläche Typ 2 und ein Versorgungsstandort dargestellt.

² Siehe Umweltbericht

Abbildung 10: Auszug FNP Stadt Oranienburg



Quelle: Stadt Oranienburg

2.7 Verkehrserschließung

2.7.1 Individualverkehr

Die Baugrundstücke des Plangebietes sind über die „Orafolstraße“, „Am Gleis“ und „Am Biotop“ erschlossen. Die „Friedrichsthaler Straße“ und die „Carl-Gustav-Hempel-Straße“ fungieren als äußere Erschließungsstraßen.

Über die „Carl-Gustav-Hempel-Straße“ wird das Plangebiet in östlicher Richtung in ca. 1,5 km Entfernung an die überregional bedeutsame Bundesstraße 273 angeschlossen. Die hierüber erreichbare Anschlussstelle Wandlitz der Bundesautobahn 11 ist ca. 20 km entfernt. Die „Friedrichsthaler Straße“ stellt die über die Bundesstraße 96 und die Bundesstraße 96n die Erreichbarkeit der Bundesautobahn 10 (Berliner Ring) am Kreuz Oranienburg in ca. 10 km Entfernung sicher.

2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Regionalbahnhof Sachsenhausen ist ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Über die Regionalbahnlinie 12 Templin – Berlin bestehen am S-Bahnhof Oranienburg Anschlussmöglichkeiten an die Regionalexpresslinie 5 Stralsund – Berlin – Falkenberg/ Elster, zur Regionalbahnlinie 20 nach Hennigsdorf und zur S-Bahnlinie 1 nach Berlin.

Der Plangeltungsbereich wird darüber hinaus von der Regionalbuslinie 821 (Oranienburg Badstraße – Oranienburg Tiergarten) über die Haltestelle Tiergarten bedient. Über diese Linie besteht eine direkte Verbindung zum Bahnhof Oranienburg.

Gegenwärtig erschließt die Linie 804 mit ihrer Streckenführung (von der Friedrichsthaler Straße > Am Flöhnberg > An den Dünen > Am Heidering > Orafolstraße > Am Gleis > Friedrichstaler Straße weiter nach Malz) das „Gewerbegebiet Nord“. In diesem Zusammenhang werden die Haltestellen Oranienburg, Am Flöhnberg und Oranienburg, Orafol bedient. Hintergrund dieser Linienführung ist eine Vereinbarung über die Finanzierung von ÖPNV-Erschließung des Gewerbeparks Nord im Übrigen öffentlichen Personennahverkehr zwischen der Stadt Oranienburg und dem Landkreis Oberhavel vertreten durch die OHBV. Da die Orafolstraße nach Bebauungsplan Nr. 107 überplant werden soll, kann das „Gewerbegebiet Nord“ mit der heutigen Linienführung zukünftig nicht mehr angefahren werden. Eine Änderung der Linienführung im Plangebiet mit einem Verzicht auf die Befahrung der Orafolstraße gewährleistet eine ausreichende Erschließung.

2.7.3 Schienenverkehr

Der stillgelegte Streckenabschnitt Wensickendorf – Fichtengrund der Eisenbahnstrecke 6500 (Abzweig Karow Nord – Fichtengrund) befindet sich nördlich angrenzend vom Plangebiet.

2.8 Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als sanierter Altstandort unter AL-KAT-Nr. 0336650524 registriert. Es handelt sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, welche im Rahmen der Umgestaltung zum Gewerbepark saniert wurde. Punktuelle Kontaminationen sind nicht ausgeschlossen. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei Verdachtsflächen. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 1 erfolgte die Kennzeichnung der Fläche des ehemaligen Munitionsdepots und der so genannten „Bergmülldeponie“.

2.9 Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit technischer Infrastruktur ist in allen Versorgungsbereichen gesichert, alle Medien liegen an. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Erdgas, Elektroenergie sowie Schmutz- und Regenwasser erfolgt über die bereits vorhandenen Medienbestände.

2.10 Grundeigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privatbesitz, die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Grundvermögen der Stadt Oranienburg.

2.11 Landschaftsplanerische Ausgangssituation

Das Gewerbe- und Industriegebiet wurde planmäßig erschlossen und besiedelt. Es bestehen nur noch geringe Entwicklungsflächen für das vorhandene Gewerbe an ihren Standorten. Lediglich der östliche Bereich ist bisher unbebaut geblieben. Diese noch unbebaute Waldfläche kann unter einem aufschiebend bedingten Baurecht umgewandelt werden.

Die gewerblich-industrielle Struktur wird von modernen Betrieben unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Branchen bestimmt. Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind plangemäß Pflanz- und Regenrückhalteflächen angelegt worden.

2.11.1 Naturräumliche Bedingungen

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum der Havelniederung. Dieses Tal wurde in der jüngsten Eiszeit als Querverbindung zwischen dem Eberswalder und dem Berliner Urstromtal geformt. Die eiszeitlichen Schmelzwasserströme haben hier Sande abgelagert, die z.T. auch kiesig oder schluffig sind.

Die vorherrschenden Bodenarten sind Sande und Schluffe mit teilweise eingelagerten tonigen und lehmigen Bändern. Oberflächengewässer sind, von einzelnen Versickerungsbecken abgesehen, nicht vorhanden.

Als potenziell natürliche Vegetation benennt Hofmann/Pommer die Straußgras-Traubeneichen-Buchenwälder des Tieflandes (vgl. hierzu ausführlich Umweltbericht).

Abbildung 11: Luftbild Plangebiet Ausschnitt Nordwest



Quelle: Stadt Oranienburg

Abbildung 12: Luftbild Plangebiet Ausschnitt Südost

Quelle: Stadt Oranienburg

2.11.2 Landschaftsplan

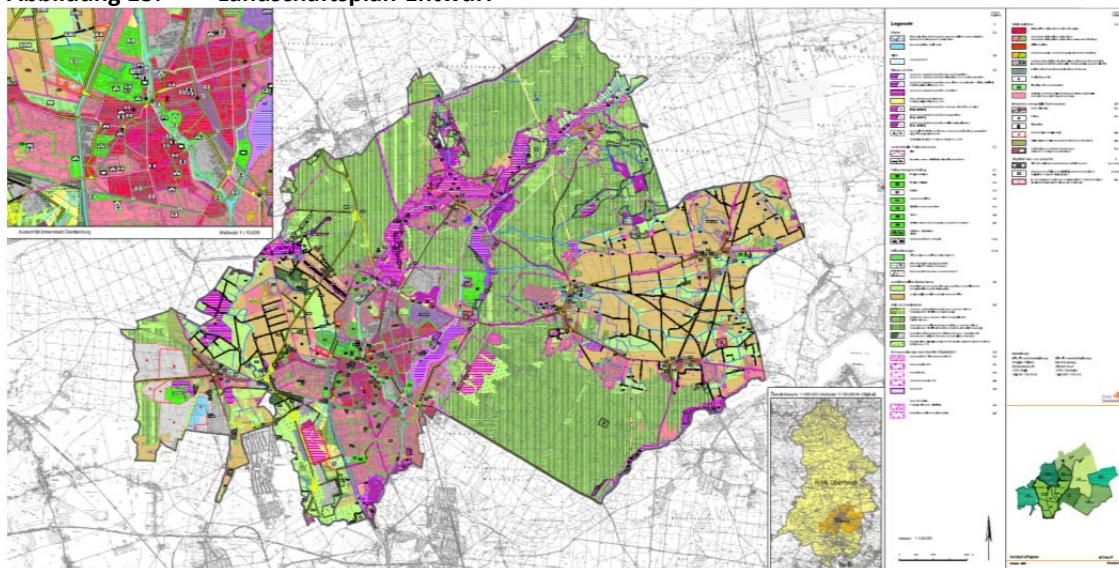
Die gemäß der § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für das ganze Gemeindegebiet aufzustellenden Landschaftspläne werden in Brandenburg von den Gemeinden gemäß § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) als pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe aufgestellt. Inhaltlich sind sie aus den Landschaftsrahmenplänen heraus zu entwickeln. Sie sind die wichtigste Grundlage vorsorgenden Handelns bei der räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Die Inhalte der Landschaftspläne sind gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen in die Flächennutzungspläne aufgenommen werden. Strukturell sind Landschaftspläne grundsätzlich so aufgebaut, wie das Landschaftsprogramm und die Landschaftsrahmenpläne; sind jedoch diesem gegenüber inhaltlich und räumlich deutlich konkreter. Ihr Aufstellungsmaßstab ist M 1:10.000.

Landschaftspläne stellen die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes dar. Dabei dienen sie wie die Landschaftsrahmenpläne, der nachhaltigen Sicherung der biologischen Vielfalt und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Sie sind eine wichtige Grundlage für die Umweltprüfung der Bauleitpläne aber auch für die Strategische Umweltprüfung anderer Pläne und Programme Dritter. Für die Stadt Oranienburg liegt der Entwurf eines Landschaftsplans aus dem Jahr 2009 vor. Für das Plangebiet werden nachfolgende Ziele verfolgt:

- Der Geltungsbereich des B-Plans wird als Siedlungsfläche – Gewerbe- und Industriefläche – entsprechend der Vorgaben des FNP übernommen.
- Die angrenzenden Flächen im Norden und im Osten werden als Flächen für die Wald- und Forstwirtschaft mit dem Ziel der Entwicklung naturnahen Waldes festgelegt.
- Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an ein Landschaftsschutzgebiet.

- Die Trinkwasserschutzzone ist im Entwurf des Landschaftsplans noch nicht enthalten.

Abbildung 13: Landschaftsplan-Entwurf



Quelle: Stadt Oranienburg

Abbildung 14: Auszug Landschaftsplan-Entwurf – nähere Umgebung des B-Plans



Quelle: Stadt Oranienburg

2.12 Denkmalschutz

Weite Teile des Plangebiets wurden vor 1945 als Zeuglager der SS genutzt. Darüber hinaus befand sich hier das sogenannte „Waldkommando“ des Konzentrationslagers Sachsenhausen, dessen Aufbau 1938 abgeschlossen worden ist. Davor wurde das Gelände forstwirtschaftlich genutzt.

Der Lagerkomplex des Konzentrationslagers selbst stellt ein in Europa beispielloses Zeugnis national-sozialistischer KZ-Architektur dar, das in nachvollziehbarer Weise den Zusammenhang von Funktion, räumlicher Beziehung und architektonischer Repräsentation des NS-Gewaltsystems und seiner Ideologie widerspiegelt.

Aufgrund dieser Historie ist der Plangeltungsbereich Teil des Umgebungsschutzbereiches der Mahn- und Gedenkstätte Sachsenhausen. Die Grenze des Denkmalbereichs bildet die Einfriedung des ehemaligen KZ-Geländes.

Nach 1945 wurde der gesamte Bereich als Truppenübungsplatz genutzt. Die baulichen Überreste der Zeit vor 1945 wurden überwiegend beseitigt. Auf mögliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und die dann einzuleitenden Maßnahmen wird deshalb hingewiesen.

Das Bodendenkmal KZ Komplex Sachsenhausen-Oranienburg ist unter der Nummer 70.035 am 25.10.2004 als Bodendenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden und wird als solches nachrichtlich übernommen.

Sämtliche Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten und Baumaßnahmen, die zu einer Veränderung oder Teilerstörung des Bodendenkmals führen können, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die beim Landkreis Oberhavel zu beantragen ist. Dies gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch baugenehmigungsfreie Vorhaben. Diese rechtlichen Anforderungen an den Planvollzug im Geltungsbereich des Bebauungsplans sichern die Belange des Bodendenkmalschutzes.

Das an das Plangebiet angrenzende Denkmal des ehemaligen Konzentrationslagers Sachsenhausen wird durch die Planänderung nur mittelbar durch die geringfügige Erhöhung von baulichen Anlagen berührt. Da die geplanten Änderungen jedoch dem Sichtbereich des Denkmals durch vorgelagerte Bauvorhaben entzogen sind, wird das Denkmal visuell nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf Baudenkmale und Bodendenkmale zu erwarten.

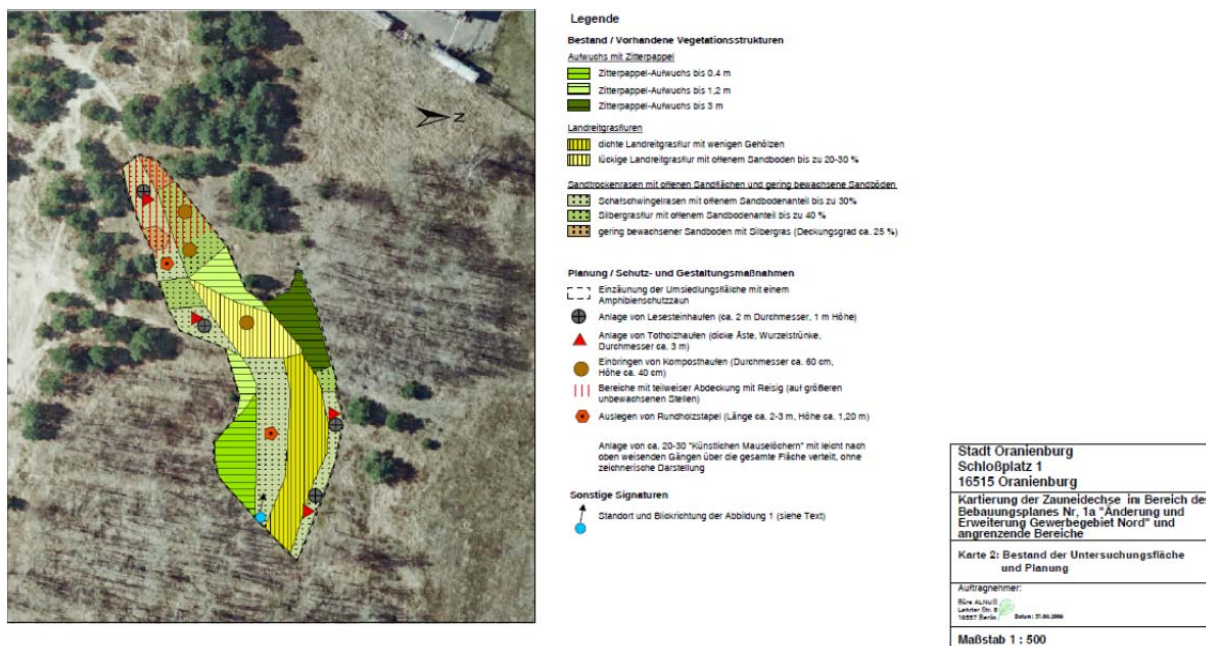
Im Plangebiet befindet sich das in der Denkmalliste unter der Nummer 09165457 aufgelistete Denkmal „Schrakenposten und Verladerampe sowie Gleisanlage südwestlich der Verladerampe bis Bahnhof Sachsenhausen“ in Oranienburg, Friedrichsthaler Straße / Am Gleis.

An der „Straße der Nationen“ Nr. 22 außerhalb des Geltungsbereichs findet sich die Gedenkstätte und das Museum Sachsenhausen mit dem ehemaligen Kommandanturbereich, Waffenmeisterei, Funkstation, angrenzender Lagerstraße, Lagermauer, Kommandantenhaus, Turm A, Neues Museum, ehemaliges Häftlingslager, Krankenrevier, Pathologie, Appelplatz, Schuhprüfstrecke, Zellenbau, Baracken, Häftlingsküche, Häftlingswäscherei, Feierplatz, Mahnmal, Industriebauhof, Station Z, Erschießungsgraben, Leichenkeller, Werkstatt, Kartoffelkeller und Transformatorenstation.

2.13 Städtebaulicher Vertrag

Zur Vorbereitung der Planung und zur Sicherung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft, für Ersatzmaßnahmen im Wasserschutzgebiet, zur Umwandlung von Wald und zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Aspekte durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Stadt und dem Unternehmen ORAFOL ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Gegenstand des städtebaulichen Vertrages ist u.a. die Flur 1, Flurstück 122 der Gemarkung Oranienburg, für das im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahme ein Ersatzhabitat angelegt wird.



Für den Verlust von Wald im Baugebiet Gle 3 (ehemaliges Regenrückhaltebecken und angrenzende Bereiche) wird ein Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Erstaufforstungsmaßnahmen mit den Grundstückseigentümer, der ORAFOL Europe GmbH und der Flächenagentur Brandenburg GmbH, die die Maßnahme umsetzt, abgeschlossen. Im städtebaulichen Vertrag werden abwägungsrelevante Belange, insbesondere zum Ausgleich planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft, der Artenschutz und Eingriffe in das Wasserschutzgebiet abschließend geregelt. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil der Abwägung und wird dem Abwägungsbeschluss beigelegt. Alle anderen Eingriffe werden über die textlichen Zuordnungsfestsetzungen Nr. 23 bis 32 geregelt. Städtebauliche Verträge zwischen Orafol oder ggf. anderen Grundstückseigentümer und der Stadt sind und werden erst bei konkreter Umsetzung von Vorhaben, spätestens mit Einreichen der Baugenehmigung, erforderlich und zwar auch nur, wenn Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. Erstaufforstungsmaßnahmen auf städtischen Flächen durchgeführt werden.

2.14 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Vor diesem Hintergrund und einer anhaltenden Expansion des Unternehmens ORAFOL Europe GmbH wurde ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt, um neue Lagerflächen, Produktionsgebäude und ein zentrales Verwaltungsgebäude zu errichten. Da diese beabsichtigten Erweiterungen zum Teil nicht mit den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne vereinbar sind, besteht ein Planänderungserfordernis. Da die geplanten Erweiterungen alle drei geltenden Bebauungspläne betreffen, wird anstelle der Änderung bzw. Überplanung der Einzelpläne durch eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ dem Änderungserfordernis Rechnung getragen und ein einheitliches Planwerk geschaffen. Dabei wird das geltende Baurecht bedarfsgerecht fortentwickelt, der Festsetzungskanon vereinheitlicht und in einem Bebauungsplan übersichtlicher zusammengefasst.

II. Planinhalt

1. Begründung der Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung und Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche

Aus dem in Abbildung 11.1 -11.9 vorgenommen Vergleich zwischen dem Festsetzungen in den drei B-Plänen werden die Gemeinsamkeiten und Unterschiede deutlich, die Grundlage der Vereinheitlichung des Festsetzungskanons sind.

Im Bebauungsplan werden in Abhängigkeit von der Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen und zur Sicherung des Bestandes gegliederte Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Da alle Gewerbe- und Industriegebiete Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen und einem mit Ausnahmen versehenen Verbot des Einsatzes trinkwassergefährdender Einsatzstoffe belegt sind, werden nur eingeschränkte Gewerbegebiete GEE (GEE 1 – GEE 7) und eingeschränkte Industriegebiete GLE (GLE 1 – GLE 4) gemäß § 1 (4) Satz 2 BauNVO festgesetzt. Durch die Zusammenfassung von bisherigen gewerblichen (11) und industriellen Teilflächen (9) wird die Anzahl der Teilflächen bei unveränderten zulässigen Nutzungsarten deutlich reduziert (7 Teilgebiete GEE und 4 Teilgebiete GLE).

Abbildung 15: Zusammenfassung und Vereinheitlichung des Festsetzungskanons, Art der Nutzung

[illegible]

Das bisherige Gle2 an der „Straße am Gleis“ wird aufgegeben und neuer Versorgungsstandort für ein Regenrückhaltebecken sowie Flächen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Anpflanzungen. Diese Rücknahme von Bauflächen dient dem Ausgleich neuer planbedingter Eingriffe infolge der Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen. Die Schaffung des Regenrückhaltebeckens auf bisherige planfestgestellte Bahnanlagen an der Straße „Am Gleis“ setzt deren Freistellung (Entwidmung) nach § 23 AEG voraus. Die Stadt Oranienburg hat einen entsprechenden Antrag zur Freistellung beim Ei-

senbahn-Bundesamt gestellt. Zugleich ist die Freistellung sowie andere geplante Änderungen im Vorfeld mit der Denkmalpflegebehörde abgestimmt worden.

Abbildung 16: Zusammenfassung und Vereinheitlichung des Festsetzungskanons, Art der Nutzung, Feingliederung

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
3	Ausschluss von generell zulässigen Tankstelle und Anlagen für sportl. Zwecke im GE	GE 1 - GE 10 TF 1	GEe 1 TF 1		Wird übernommen
4	Ausschluss ausnahmsweise zulässige Vergnügungstätten und betriebliches Wohnen im GE	GE 1 - GE 10 TF 2, TF 5	GEe 1 TF 2		Wird übernommen
5	Ausschluss von generell zulässigen Tankstelle und ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im GI	GI 1 – GI 5 TF 3	Gle 1 – Gle 3 nur Tankstellen TF 3	Gle nur Tankstellen TF 1	wird für alle übernommen
5a	Ausschluss ausnahmsweise zulässiges betriebliches Wohnen im GI	GI 1 – GI 5 TF 5	Gle 1 – Gle 3 TF 4	Gle TF 2	Wird übernommen

1.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Insgesamt werden 7 Teilflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO gemäß § 1 (4) BauNVO festgesetzt. In den GEe 1 – GEe 7 werden von den allgemein zulässigen Nutzungen die Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung gewerblicher Bauflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Textliche Festsetzung 1

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 7 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (5) die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

Um die Nutzung der GEe 1 – GEe 7 Gewerbegebiete zweckentsprechend zu Nutzungen und den bisherigen gewerblichen Charakter zu sichern, werden die nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 (3) Nr.1 und die Vergnügungstätten nach § 8 (3) Nr.3 BauNVO ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 2

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 bis GEE 7 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (6) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Um eine Ansiedlung von Nahversorgungsläden oder deren Agglomeration innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete nach die Zielen des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, ohne jedoch den Werksverkauf selbsterzeugter Produkte auszuschließen, sind von den nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbegebiete aller Art, diese Unterarten auszuschließen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm zulässig sind, bleibt erforderlich. Hier geht es um den Schutz zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Oranienburg vor Einzelhandelsfehlentwicklungen außerhalb der Innenstadt und außerhalb von Nahversorgungszentren nach dem Einzelhandelskonzept. Dabei sollen in dem Gewerbegebiet keiner der Gebietsversorgung mit Lebensmitteln (Nahversorgung) oder mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässigen Geschäfte angesiedelt werden. Gleichzeitig soll jedoch der Handel mit nicht Zentren- und nicht Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Autohandel oder Fachgroßhandel weiterhin möglich bleiben. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig. Danach sind alle unter dem Oberbegriff „Gewerbe“ fallenden Anlagen und Betriebe zulässig, also auch Handwerksbetriebe sowie Betriebsformen gewerblicher Art, die in anderen Baugebieten gesondert aufgeführt sind wie Einzelhandelsbetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes. . „Im Gewerbegebieten sind nur solche Gewerbebetriebe aller Art zulässig, die im Einklang mit der von der BauNVO vorausgesetzten typischen Funktion dieses Gebietes stehen und nicht anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer Zweckbestimmung zugewiesen sind³. Unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen auch Einzelhandelsbetriebe. Bis zur BauNVO 1968 waren auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Erst mit der Einführung des § 11 (3) BauNVO im Jahr 1968 wurden Einkaufszentren und Verbrauchermärkte gesondert regelt und im Umkehrschluss aus Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen. Gleiches gilt seit der BauNVO 1977 auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die ihre Waren im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher (Endverbraucher) verkaufen. Diese Nutzungen sind nur im Kerngebiet oder in Sondergebieten nach § 11 (3) BauNVO zulässig. Der funktionelle Großhandel, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher wird von dieser Sonderregelung nicht erfasst. Insofern sichert der B-Plan den im Plangebiet ansässigen Fachgroßhandel. Durch die Einschränkung zulässiger Einzelhandelsbetriebe auf solche mit nicht Zentren- und nicht Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment werden zugleich die im Plangebiet ansässigen Autohändler am Standort gesichert. Nach dem Einzelhandelskonzept und der textlichen Festsetzung 3 sind die nachfolgenden aufgeführten Sortimente im Plangebiet zulässig:

³ Leitsatz BVerwG, Urteil vom 29.4.1992 – 4 C 43.89 – BRS 54 Nr. 53

Abbildung 17: Nicht zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne aus	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und –zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Textliche Festsetzung 3

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 7 sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 unzulässig (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Zielkonflikte und Konkurrenz um gewerbliche Bauflächen in den Gewerbegebieten werden durch den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen nach § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO ausgeschlossen. Zugleich werden hierdurch die zentralen Versorgungsbereiche vor Fehlentwicklungen im Bereich Handel geschützt.

Durch eine Gegenausnahme soll jedoch der Verkauf selbst produzierter Produkte von Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglicht werden, wenn diese in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Betriebsstätte stehen und flächenmäßig nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche in Anspruch nehmen.

Textliche Festsetzung 4

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 7 können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Abbildung 18: Sortimentsliste der Stadt Oranienburg: zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtü- cher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Ein- zelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elekt- rische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsar- tikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufklagen u. Ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibe- bedarf/Handarbeiten sowie Meterwa- re für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwa- ren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzel- handel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstel- lung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Bü- roartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Cam- pingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008
		Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Nahrungs- und Genussmittel und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne aus	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl,

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008
		Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und –zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

1.1.2 Eingeschränkte Industriegebiete

Um die vorhandenen Nutzungen zu sichern und städtebauliche Fehlentwicklungen durch eine Ansiedlung von Tankstellen zu vermeiden, die zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen würden, werden zulässige Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO in allen Industriegebieten ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 5

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (5) die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 9 (2) Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.

Um den Gebietscharakter der Industriegebiete nicht einzuschränken, werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 9 (3) Nr.1 und die Anlagen für sportliche Zwecke nach § 9 (3) Nr.2 BauNVO ausgeschlossen. Aus den bisherigen Erfahrungen mit der gewerblich-industriellen Nachfrage in den industriellen Teilflächen besteht keine Regelungserfordernis für die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlich Zwecke. Deshalb sollen diese Nutzungen, deren Träger regelmäßig die öffentliche Hand ist, ausnahmsweise zulässig bleiben.

Textliche Festsetzung 6

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (6) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

Eine Steuerung des Einzelhandels ist in Industriegebieten ebenfalls erforderlich. In Industriegebieten sind „vorwiegend“ nur solche Betriebe zulässig, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die scheinbare Einschränkung „vorwiegend“ in Absatz 1 dient der Kennzeichnung des Gebietscharakters, insbesondere des zulässigen Störgrades. Sie kann sich dagegen nicht gewissermaßen als Verbotsnorm für die Ansiedlung solcher Betriebe auswirken, die an sich in das GE-Gebiete gehören. Der Begriff „vorwiegend“ lässt es zu, dass auch andere Gewerbebetriebe den Gebietscharakter mitbestimmen können, ohne allerdings das Industriegebiet vorwiegend oder überwiegend zu prägen. Angesichts von Wortlaut, Stellung im System der Baugebietsvorschriften und Sinngehalt der Regelung des § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauNVO ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung von in anderen Baugebieten zulässigen Gewerbebetrieben solange nicht verhindert werden kann, als die Anlagen nicht überwiegend und dadurch den Gebietscharakter verändern⁴. Da Einzelhandelsbetriebe zulässige Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO sind, werden sie gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO ausgeschlossen, wenn ihr Sortiment Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevant ist.

Textliche Festsetzung 7

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 – Gle 4 sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 unzulässig (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Auch eine Steuerung des Werksverkaufs ist in Industriegebieten geboten, um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt zu verhindern. Dabei wird der Verkauf selbst produzierter Produkte von Handwerks- und Gewerbebetriebe ausnahmsweise ermöglicht, wenn diese in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Betriebsstätte stehen, flächenmäßig nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche in Anspruch nehmen und Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf höchstens 100 qm begrenzt werden.

Textliche Festsetzung 8

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 – Gle 4 können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb

⁴ Vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltrechts, 12. Auflage, Kohlhammer, 2014

räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Abbildung 19: Zusammenfassung und Vereinheitlichung des Festsetzungskanons, Bauweise, Dachneigung

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
6	Abweichende Bauweise	Alle GE und GI-Gebiete TF 6	Gle 1 – Gle 3 TF 7	Gle TF 5	Wird übernommen
7	Offene Bauweise	GE 4, GE 9, GE 10	GEe 1		Umwandeln in abweichende Bauweise
8	Dachneigung, Flachdach bzw. Dachneigung bis 15 Grad		GEe 1 und Gle 1- Gle 3 TF 13	Gle TF 9	Wird übernommen

1.1.3 Offene und abweichende Bauweise

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 6 und GEe7 wird bestandsorientiert eine offene Bauweise festgesetzt. In allen anderen Gewerbe und Industriegebieten wird bestandsorientiert eine abweichende Bauweise festgesetzt. In allen anderen Gewerbe und Industriegebieten erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine flächenmäßige Festsetzung. Entsprechend der bisherigen Festsetzungen der Bauweise und der bestehenden Nutzungen wird für diese Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, weil sich diese Bauweise als bedarfsgerecht erwiesen hat und deshalb beibehalten wird. Auch für die bisherigen Teilgebiete in 3 Gewerbegebieten soll anstelle der bisherigen offenen Bauweise die abweichende Bauweise festgesetzt werden, weil sie größere Entwicklungsspielräume für die Nutzer eröffnet.

Textliche Festsetzung 9

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 5 und den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 sind Gebäude gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) Nr. 4 BauNVO mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (abweichende Bauweise).

1.1.4 Immissionsschutzfestsetzungen

Abbildung 20: Zusammenfassung und Vereinheitlichung des Festsetzungskanons, Immissionsschutz

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
9	Immissionswirksamer Schallleistungspegel	GE 1 – GE 10 und GI 1 – GI 5 TF 4			Neuberechnung
10	Emissionskontingente plus Richtungssektoren		GEe 1 Gle 1 – Gle3 TF 6	Gle TF 4	Neuberechnung
11	Ausschluss grundwassergefährdender Stoffe	-	GEe 1 und Gle 1 – Gle 3 TF 5	-	Wird für alle übernommen und inhaltlich auf die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2.5.2012 umgestellt.
12	Ausnahmen vom Ausschluss wassergefährdender Stoffe		GEe 1 und Gle 1 – Gle 3 TF 5		Wird für alle übernommen und inhaltlich auf die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2.5.2012 umgestellt.

Das Plangebiet ist weitgehend plangemäß bebaut. Die genehmigten und ausgeübten Nutzungen sollen am Standort gesichert und durch die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen entwickelt werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten im gesamten Plangebiet werden durch die Anforderungen an den Trinkwasserschutz und den Lärmschutz begrenzt.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen⁵ in der Schutzzone III A. In dieser Schutzzone III A sind die in den §§ 3 und 4 der Verordnung aufgeführten Vorhaben verboten.

§ 4 Schutz der Zone III A

Die Verbote der Zone III B gelten auch in der Zone III A. In der Zone III A sind außerdem verboten:

- 1) das Errichten von Tiefbehältern zur Lagerung von Gülle, Jauche oder Silagesickersäften,
- 2) das Errichten oder Erweitern von Stallungen für Tierbestände, ausgenommen für Kleintierhaltung zur Eigenversorgung,

⁵ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2. Mai 2012 in GVBl. II/12, Nr. 39

- 3) die Freilandtierhaltung im Sinne der Anlage 1 Nummer 2,
 - a. wenn die Ernährung der Tiere nicht im Wesentlichen aus der genutzten Weidefläche erfolgt
 - b. oder die Grasnarbe flächig verletzt wird, ausgenommen Kleintierhaltung für die Eigenversorgung,
- 4) das Errichten oder Erweitern von Gartenbaubetrieben oder Kleingartenanlagen, ausgenommen Gartenbaubetriebe, die in geschlossenen Systemen produzieren,
- 5) die Neuanlage oder Erweiterung von Baumschulen oder forstlichen Pflanzgärten, Weihnachtsbaumkulturen sowie von gewerblichem Wein-, Hopfen-, Gemüse-, Obst- oder Zierpflanzenanbau, ausgenommen Gemüse- sowie Zierpflanzenanbau unter Glas in geschlossenen Systemen und Containerproduktion von Baumschulprodukten auf versiegelten Flächen,
- 6) das Einrichten oder Erweitern von dauerhaften Holzlagerplätzen über 100 Raummeter,
- 7) Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,
- 8) das Errichten, Erweitern oder Erneuern von Tiefenbohrungen über 100 Meter, Grundwassermessstellen oder Brunnen, ausgenommen das Erneuern von Brunnen für Entnahmen mit wasserrechtlicher Erlaubnis oder Bewilligung,
- 9) das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen doppelwandige Anlagen mit einem Leckanzeigegerät und ausgenommen Anlagen, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, der das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, und soweit
 - a. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 1 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 000 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 000 Tonnen,
 - b. in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 100 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 100 Tonnen,
 - c. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,
 - d. in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,
 - e. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 Kubikmeter beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 Tonne nicht überschritten wird,
- 10) das Errichten oder Erweitern von Regen- oder Mischwasserentlastungsbauwerken,
- 11) das Errichten oder Erweitern von Bahnhöfen oder Schienenwegen der Eisenbahn, ausgenommen Baumaßnahmen an vorhandenen Anlagen zur Anpassung an den Stand der Technik und zum Erhalt oder zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Verkehrsabwicklung,
- 12) das Abhalten oder Durchführen von Märkten, Volksfesten oder Großveranstaltungen außerhalb der dafür vorgesehenen Anlagen,
- 13) das Durchführen von Motorsportveranstaltungen, ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen,

- 14) Bestattungen, ausgenommen Umbettungen auf dem Gebiet der Gedenkstätte und des Museums Sachsenhausen,
- 15) die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird,
- 16) die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn dies zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt, ausgenommen
 - a. Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan oder in einem – zumindest als Satzung beschlossenen – Bebauungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind oder
 - b. die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt.

Nach § 4 Nr. 9 der Verordnung ist das Errichten oder Erweitern oder Erneuern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten. Ausgenommen vom Verbot sind doppelwandige Anlagen mit einem Leckanzeiger und ausgenommen Anlagen, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, der das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, und soweit die in § 4 Nr. 9 a – e aufgeführten Menge von Einsatzstoffen nicht überschritten werden.

Die bisherige textliche Festsetzung zum Trinkwasserschutz stellte auf Anlagen nach dem BImSchG ab. Diese Festsetzung wurde im Vorfeld des Erlasses der Schutzverordnung erlassen und galt in dieser Form nur für die Betriebe im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1a, während für die anderen B-Pläne die Trinkwasserschutzverordnung unmittelbar im BImSchG-Verfahren anzuwenden war. Die textliche Festsetzung wird deshalb auf die Anforderungen der Schutzverordnung umgestellt. Hierdurch werden alle Betriebe im Geltungsbereich des B-Plans gleichgestellt, die bisherige Genehmigungsgrundlage nach der Schutzverordnung wird damit auch Maßstab im B-Plan. Hierdurch wird zugleich das zulässige gewerbliche Nutzungsspektrum durch die Einsatzstoffe und nicht mehr durch die Anlagen bestimmt. Dies entspricht zugleich der Genehmigungslage genehmigter und ausgeübter gewerblicher Nutzungen.

Textliche Festsetzung 10

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 7 und in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 – Gle 4 ist gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig, ausgenommen doppelwandige Anlagen mit einem Leckanzeigergerät und ausgenommen Anlagen, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, der das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, und soweit

- a. *in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 1 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 000 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 000 Tonnen,*
- b. *in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 100 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 100 Tonnen,*

- c. *in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,*
- d. *in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,*
- e. *in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 Kubikmeter beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 Tonne*

nicht überschritten wird.

Nach § 4 Nr. 16 ist die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verboten, wenn dies zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO führt, ausgenommen sind:

- a) Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung gültigen FNP oder in einem B-Plan als Baugebiete festgesetzt waren,
- b) Die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO führt.

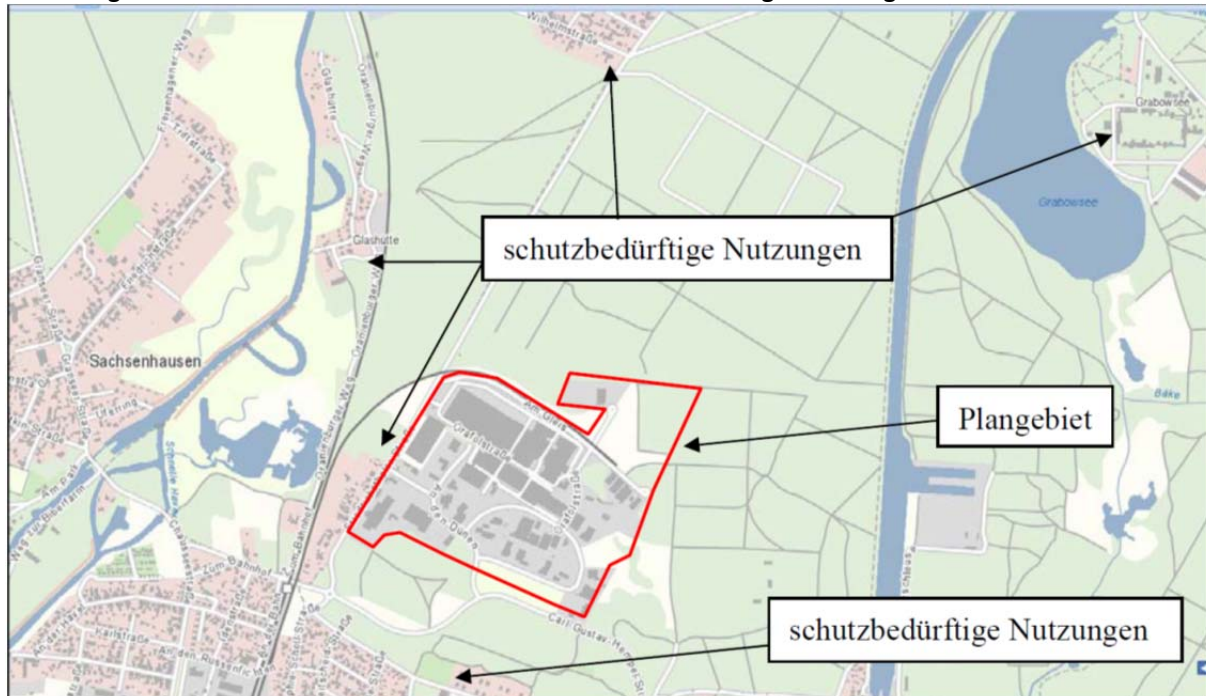
Die geplante Überplanung betrifft drei aus den FNP entwickelte Bebauungspläne, von denen zwei B-Pläne vor dem Inkrafttreten der Verordnung als Satzung beschlossen wurden. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ ist nach dem Inkrafttreten der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen geändert worden. Dieser Bebauungsplan erfüllt die Schutzanforderungen des Wasserschutzgebietes. Folglich ist auch die geplante Neuaufstellung durch Zusammenführung der bisherigen Bebauungspläne mit dem Schutzziele der Verordnung zum Wasserschutzgebiet Oranienburg-Sachsenhausen voll vereinbar, wenn die Schutzanforderungen des Wasserschutzgebietes Oranienburg-Sachsenhausen für das gesamte Plangebiet übernommen werden.

Lärmschutz

Alle drei bisher geltenden Bebauungspläne für das Plangebiet enthielten Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen, allerdings auf der Grundlage unterschiedlicher technischer Standards der Regelwerke. Nunmehr erfolgt eine nach dem heutigen technischen Stand der Regelwerke vereinheitlichte Festsetzung zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen aus dem Plangebiet. Auf der Grundlage einer Lärmkontingentierung können im B-Plan eindeutig vollziehbare Regelungen gegen Lärmeinwirkungen für unterschiedlichste und auch für bei der Planung noch nicht bekannte Einzelvorhaben getroffen werden. Grundlage der Geräuschkontingentierung ist die DIN 45691/24, mit der sichergestellt wird, dass die Gesamtbelastung der Geräuschimmissionen von allen Betrieben und Anlagen im Untersuchungsgebiet die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht überschreiten. Für eine Geräuschkontingentierung wird die Schutzbedürftigkeit von Nutzungen

im Einzugsbereich des Plangebietes auf der Grundlage der DIN 18005 und Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) nach Tages- und Nachtwerten bestimmt.

Abbildung 21: Übersicht über die Bestandssituation schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld des B-Plans⁶



Quelle: ALB - Akustiklabor Berlin

Aufgrund von Entfernung, topografische und bauliche Verhältnisse kann ein Gesamt-Emissionspotential im Plangebiet bestimmt werden, das die Einhaltung der Immissionswerte im Einwirkungsbereich sicherstellt. Dieses Gesamtpotential wird rechnerisch auf die Fläche des Plangebietes aufgeteilt (Geräuschkontingentierung), so dass im B-Plan ein Emissionswert je Quadratmeter Baugebiet bestimmt und als Eigenschaft eines Betriebes i.S.v. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden kann. Im Ergebnis heißt dies, je lauter ein Betrieb sein will, über desto mehr Fläche muss er verfügen. Zielsetzung der durchgeführten Geräuschkontingentierung ist die Ermittlung der Höhe maximal möglicher Schallemissionen für die Gewerbe- und Industriegebiete im Bebauungsplan Nr. 107, mit denen sichergestellt ist, dass

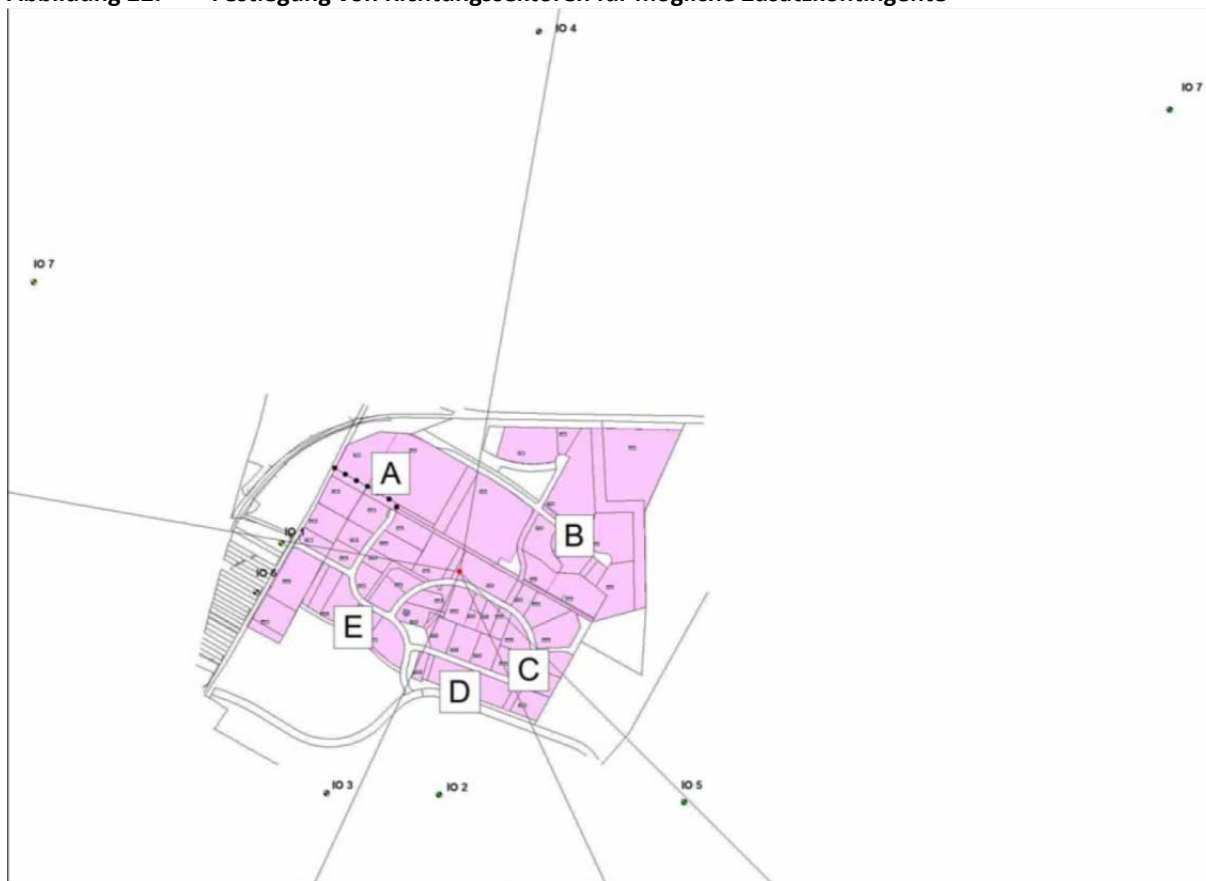
1. in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Gesamtbelastung eingehalten werden,
2. nur solche Geräuschkontingente vergeben bzw. festgesetzt werden, die die genehmigten bzw. benötigten Geräuschimmissionen des auf der Fläche bereits ansässigen Betriebes mindestens abdecken und nicht weiter einschränken.

Weitere Differenzierungen und vor allem die Erhöhung der Emissionskontingente für Teilflächen können durch Festsetzung von Sektoren erreicht werden, in denen Zusatzkontingente für die Lärmabstrahlung zugelassen werden. Im Plangebiet stellt beispielsweise die Bebauung an der Fried-

⁶ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ Gemarkung Oranienburg, Flur 1 in der Stadt Oranienburg vom Dezember 2015 (ALB - Akustiklabor Berlin)

richsthaler Straße ein Lärmschutzriegel gegenüber der südwestlich angrenzenden gemischt genutzten Bebauung dar, der die Festsetzung von Sektoren höhere Emissionskontingente eröffnet. Die Sektoren sind in der Planzeichnung eindeutig zu definieren.

Abbildung 22: Festlegung von Richtungssektoren für mögliche Zusatzkontingente⁷



Quelle: ALB - Akustiklabor Berlin

<i>Richtungssektor k</i>	<i>Anfang</i>	<i>Ende</i>	$L_{EK,zus,T}$	$L_{EK,zus,N}$
<i>A</i>	280	10	6	5
<i>B</i>	10	135	15	13
<i>C</i>	135	155	6	5
<i>D</i>	155	205	0	13

Das Schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Schlussfolgerungen:

- Tagsüber gewährleisten die ermittelten Emissionskontingente von ≥ 60 dB(A) mit Bezug auf die DIN 18005-1 eine nahezu uneingeschränkte Auslastbarkeit der Bereiche hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen für die GE-Flächen. Dies betrifft alle Gewerbeflächen, mit Ausnahme einer Teilfläche GEe 2.2

⁷ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ Gemarkung Oranienburg, Flur 1 in der Stadt Oranienburg vom Dezember 2015

- Tagsüber gewährleisten die ermittelten Emissionskontingente von ≥ 65 dB(A) mit Bezug auf die DIN 18005-1 eine nahezu uneingeschränkte Auslastbarkeit der Bereiche hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen für die GI-Flächen. Dies betrifft alle Industrieflächen, mit Ausnahme der Teilflächen Gle 4.2, Gle 4.3 und Gle 4.4.
- Die Begrenzung der Geräuschemissionen nachts auf < 55 dB(A) stellt eine Einschränkung der Auslastbarkeit im Rahmen der für Gewerbe- und Industriegebiete typischen Grenzen dar.

Textliche Festsetzung 11

Innerhalb der Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 7 und innerhalb der Industriegebiete Gle 1 bis Gle 4 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)		
Teilgebiet	L_{EK} Tag 6.00 – 22.00 Uhr	L_{EK} Nacht 22.00 – 6.00 Uhr
GEe 1.1	63	46
GEe 1.2	63	47
GEe 1.3	66	49
GEe 1.4	65	51
GEe 1.5	65	52
GEe 1.6	67	51
GEe 2.1	60	48
GEe 2.2	59	40
GEe 2.3	64	50
GEe 2.4	63	53
GEe 3.1	65	50
GEe 3.2	65	50
GEe 3.3	68	52
GEe 3.4	64	51
GEe 4.1	65	50
GEe 4.2	65	50
GEe 5.1	65	52
GEe 5.2	65	54
GEe 5.3	65	55
GEe 5.4	65	55
GEe 5.5	65	53
GEe 5.6	65	51
GEe 5.7	65	52
GEe 5.8	65	51
GEe 5.9	65	51
GEe 6.1	66	56
GEe 6.2	66	53
GEe 6.3	66	52
GEe 7.1	67	50
GEe 7.2	66	50
GEe 7.3	64	50
GEe 7.4	60	50

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)		
Teilgebiet	L_{EK} Tag 6.00 – 22.00 Uhr	L_{EK} Nacht 22.00 – 6.00 Uhr
GEe 7.5	63	50
Gle 1.1	65	50
Gle 1.2	65	55
Gle 2.1	66	52
Gle 2.2	65	55
Gle 2.3	66	53
Gle 2.4	67	52
Gle 2.5	66	51
Gle 2.6	67	52
Gle 3.1	68	52
Gle 3.2	68	53
Gle 4.1	68	52
Gle 4.2	63	47
Gle 4.3	61	46
Gle 4.4	64	49
Gle 4.5	66	50
Gle 4.6	68	52

Textliche Festsetzung 12

Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Zusatzkontingente Nacht in dB(A) für die Richtungssektoren A und B				
Richtungssektor	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,T}$	$L_{EK,zus,N}$
A	280	10	6	5
B	10	135	15	13
C	135	155	6	5
D	155	205	0	13
O° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt (x-Wert: 10653,326, y-Wert: 5473,867), Koordinatensystem: ETRS 89				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 54691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k jeweils $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Die festgesetzten Geräuschkontingente sichern die genehmigten und ausgeübten gewerblichen und industriellen Nutzungen und eröffnen zusätzliche Entwicklungspotentiale, insbesondere durch eine

schalltechnisch optimale Anordnung zulässiger baulicher Anlagen gegenüber schutzwürdigeren Nutzungen in der Nachbarschaft⁸.

Als zusätzliche Information wird auf das im konkreten Genehmigungsverfahren für ein Vorhaben innerhalb des Bebauungsplans anzuwendenden Verfahren hingewiesen. Die Methode der zulässigen Beurteilungspegel eines Vorhabens aus den Emissionskontingenten wird in der DIN 45691 Abschnitt 5 beschrieben. „Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

erfüllt.

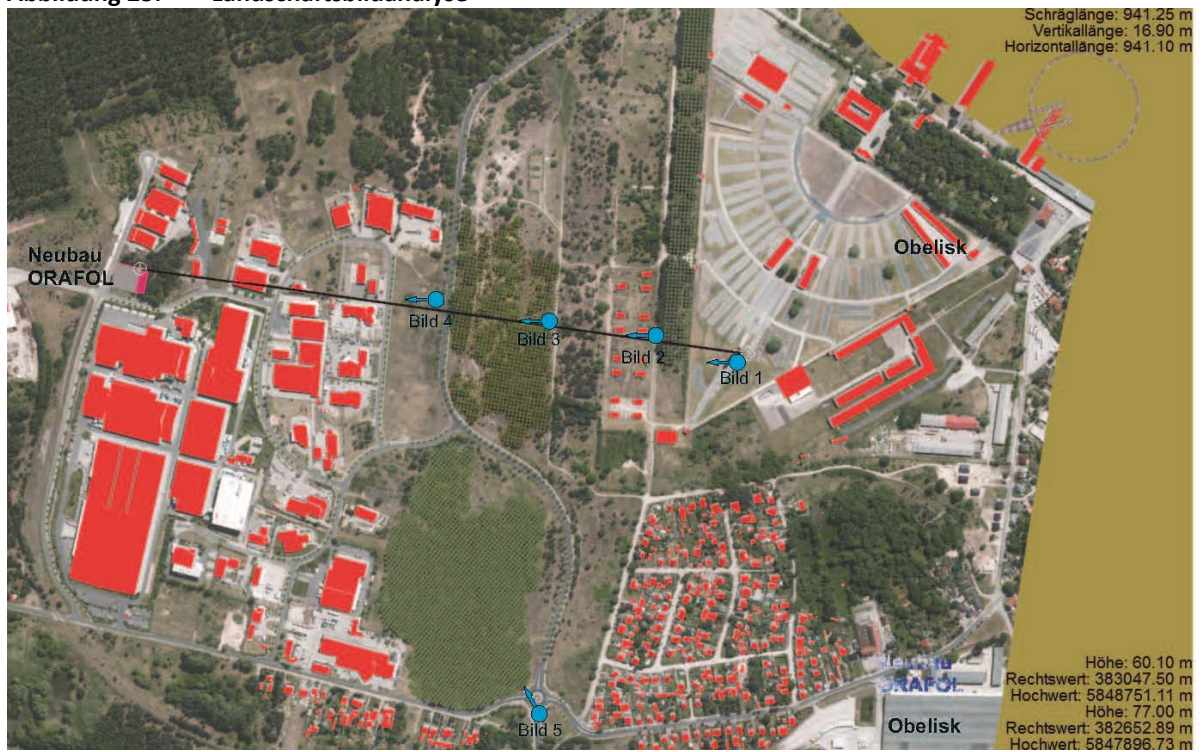
1.1.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die gewerblichen und industriellen Teilbauflächen unterschiedlich über großzügige Baufenster durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl flexibel festgesetzt, um betrieblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine teilweise deutlich unter den Höchstwertvorschriften der BauNVO liegende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 – 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 – 8,0 festgesetzt, bei einer Gebäudehöhe zwischen von 8,0 m und 13,0 m eindeutig bestimmt durch die Festlegung der Gebäudehöhe über NHN festgesetzt. Für die eingeschränkten Industriegebiete wird ein ebenfalls unter den Höchstwertvorschriften des § 17 Abs. 1 BauNVO liegendes Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ zwischen 0,6 - 0,8 und einer Baumassenzahl von 0,6 – 8,0 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 13,0 m über Gelände (51,1 m über NHN) festgesetzt. Lediglich im Gle 3, dem Standort der geplanten zentrale für das Unternehmen ORAFOL wird eine Gebäudehöhe von 20,0 m – 60,1 m NHN - festgesetzt. Diese Nutzungsmaße sichern sowohl eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die sensible Nachbarschaft der Gedenkstätte. Die Erhöhung der baulichen Anlagen im Gle 3 um 7 m gegenüber der bisherigen Festsetzung wurde mit Hilfe einer Visualisierung der Auswirkungen auf die Landschaft, insbesondere auf Denkmale untersucht. Zugleich wurden die geplante Erhöhungen um 4 m einer entsprechenden Untersuchung unterzogen und im Vorfeld mit den ggf. berührten Belangen der Denkmalpflege und der Gedenkstätte abgestimmt. Die Lage des Gle 3 hat keine visuellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und ist von der Gedenkstätte aus nicht sichtbar.

Auswirkungsanalyse auf das Landschaftsbild und auf die Gedenkstätte

⁸ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ Gemarkung Oranienburg, Flur 1 in der Stadt Oranienburg vom Dezember 2015 - ALB.

Abbildung 23: Landschaftsbildanalyse



Quelle: städtische Simulation November 2015

Abbildung 24: Landschaftsbildanalyse Bild 1

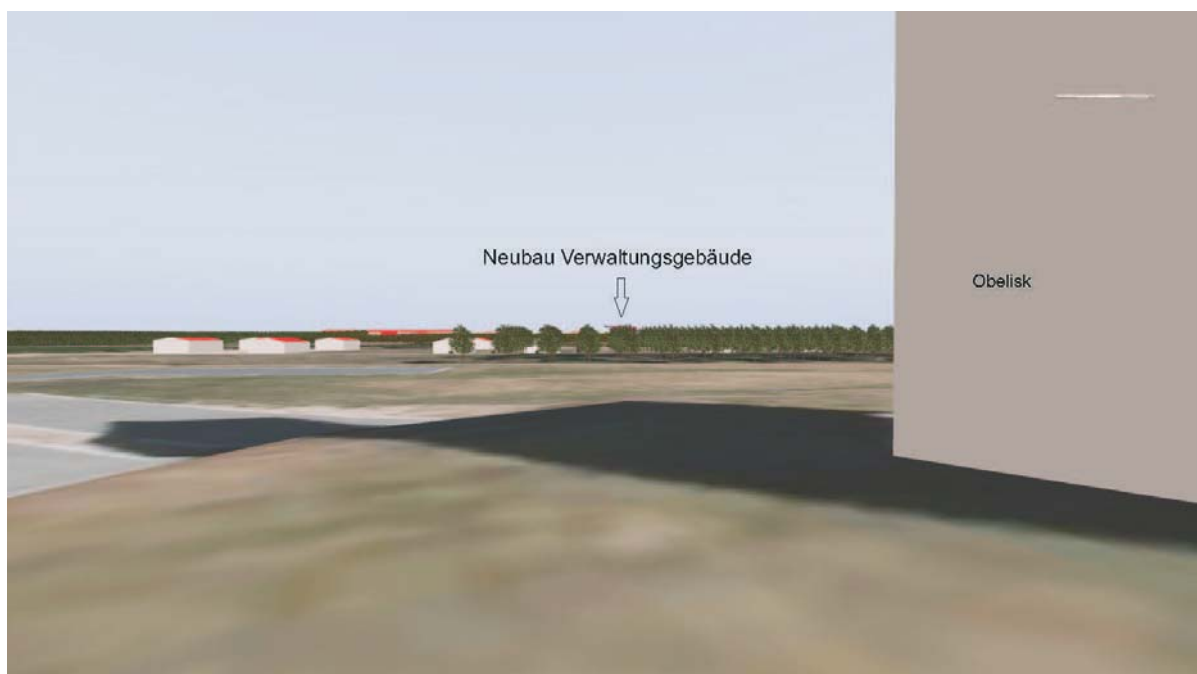


Abbildung 25: Landschaftsbildanalyse Bild 2



Abbildung 26: Landschaftsbildanalyse Bild 3



Abbildung 27: Landschaftsbildanalyse Bild 4



Abbildung 28: Landschaftsbildanalyse Bild 5



Nach dieser Visulisierung ist das geplante höhere Gebäude weder von der Gedenkstätte sichtbar, noch sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erkennen, weil der Bestand an sehr großen gewerblichen baulichen Anlagen den Blick auf das höhere Gebäude verdecken.

Dort wo Gewerbegebiete zusammengefasst wurden, wurde die höhere GRZ, BMZ und Z übernommen, um Innenentwicklungspotentiale zu schöpfen und gleichzeitig eine Plankonformität ohne Planungsschaden zu erreichen.

1.1.6 Gebietsinterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planbedingter Eingriffe

Für die zu überplanenden Bebauungspläne wurde bereits eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Schutzgüter behandelt, einschließlich der Eingriffsregelung und des Artenschutzes. Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zusätzliche planbedingte Eingriffe werden durch eine Umnutzung bisheriger Pflanzflächen zu Bauflächen eröffnet. Dies betrifft die Pflanzflächen mit dem Buchstaben „D“ an der Straße „An den Dünen“ sowie Pflanzflächen mit dem Buchstaben „A“ an der „Orafolstraße“, für die ggf. auch artenschutzfachliche Belange beachtlich sind.

Die Freistellung bisheriger planfestgestellter Bahnflächen und deren Umwandlung in Bauflächen an der Straße „Am Gleis“ eröffnen keine zusätzlichen planbedingten Eingriffe. Auch hier sind jedoch Belange des Artenschutzes und des Biotopschutzes beachtlich.

Die Umwandlung der „Orafolstraße“ zu Bauflächen und die Sicherung vorhandener Leitung stellen ebenfalls keinen zusätzlichen Eingriffstatbestand dar, der ausgleichspflichtig wäre. Lediglich die Erhöhung der baulichen Anlagen im Gle 3 auf 60,1 m über NHN stellt einen zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der jedoch aufgrund der Lage visuell nicht wirksam in Erscheinung tritt. Die durch den Bebauungsplan Nr. 107 zu realisierenden Innenentwicklungspotentiale durch eine Erhöhung der Versiegelung durch die Aufgabe von Pflanzflächen und höheren Ausnutzungsziffern werden durch Rücknahme vom Baurechten durch den Wegfall des bisherigen GI 2 sowie Pflanzfestsetzungen im überplanten Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord“ und 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord/Am Gleis“ kompensiert. Für die Umwandlung einer Waldfläche an der Straße „Am Gleis“ erfolgt die Kompensation durch städtebaulichen Vertrag.

Abbildung 29: Zusammenfassung und Vereinheitlichung des Festsetzungskanons, Versickerung, Pflanzfestsetzungen

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord“ (2012)	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
13	Versickerung Niederschlagswasser von Straßen in Versickerungsflächen	Verkehrsflächen TF 7	Verkehrsflächen TF 8	-	Übernehmen
14	Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	-	GEe 1 und Gle 1 – Gle 3 TF 10	Gle TF 6	Übernehmen
15	Stellplätze, Wege Lagerflächen in wasser- und luftdurchlässiger Form	GE 1 – GE 10 und GI 1 – GI 5 TF 8	-	-	Übernehmen
16	Straßenbegleitender Trockenrassen	Alle Straßen TF 11	-	-	Rücknahme Orafolstraße
17	Heckenpflanzfläche C	Fläche C im GE 2 TF 13			Übernehmen
18	Offenlandflächen D	Flächen D TF 14			Rücknahme im Gle 4, GEe 2
19	Pflanzflächen E	Pflanzflächen TF 15			Rücknahme im GEe 2

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
20	Pflanzfläche F	TF 16			Übernehmen
21	Pflanzbindung D und G im Landschaftsschutzgebiet	Pflanzbindung TF 17			Landschaftsschutzgebiet aus Geltungsbereich nehmen
22	Alleepflanzung	Verkehrsflächen TF 18			Orafolstraße aufgeben
23	Baumpflanzung alle 400 qm		GEe 1 und Gle 1- Gle 3 TF 11	Gle TF 7	Übernehmen
24	Fassadenbegrünung	GE 1 – GE 10 und GI 1 – GI 5 TF 20	GEe 1 und Gle 1- Gle 3 TF 12	Gle TF 8	Übernehmen
25	Stellplatzbepflanzung	GE 1 – GE 10 und GI 1 – GI 5 TF 19	-	-	Übernehmen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Geltungsbereich der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen⁹ wird das anfallende Niederschlagswasser von Verkehrsflächen Versickerungsflächen zugeführt und versickert, um eine Anreicherung des Grundwasser zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung 13

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zu sammeln und den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 107) zuzuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten sind zur Verbesserung der Eingriffsbilanz, zur Erhöhung der Versickerung sowie zur gestalterischen Aufwertung zu begrünen und zu bepflanzen. Bereits nach § 7 LBO-Bbg sind die nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und Kinderspielplätze zu begrünen. „Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen“. Die textliche Festsetzung Nr. 14 entspricht inhaltlich den Zielen des § 7 LBO-Bbg. Eine weitere Konkretisierung von Pflanzfestsetzungen ist nicht geboten, weil insbesondere in den textlichen Festsetzungen 15 (Pflanzgebote), 16 (Fassadenbegründung), 17 (Stellplatzbepflanzung) eine Konkretisierung der zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche vornimmt. Insofern kommt der textlichen Festsetzung Nr. 14 insbesondere eine große Bedeutung zur Niederschlagswasserversickerung zu.

⁹ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2. Mai 2012 in GVBL. II/12, Nr. 39

Textliche Festsetzung 14

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 7 und den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 sind die nicht überbaubaren Flächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu begrünen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 400 qm überbauter / versiegelter Grundstücksfläche ein Baum sowie Sträucher nach der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Textliche Festsetzung 15

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 7 und den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf den Grundstücken je angefangene 400 qm überbaute/ versiegelte Grundstücksfläche ein Baum (STU 18/20) gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen sowie mindestens vier Sträuchern der Qualität 60/100 aus der Pflanzliste 2 zu unterpflanzen.

Neben der Minimierung und dem Ausgleich planbedingter Eingriffe durch Pflanzmaßnahmen, zur Grundwasseranreicherung und zur Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen werden zusätzlich Fassaden- und Dachbegrünungen festgesetzt.

Textliche Festsetzung 16

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 7 und den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 sind fensterlose Außenwände mit über 20 m Länge gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 3 zu begrünen. In einem Abstand von 1,5 m bis 3,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.

Die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken sollen durch Baumpflanzungen gestalterisch und visuelle aufgewertet werden. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Textliche Festsetzung 17

Bei der Herstellung von Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten und mit mindestens vier Sträuchern aus der Pflanzliste 2 zu unterpflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m Höhe über Geländeoberfläche betragen.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich planbedingter Eingriffe betreffen die festgesetzten Verkehrsflächen, die alleearartig bepflanzt sind und diese Bepflanzung mit Bäumen gesichert wird.

Textliche Festsetzung 18

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB als Alleen mit Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In einem Abstand von mindestens 12,0 m, höchstens 20,0 m sind Bäume aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 20 cm in 1,3 m Höhe über der Geländeoberfläche betragen. Dementsprechend sind in den Straßen „Am Flöhnberg“ mindestens 6, „Am Gleis“ mindestens 59, „Am Biotop“ mindestens 8 und „Am Heidering“ mindestens 14 Bäume zu pflanzen.

Parallel zu den Verkehrsflächen wurden Flächen zum Anpflanzen von Trockenrasen festgesetzt und vollzogen. Diese realisierten Maßnahmen werden planungsrechtlich gesichert.

Textliche Festsetzung 19

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu Trockenrasenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Dies gilt nicht für Zufahrten.

Als weitere Maßnahmen zur Minimierung planbedingter Eingriffe wurden verschiedene Flächen zum Anpflanzen und Flächen mit Pflanzbindungen für zu sichernde vorhandener Pflanzen festgesetzt.

Textliche Festsetzung 20

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung C sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzdichte der Gehölze darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Zu 30 % sind Pflanzen aus der Pflanzliste 1 und zu 70 % Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu verwenden. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen solche mit der Fußnote a sein. In einem Höchstabstand von 20 m ist mindestens ein großkroniger Baum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Geländeoberfläche betragen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes sowie „Am Heidering“ und im benachbarten Landschaftsschutzgebiet wurde Flächen festgesetzt, auf denen Bäume, die eine bestimmte Größe unterschreiten, zu entfernen sind. Auch diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Zum Ausgleich für die Rücknahme von Pflanzflächen sowie zur Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers im Wasserschutzgebiet werden durch die textliche Festsetzung Nr. 20 zusätzliche Ausgleichsflächen auf Flächen im Norden des Plangebietes sowie durch die Entwicklung eines Regenrückhaltebeckens mit entsprechenden Ausgleichsflächen anstelle eines bisherigen Industriegebietes entwickelt.

Textliche Festsetzung 21

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Bezeichnung D sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 60 cm und 1,3 m über Gelände zu entfernen.

Östliche des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 107 ist ein Landschaftsschutzgebiet, das zugleich in dem Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III A liegt. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen, weil der Schutzstatus als Landschaftsschutzgebiet und als Wasserschutzgebiet ausreicht. Auf die im B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Rücknahme von Bäumen einer definierten Größe (textliche Festsetzung 18¹⁰) sowie der Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher an anderer Stelle im Landschaftsschutzgebiet (textliche Festsetzung 19¹¹) sowie die Kennzeichnung belasteter Böden kann verzichtet werden, weil die Festsetzung zur Pflanzbindung im Landschaftsschutzgebiet zu deren Sicherung nicht geboten ist und die Rücknahme von Bäumen bereits ausgeführt wurde.

¹⁰ Textliche Festsetzung 18 aus dem B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ „Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung mit der Bezeichnung D sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 30 cm in 1,3 m über Gelände zu entfernen“ wird für das Landschaftsschutzgebiet nicht übernommen.

¹¹ Textliche Festsetzung 19 aus dem B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nr. 1. Änderung“ „Auf den Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Bezeichnung D sind die vorhandenen Bäume zu erhalten“ wird für das Landschaftsschutzgebiet nicht übernommen.

Textliche Festsetzung 22

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung E sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzdichte der Gehölze darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Zu 30 % sind Pflanzen aus der Pflanzliste 1 und zu 70 % Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu verwenden. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölzer müssen solche mit der Fußnote a sein. In einem Höchstabstand von 12 m ist mindestens ein großkroniger Baum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Geländeoberfläche betragen.

1.1.7 Artenschutz

Im Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“ wurden in der textlichen Festsetzung 21 ein aufschiebend bedingtes Baurecht zu Schutz von Zauneidechsen aufgenommen. Nach dem Artenschutzgutachten vom Oktober 2015 sind aufgrund der Baumaßnahmen in Gebiet sowie der Veränderung der Vegetation die Zauneidechsen vergrämt worden, weshalb diese Festsetzung nicht zu übernehmen ist.

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
26	Artenschutz		Eidechsen TF 21		Wird nicht übernommen

1.1.8 Gebietsexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planbedingter Eingriffe

Ein Ausgleich planbedingter Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte sowohl in den vorlaufenden B-Plänen als auch im B-Plan Nr. 107 nicht erzielt werden. Folglich wurden externe Ausgleichsflächen festgesetzt, um eine Vollkompensation der Eingriffe zu erzielen.

Abbildung 30: Zusammenfassung und Vereinheitlichung des Festsetzungskanons, externe Ausgleichsflächen

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
27	Externe Ausgleichsflächen		TF 14 Entsiegelung Lehnitz Flurstück 50, Flur 2 TF15 Wiederaufforstung Lehnitz, Flurstück 50, Flur 2 TF 16 Trockenrasen Sachsenhausen Flurstück 229, Flur 1 TF 17 Erstaufforstung, Flurstück 1/2 Flur 10 TF 18 Waldmantelfläche, Tiergarten, Flurstück 1/2 Flur 10 TF 19 Grasflure, Tiergarten, Flurstück 1/2, Flur 10 TF 20 Grasflure, Tiergarten, Flurstück 1/5, Flur 10	TF 10 Feldhecken Wensickendorf Flurstück 1524/142, Flur 3, Germendorf Flurstück 375, Flur 1, Sachsenhausen, Flur 8 TF 11 Grasflur Sachsenhausen, Flurstück 84/2, Flur 10 TF 12 Baumpflanzungen Emsstraße	Keine Realisierung im GEe 1, Gle 1 – Gle3 Übernahme und Neuordnung an geänderten Baugebietsbezeichnungen Realisierung in Teilbereichen, ersetzt durch B-Plan Nr. 1 Gewerbegebiet Nord Übernahme und Neuordnung an geänderten Baugebietsbezeichnungen

Neben den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Minimierung oder zum Ausgleich planbedingter Eingriffe auf den Baugrundstücken und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden auch externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Verursachern gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Die planbedingten Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“ wurden noch nicht realisiert, bleibt aber auch nach den geplanten Festsetzungen zulässig. Deshalb besteht ein Regelungserfordernis zur Übernahme dieser Festsetzungen für die Baugebiete Gle 2, Gle 3, Gle 4 und GEe 6 mit der entsprechenden Zuordnung zu den externen Ausgleichsfläche Flurstück 2/50, Flur 5 in der Gemarkung Lehnitz. Diese Fläche von einer Größe von 1.573 qm ist zu entsiegeln, mit dem Ziel der Reduzierung der Versiegelung und der Verbesserung der Grundwasserneubildung. Auf dem gleichen Flurstück erfolgt zugleich eine Wiederaufforstung auf einer Fläche von 13.230 qm.

Textliche Festsetzung 23

Die Entsiegelung gemäß § 9 (1) 20 BauGB in einem Umfang von 1.573 qm in der Gemarkung Lehnitz (Flurstück 2/50, Flur 5) wird gemäß § 9 (1a) BauGB anteilig den Bauflächen auf den Flurstücken 6/67, und 294 des Gle2 zugeordnet.

Insbesondere durch die Umwandlung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes durch den B-Plan Nr. 1a wurden große externe Ausgleichsflächen zur Wieder- und zur Erstaufforstung sowie zur Anlage einer Waldmantelfläche und von Grasfluren festgesetzt und zugeordnet. Diese Festsetzung aus dem B-Plan Nr. 1a wird modifiziert übernommen. Alle dem Ausgleich dienenden Festsetzungen aus den überplanten Bebauungsplänen Nr. 1, 1a und 1b werden, soweit nicht bereits abschließend umgesetzt, durch den Bebauungsplan Nr. 107 übernommen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung innerhalb von Flächen zum Anpflanzen und Flächen mit Bindungen zum Erhalt sowie um Ersatzmaßnahmen für bislang nicht erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft.

Textliche Festsetzung 24

Die Wiederaufforstung gemäß § 9 (1) 20 BauGB in einem Umfang von 13.260 qm in der Gemarkung Lehnitz (Flurstück 2/50, Flur 5) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 6/67 des Gle 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 25

Die Erstaufforstung gemäß § 9 (1) 20 BauGB in einem Umfang von 37.840 qm in der Gemarkung Oranienburg OT Tiergarten (Flurstück 1/2, Flur 10) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 6/67 des Gle 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 26

Die Anlage von Waldmantelflächen mit Staudensäumen in einem Umfang von 44.890 qm gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 1/2, Flur 10) wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Bauflächen des Flurstücks 6/123 im Gle 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 27

Die Anlage von Grasfluren in einem Umfang von 8.930 qm gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 1/2, Flur 10) wird gemäß § 9 (1a) BauGB anteilig den Bauflächen auf den Flurstücken 6/80 und 6/70 im Gle 2 und Gle 3 zugeordnet.

Die Rücknahme von Flächen zur Entwicklung von Trockenrasen durch die Umwandlung der Orafolstraße und der Aufgabe des parallelen Pflanzstreifens ist auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet selbst sowie südlich der Carl-Gustav-Hempelstraße.

Textliche Festsetzung 28

Die Entwicklung und Pflege von 2.020 qm Trockenrasen gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 229, Flur 1) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 294 des Gle 3 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 29

Die Entwicklung und Pflege von 2.900 qm Trockenrasen gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 229, Flur 1) wird gemäß § 9 (1a) BauGB anteilig den Flurstücken 6/65, 296 und 337 des Gle 4 zugeordnet.

Die planbedingten Eingriffe durch den B-Plan Nr. 1b wurden zum Teil realisiert und die Eingriffe zum teilkompensiert. Durch den Bebauungsplan Nr. 107 werden die Festsetzungen übernommen und bzgl. der Höhe der baulichen Anlagen auf einer Teilfläche (Gle 3) erhöht. Folglich bleibt das Erfordernis des Ausgleichs planbedingter Eingriffe vollständig erhalten, weshalb der B-Plan die bisherigen Ausgleichsfestsetzungen übernimmt und zuordnet. Eine Festsetzung, die den Ausgleich einer geschlossenen Gehölzfläche des Biototyps 08293 (naturnaher Laub-Nadel-Mischwald mittlerer Standorte) im B-Plan Nr. 1b regelte wird aufgrund einer nachträglichen Einschätzung der Fläche als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes vertraglich geregelt. Um den Eingriff in den Wald vollständig zu kompensieren ist eine Erstaufforstung an anderer Stelle in einem Umfang von 14.400 qm erforderlich. Von diesem Kompensationsbedarf konnten 4.400 qm durch eine Vergrößerung bestehender Ausgleichsflächen (textliche Festsetzung Nr. 25 und 25) nur zum Teil ausgeglichen werden. Die Kompensation der fehlenden 10.000 qm Waldausgleichsflächen wird vertraglich geregelt. Die Stadt Oranienburg schließt gemäß § 11 BauGB mit dem vertragsbereiten Vorhabenträger in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg einen städtebaulichen Vertrag. Dieser städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen und mit Vollzug des Eingriffs materiell umgesetzt. Aus diesem Grund kann gemäß § 1a (3) i.V.m. § 11 BauGB auf eine entsprechende Kompensationsregelung im Bebauungsplan verzichtet werden.

Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 1b betreffen den Verlust von Grasflur und deren Ausgleich auf dem Flurstück 84/2 der Flur 10 in der Gemarkung Sachsenhausen sowie den Verlust von Baumpflanzungen und deren Ersatz in der Emsstraße auf den Flurstücken 206, 154/1, 154/2, 154/3 der Flur 25 in der Gemarkung Oranienburg.

Textliche Festsetzung 30

Der Überbauung / Versiegelung von 1 qm des Biototyps 03210 (Landreitgrasfluren) gemäß Kartierschlüssel Brandenburg in dem Flurstück 6/120 im Gle 3 werden gemäß § 9 (1a) BauGB die Entwicklung von 2 qm Grasflur trockener Standorte gemäß § 9 (1) 25 a BauGB auf dem Flurstück 84/2 der Flur 10 in der Gemarkung Sachsenhausen von Oranienburg zugeordnet.

Textliche Festsetzung 31

Der Eingriff in Trockenrasenflächen in Baugebieten außerhalb von Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Dem Eingriff wird die Entwicklung und Pflege von Trockenrasen gemäß § 9 (1) BauGB auf dem Flurstück 229, Flur 1 der Gemarkung Oranienburg gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Die Maßnahmen zur Biotoppflege östlich des Plangebiets (ehemals Ausgleichsflächen mit der Bezeichnung „D“ und „G“) werden unter Berücksichtigung der neuen Flurstückbezeichnungen übernommen.

Textliche Festsetzung 32

Die Pflanzung von 21 Bäumen der Qualität StU 18/20 gemäß § 9 (1) 25a BauGB in der Emsstraße (Flurstücke 206, 154/1, 154/2, 154/3 der Flur 25, Gemarkung Oranienburg) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 6/120 im Gle 3 zugeordnet.

Im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich einige geschützte Trockenrasen auf unbebauten Industrie- und Gewerbeflächen. Für diese geschützten Biotope wird ein Ersatz im Verhältnis 1 zu 2 gesichert. Als Ersatzstandort steht das Flurstück 229 der Flur 1 in der Gemarkung Oranienburg (südlich des Kreisverkehrs Carl-Gustav-Hempel-Straße) zur Verfügung.

Textliche Festsetzung 33

Auf den Flurstücken 6/69 und 122 in der Flur 1 der Gemarkung Oranienburg sind gemäß § 9 (1) 20 BauGB Bäumen mit einem Stammumfang von weniger als 30 cm in 1,3 m Höhe zu entfernen.

Textliche Festsetzung 34

Auf den Flurstücken 88, 124, 126, 230, 231, 232, 233, 234 in der Flur 1 der Gemarkung Oranienburg sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB vorhandene Bäumen und Sträuchern zu erhalten.

1.1.9 Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen

Die bisherigen Verkehrsflächen werden mit Ausnahme der Verkehrsfläche „Orafolstraße“ als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB übernommen und festgesetzt. Dabei ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze und Pflanzflächen nicht Gegenstand der Festsetzung, um auf ggf. notwendige Änderungen flexibler reagieren zu können.

Textliche Festsetzung 35

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

In den Gewerbe- und Industriegebieten besteht eine Nachfrage nach LKW-Parkplätzen. Diese sollen auf Teilflächen an der Nordseite der Straße „Am Gleis“ errichtet werden, soweit dies mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar ist. Die Festsetzung als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung LKW-Parkplatz erfolgt zeichnerisch.

1.1.10 Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die geplante Volleinziehung der Orafolstraße (Flurstücks 296 und Flurstück 135 teilweise der Flur 1) ist nur zulässig, wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls vorliegen (§ 8 BbgStrG). Die Volleinziehung der Straße entspricht dem Wohl der Allgemeinheit, weil die bisherige Orafolstraße bis auf zwei Ausnahmen nur dem Betrieb Orafol dient. Durch die Einbeziehung der Straße, dessen Anlieger das Unternehmen Orafol und der Eigentümer des Flurstücks 294 ist, werden benachbarte Grundstücke nicht betroffen, da deren Erschließung über vorhandene andere Straßen gesichert ist. Der an der Orafolstraße angrenzende Betrieb wird von der Straße „Am Heidering“ erschlossen und bedarf keiner ergänzenden Sicherung der Erschließung. Lediglich einige Stellplätze werden über die Orafolstraße erschlossen, wobei die Stellplätze sich innerhalb der Verkehrsfläche befinden. Deren Erschließung kann zukünftig über die Straße „Am Heidering“ erfolgen. Für das Flurstück 294 wird gemäß § 9 (1) 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers, der Besucher und Benutzer des Flurstücks 294 eingeräumt, um die Erschließung planungsrechtlich zu sichern, die einer ergänzenden dinglichen Sicherung bedarf. Im Übrigen hatte die Orafolstraße auf Grund ihrer Lage bisher nur eine geringe Erschließungsfunktion für die Allgemeinheit. Durch ihre Aufgabe als öffentliche Verkehrsfläche wird die Realnutzung der Straßen als betriebsinterne Erschließung durch ihre Umwandlung in eine Baufläche nur nachvollzogen. Die Volleinziehung der Straße ist deshalb aus überwiegenden Grün-

den des öffentlichen Wohls gerechtfertigt, weil sie einerseits die Stadt aus der Unterhaltungspflicht einer fast ausschließlich privat genutzten Straße ohne tatsächliche Erschließungsfunktion für die Allgemeinheit entlässt und andererseits unmittelbar dem Entwicklungsinteressen des Betriebes dient, ohne neue Außenbereichsfläche für die Unternehmensentwicklung in Anspruch nehmen zu müssen. Zwischenzeitlich ist das Entwidmungsverfahren abgeschlossen. Die bisherige Straße geht nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in das Eigentum des Unternehmens übergegangen. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (ehemalige Orafolstraße, Flurstücke 135 teilweise und 296), die das Grundstück 294 erschließt, sind noch im Eigentum der Stadt. Der potenzielle Käufer (Orafol) weis damit, dass er ein belastetes Grundstück kauft. Eine eingeschränkte Beteiligung des betroffenen Grundstückseigentümers (hier der Stadt) ist nicht erforderlich. Die Rücknahme und Entwidmung der Verkehrsfläche „Orafolstraße“ (Flurstück 135 teilweise der Flur 1) zwischen der Straße „Am Gleis“ und der Straße „Am Heidering“ und deren Zuordnung zu den Bauflächen Gle 3 und Gle 4 und GEe 6 setzt eine Sicherung notwendiger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Unternehmensträger unterirdischer Wasser-, Abwasser-, Stromleitungen und technischen Medien voraus.

Abbildung 31: Sicherung der Erschließung Flurstück 294



und technischen Medien sowie der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen zwischen den Öffentlichen Verkehrsflächen „Am Gleis“ und „Am Heidering“ zugunsten des Eigentümers, der Besucher und Benutzer des Flurstücks 294.

Die in der zu entwidmenden Orafolstraße liegenden Leitungen dürfen nach den bisherigen vertraglichen Regelungen nicht überbaut werden. Deshalb wird im B-Plan ein aufschiebend bedingtes Baurecht zum Schutz der Leitungen aufgenommen, die erst dann nach den Festsetzungen des B-Plans überbaut werden dürfen, wenn die Leitungen aufgegeben oder verlegt wurden.

Textliche Festsetzung 37

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen zwischen den Öffentlichen Verkehrsflächen „Am Gleis“ und „Am Heidering“ dürfen gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst über- oder unterbaut werden, wenn die vorhandenen Leitungen aufgegeben oder verlegt wurden.

Abbildung 32: Zusammenfassung und Vereinheitlichung des Festsetzungskanons, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
28	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Orafolstraße			Sicherung GFL-Rechte

1.1.11 Festsetzung von aufschiebend bedingten Baurechten

Auf noch gewidmeten Bahnflächen parallel der Straße „Am Gleis“ sollen gewerbliche Bauflächen (Gle 2) und Pflanzflächen (A) errichtet bzw. angelegt werden. Die Freistellung (Entwidmung) der Bahnflächen nach dem AEG dauert erfahrungsgemäß vergleichsweise lange. Deshalb werden für die aufzugebenden Bahnflächen und deren Nachfolgenutzung ein aufschiebend bedingtes Baurecht / Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Der § 9 (2) BauGB lässt in besonderen Fällen für im B-Plan festgesetzte bauliche und sonstige Nutzungen - hier Teilflächen des Gle 2 und Flächen mit Pflanzmaßnahmen - zu, dass deren Realisierung erst möglich ist, wenn die überplanten Bahnflächen nach dem AEG freigestellt sind. Die Freistellung der Bahnflächen nach § 23 AEG¹² ist gesichert, weil die Flächen sich be-

¹² § 23 Freistellung von Bahnbetriebszwecken

- (1) Die zuständige Planfeststellungsbehörde stellt für Grundstücke, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf dem sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, auf Antrag des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, des Eigentümers des Grundstücks oder der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, die Freistellung von den Bahnbetriebszwecken fest, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.
- (2) Vor der Entscheidung nach Absatz 1 hat die Planfeststellungsbehörde Eisenbahnverkehrsunternehmen, die nach § 1 Abs. 2 des Regionalisierungsgesetzes bestimmten Stellen, die zuständigen Träger der Landesplanung und Regionalplanung, die betroffenen Gemeinden sowie Eisenbahninfrastrukturunternehmen, soweit deren Eisenbahninfrastruktur an die vom Antrag betroffene Eisenbahninfrastruktur anschließt, durch öffentliche Bekanntmachung im Bundesanzeiger zur Stellungnahme aufzufordern. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme soll sechs Monate nicht überschreiten.
- (3) Die Entscheidung über die Freistellung ist dem Eisenbahninfrastrukturunternehmen, dem Eigentümer des Grundstücks und der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, zuzustellen. Die zuständigen Träger der Landesplanung und Regionalplanung sind zu unterrichten.

reits im Eigentum der Stadt befinden und die Bahnanlagen nicht mehr funktionsfähig sind. Die textliche Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung 38

Die mit „A“ bezeichneten Pflanzflächen (Teilflächen) nördlich der Straße „Am Gleis“ und Teilflächen des Gle 2 nördlich der Straße „Am Gleis“, die derzeit planfestgestellte Bahnanlagen sind, können gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst realisiert werden, wenn für die Bahnflächen gemäß 23 AEG die Freistellung erfolgt ist.

Auf eine zeichnerische Umsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts durch eine Nebenzeichnung kann verzichtet werden, weil nach § 23 (2) AEG mit einer Freistellung noch vor der geplanten öffentlichen Auslegung des B-Planentwurfs zu rechnen ist.

1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur einheitlichen gestalterischen Entwicklung des Gewerbeclusters Nord werden gestalterische Anforderungen an die Ausbildung der Dachflächen baulicher Hauptanlagen in allen eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiet getroffen.

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
29	Dachneigung (bauordnungsrechtliche Festsetzung)	GE 1 – GE 10 und GI 1 – GI 5 TF 21 TF			Wird übernommen.

Ziel ist neben einem abgestimmten Erscheinungsbild der Hauptanlagen im Plangebiet, eine mit dem Schutz der Mahn- und Gedenkstätte Sachsenhausens verträgliche Entwicklung der Höhe baulicher Anlagen. Durch die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird die vorherrschende und gewerblichen Anlagen entsprechende Dachform festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 39

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 7 und den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 sind Dachflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° oder weniger auszubilden.

1.3 Aufhebung alten Baurechts

Der B-Plan Nr. 107 überplant Teilflächen des B-Plans Nr. 1, Nr. 1a und Nr. 1b. Mit dieser Überplanung werden die bisherigen Festsetzungen im Sinne des BauGB und gestalterische Festsetzungen nach der LBO ersetzt. Sollte der Bebauungsplan Nr. 107 unwirksam werden, sollen die bisherigen Festsetzungen wieder aufleben, um keinen planlosen Zustand i.S.v. § 34 BauGB zu erhalten.

1.4 Nachrichtliche Übernahmen

Zur besseren Lesbarkeit des B-Plans und zur Verbesserung des Vollzuges werden nachrichtliche Übernahmen zum Wasserschutz, zum Bodendenkschutz, zum Umgebungsschutz sowie zur Stellplatzsatzung und zu Erlaubnisfeldern nach dem Bergbaurecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist der Plangeltungsbereich Teil des Umgebungsschutzbereiches der Mahn- und Gedenkstätte Sachsenhausen und steht seit dem 15.10. 2004 vollständig unter Bodendenkmalschutz (vgl. Nachrichtliche Übernahme Nr. 2).

Diesem Umgebungsschutz wurde bisher durch die Staffelung der Bauhöhe Rechnung getragen. Die geplante Bauhöhe von 51,1 m über Gelände nimmt deshalb die Höhe der bereits vorhandenen Bebauung auf und soll planungsrechtlich sicherstellen, dass die noch zu realisierenden Gebäude den Bestand nicht überragen und die Gedenkstätte visuell nicht beeinträchtigen.

Abbildung 33: Zusammenfassung und Vereinheitlichung des Festsetzungskanons, Nachrichtliche Übernahmen

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
30	Nachrichtliche Übernahmen	TF 21 Wasserschutzgebiet III A TF 22 Bodendenkmal	TF 1 Trinkwasserschutzzone III (veraltet) TF 2 Bodendenkmal TF 3 Stellplatzsatzung TF 4 Erlaubnisfelder BBergG	TF 1 Trinkwasserschutzzone III (veraltet) TF 2 Bodendenkmals TF 3 Umgebungsschutz TF 4 Stellplatzsatzung TF 5 Erlaubnisfelder BBergG	Wird übernommen und aktualisiert

Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2. Mai 2012 (GVBl. II/12, Nr. 39). Sich hieraus ergebende Einschränkungen und Auflagen sind zu beachten.
- Im gesamten Plangeltungsbereich befindet sich die kulturgeschichtlich bedeutsame Fundstelle Sachsenhausen 22, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) erfüllen. Das Bodendenkmal KZ Komplex Sachsenhausen-Oranienburg ist unter der Nummer 70.035 am 25.10.2004 als Bodendenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden und wird deshalb als solches nachrichtlich übernommen. Auf die denkmalrechtlichen Erlaubnispflichten wird auch an dieser Stelle hingewiesen.
- Dem Umgebungsschutz der nachstehende eingetragene Denkmale ist gemäß BbgDSchG Rechnung zu tragen:
Oranienburg, Friedrichsthaler Straße, Schrankenposten und Verladerampe sowie Gleisanlage südwestlich der Verladerampe bis Bahnhof Sachsenhausen
Oranienburg, Straße der Nationen, Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Oranienburg über die Erstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), zuletzt geändert am 06.04.2007.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der gemäß §7 BBergG erteilten Erlaubnisfelder „Groß Schönebeck/Eichhorst II-G (11-1415)“ und „Groß Schönebeck/Eichhorst II-W (12-1515)“. Rechtsinhaber dieser Erlaubnisse, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist das Geo-Forschungs-Zentrum Potsdam, Telegrafenberg, 14473 Potsdam.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 24.12.2010.

1.5 Hinweise zur Planung

Zur Verbesserung des Planvollzuges im Baugenehmigungsverfahren werden ergänzend Hinweise zur Planung aufgenommen. Diese Hinweise betreffen die Bau- und Bodendenkmalpflege, Bauzeitenregelungen zum Artenschutz, zu Telekommunikationslinien, zu Bahnanlagen, zur Niederschlagswasserversickerung und zur Entwicklung von Trockenrasen.

Abbildung 34: Zusammenfassung und Vereinheitlichung des Festsetzungskanons, Hinweise zur Planung

Nr.	Regelungen	Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ (2013)	Bebauungsplan Nr. 1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord (2012)“	Gewerbegebiet Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / am Gleis“ (2010)	Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 107
31	Hinweise	Bau- und Bodendenkmalpflege Bahnanlagen Versickerung Telekommunikation Artenschutz	Bau- und Bodendenkmalpflege Bahnanlagen Versickerung Entwicklung Trockenrasen	Bau- und Bodendenkmalpflege Bauzeitenregelung zum Artenschutz Telekommunikationslinien	Wird übernommen und aktualisiert

Planungshinweise

Bau- und Bodendenkmale: Maßnahmen, die die Baudenkmale selbst oder deren Umfeld betreffen sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Ebenso bedürfen Maßnahmen, die durch Erdarbeiten zu einer Teilzerstörung des Bodendenkmals führen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu beantragen ist. Dies gilt auch für bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Vorhaben.

Bau- und Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Im Hinblick auf die Belange des Umgebungsschutzes der zum Lagerkomplex des Konzentrationslagers Sachsenhausen gehörenden Denkmale ist die untere Denkmalschutzbehörde in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Geltungsbereich ist zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten dies der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Flächen oder Trassen die lediglich während der Bauzeit genutzt werden dürfen nicht im Bereich von Bodendenkmalen oder Bodendenkmal-Vermutungsflächen eingerichtet werden, es sei denn, dass diese Flächen bereits versiegelt sind. Sollte die temporäre Nutzung von Flächen im Bereich von Boden-

denkmalen oder Bodendenkmal-Vermutungsflächen unvermeidbar sein, so sind bauvorbereitend entsprechende Schutz- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Bauzeitenregelung für den Artenschutz

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte ist im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung die Erforderlichkeit einer Bauzeitenregelung mit Bezug zur Brutzeit der einzelnen Arten zu prüfen. Es wird empfohlen, Baumfällungen bzw. Baufeldfreimachungen in den genannten Brutzeiten ausschließen.

Entwicklung von Trockenrasen

Die Krautschicht der Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A und D soll durch extensive Pflege sukzessiv zu einer Trockenrasengesellschaft oder eine Staudenflur trockenwarmer Standorte im Sinne der Biotoptypen Nr. 05121 und 05143 der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand 9.3.2011) entwickelt werden.

Die Neuanlage der Krautschicht kann durch den Auftrag von Mahdgut, welches im August oder September auf einer entsprechenden Fläche in der Nachbarschaft gewonnen werden kann, umgesetzt werden. Die Spontan- und Ruderalvegetation auf Brachen stellt ebenfalls eine geeignete Ausgangsbegrünung für die Entwicklung der o.g. Krautschicht dar. Aussaaten handelsüblicher Grasmischungen sind zu vermeiden. Eine Mahd soll nicht öfter als zweimal pro Jahr erfolgen. Das Mahdgut ist zu entnehmen. Flächige Bewässerung, Düngung oder Pestizideinsatz sind zu vermeiden.

Telekommunikationslinien

Im Planungsgebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden, die bei Tiefbauarbeiten zu schützen sind. Eine Einweisung bei Tiefbauarbeiten durch Mitarbeiter der Deutsche Telekom, PTI 22, Martin-Ebell-Str.15, 16816 Neuruppin sollte erfolgen.

Bodenverunreinigungen und Strahlenschutz

Auf die allgemeine Belastung und Gefährdung durch Fundmunition aus dem Zweiten Weltkrieg wird hingewiesen. Daher ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelbescheinigung kann durch den Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer bei dem Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit durch eine vom Grundstückseigentümer beauftragte Fachfirma beigebracht werden.

Aufgrund von Untersuchungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht weiterhin der Verdacht auf radioaktive Kontamination des Bodens bis in tiefere Schichten (=radiologische Altlastenverdachtsfläche).

Der Kontaminationsverdacht soll, um eine Belastung der Bevölkerung durch unkontrollierten Umgang mit radioaktiv kontaminiertem Material zu verhindern, vor oder während der Bautätigkeit überprüft werden. Hierzu geeignet sind insbesondere ODL-Messungen begleitend zur Munitionssuche. Ist dies nicht realisierbar, dann sind die radiologischen Untersuchungen in die Sanierungsmaßnahme nach BBodSchG zu integrieren oder baubegleitend durchzuführen.

Arbeiten auf der radiologischen Altlastenfläche sind zur Verhinderung von Verschleppungen messtechnisch zu begleiten. Vor Beginn der Arbeiten sollte die LVLF als zuständige Behörde zur Abstimmung der konkreten Vorgehensweise bei den radiologischen Messungen hinzu gezogen werden.

Ohne Nachweis der Kontaminationsfreiheit darf kein Material von der radiologischen Altlastverdachtsfläche verbracht werden. Bei Verbringung von radioaktiv kontaminiertem Material außerhalb der betroffenen Fläche sind die Regelungen der §§ 97 ff Strahlenschutzverordnung zu berücksichtigen. Hierbei ist das LVLF als zuständige Strahlenschutzbehörde einzubeziehen.

Bei jeglichen Arbeiten (einschließlich Munitionssuche) auf radiologischen Altlast- und Altlastenverdachtsflächen sind entsprechend dem Merkblatt "Strahlenschutz bei Arbeiten auf radioaktiv kontaminierten Flächen in Oranienburger Verdachtsgebieten" (Fassung vom 25.04.2007) gesonderte Maßnahmen zum Arbeitsschutz erforderlich.

Hinweise kampfmittelbelastetes Gebiet

Der Planungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger, Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

1.6 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan „Nr. 1 Gewerbegebiet Nord“ aus dem Jahr 2005 ersetzte die Bebauungspläne Nr. 1.1 und Nr. 1.2. Dieser Bebauungsplan setze 208.900 qm Gewerbe- und 222.600 qm Industriegebiet sowie ca. 25.000 qm Flächen mit Pflanzbindungen und ca. 400.000 qm Grünflächen (Übernahme des Landschaftsschutzgebiet), ca. 45.000 qm Verkehrsfläche und 8.500 qm Bahnfläche (nachrichtliche Übernahme) fest. Die planbedingten Eingriffe wurden durch entsprechende Ausgleichsfestsetzungen kompensiert.

Durch den „Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ erweiterten sich die überbaubaren gewerblichen Grundstücksfläche auf 9.402 qm und erhöhten die Versiegelung um 3.702 qm. Auch diese planbedingten Eingriffe wurden vollständig kompensiert.

Durch den Bebauungsplan „Nr. 1a Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ wurden einerseits Pflanzflächen aus dem Bebauungsplan „Nr. 1 Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“ in gewerbliche Bauflächen umgewandelt und andererseits östlich des bisherigen Geltungsbereichs gelegene Waldflächen zum gewerbliche Bauflächen erweitert. Die Waldflächen bzw. der Planvollzug zur Waldumwandlung wurden durch ein aufschiebend bedingtes Baurecht gesichert. Insgesamt wurden durch den Bebauungsplan „Nr. 1a Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ 62.552 qm gewerblicher Baufläche bzw. 49.840 qm versiegelter Fläche neu geschaffen. Dieses Erweiterungspotential ist noch nicht realisiert worden. Auch diese planbedingten Eingriffe werden durch ein aufschiebend bedingtes Baurecht vollständig kompensiert.

Durch den Bebauungsplan „Nr. 1b „Änderung Gewerbegebiet Nord / Am Gleis“ wurde eine im Bebauungsplan „Nr. 1 Gewerbegebiet Nord“ als Regenrückhaltebecken festgesetzte Flächen von ca. 8.400 qm in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Auch dieser planbedingte Eingriff wurde vollständig kompensiert. Alle durch die bisherigen Änderungs- und Ergänzungsverfahren zu den Ursprungsbebauungsplänen geschaffenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Erhöhung des Versiegelungsgrades im Wasserschutzgebiet wurden vollständig kompensiert, bzw. die Kompensation noch nicht realisierte Eingriffe und Versiegelungen abschließend geregelt. Vor diesem Hintergrund müssen die Flächenbilanz und der daraus abzuleitende Kompensationsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zusätzliche Versiegelungen im Wasserschutzgebiet auf die zusätzlich durch den B-Plan Nr. 107 geschaffenen Baurechte bzw. zusätzlichen Versiegelungen abstellen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 107 führt alle bisherigen Flächen der Bebauungspläne zusammen und reduziert den Geltungsbereich um die als Landschaftsschutzgebiet gesicherten Flächen. Nachfolgend werden die Bauflächen der neu zugeschnittenen und neu bezeichneten Gewerbe- und Industriegebiete, der um die Orafolstraße reduzierten Verkehrsflächen und der Pflanzflächen dargestellt.

Abbildung 35: Flächenbilanz

Gebiet	Fläche m ²	GRZ	GRZ qm
GEe 1	32.831	0,8	26.265
GEe 2	53.574	0,6	32.145
GEe 3	24.766	0,8	19.813
GEe 4	11.084	0,6	6.650
GEe 5	41.961	0,6	25.177
GEe 6	18.071	0,8	14.457
GEe 7	34.095	0,6	20.457
Gesamt	216.382		144.964
Gle 1	16.993	0,6	10.196
Gle 2	119.942	0,8	95.954
Gle 3	17.302	0,8	13.842
Gle 4	126.585	0,8	101.268
Gle Gesamt	280.822		221.259
Bauflächen Gesamt	497.205		366.223
Verkehrsfläche 1 (Nord)	14.788		
Verkehrsfläche 2 (Süd)	26.063		
Verkehrsfläche 3 (LKW)	840		
Verkehrsfläche Gesamt	41.691		
Flächen zum Anpflanzen A Gle 1+2	1.030,6		
Flächen zum Anpflanzen A Gle 2	1.424,2		
Flächen zum Anpflanzen A GEe1 / Gle4	5.787,3		
Flächen zum Anpflanzen A GEe2	3.590,3		
Flächen zum Anpflanzen A GEe3 / Gle4	3.589,0		
Flächen zum Anpflanzen A GEe4 / GEe5	4.053,0		
Flächen zum Anpflanzen A GEe6	720,7		
Flächen zum Anpflanzen A GEe 7	1.971,9		
Flächen zum Anpflanzen C GEe 2	1.699,4		
Flächen zum Anpflanzen E GEe 2	932,3		

Gebiet	Fläche m ²	GRZ	GRZ qm
Flächen zum Anpflanzen E GEe 7	4.532,2		
Flächen zum Anpflanzen gesamt	29.331		
Flächen zum Erhalt (D) Nord (Gle1)	40.405,5		40.406
Flächen zum Erhalt (D) (Gle 4)	1.921,2		1.921
Flächen zum Erhalt (D) (GEe 4)	2.883,6		2884
Flächen zum Erhalt (D) (GEe 6)	3.268,5		3.269
Flächen zum Erhalt (D) (GEe 7)	1.373,5		1.374
Flächen zum Erhalt (D) gesamt	49.852,3		49.853
Wald	5.300	5.300	5.300
	623.379		598.581

Durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 107 werden insgesamt 6.487 qm gewerbliche Baufläche (bis-heriges GI 2 im „Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Nord 1. Änderung“) vollständig zugunsten der Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie für Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung aufgeben. Diese Flächen dienen der Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Kompensation zusätzlicher Versiegelungen innerhalb des Wasserschutzgebietes.

Abbildung 36: Umwandlung GI-Gebiet in Pflanzfläche mit Regenrückhaltebecken an der Straße „Am Gleis“.



Weitere notwendige Ausgleichsflächen werden im Nordosten des Geltungsbereichs des B-Plans in einem Umfang von etwa 4.500 qm geschaffen. Geplant ist die Umwandlung von Industrieflächen im bisherigen GI 1 im Geltungsbereich 1 des B-Plans Nr.1a „Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Nord“ zu Wald. Diese Umwandlung ist fachlich geboten, da hierdurch der real vorhandene Wald erhalten bleibt, weshalb diese Flächen vorzugsweise der Kompensation einer zusätzlichen Versiegelung durch die Umwandlung bisheriger Pflanzflächen an der Straße „An den Dünen“ in einem Umfang von 5.664 qm von Flächen im Wasserschutzgebiet dienen.

Abbildung 37: Umwandlung Gle-Gebiet in Wald im Nordosten

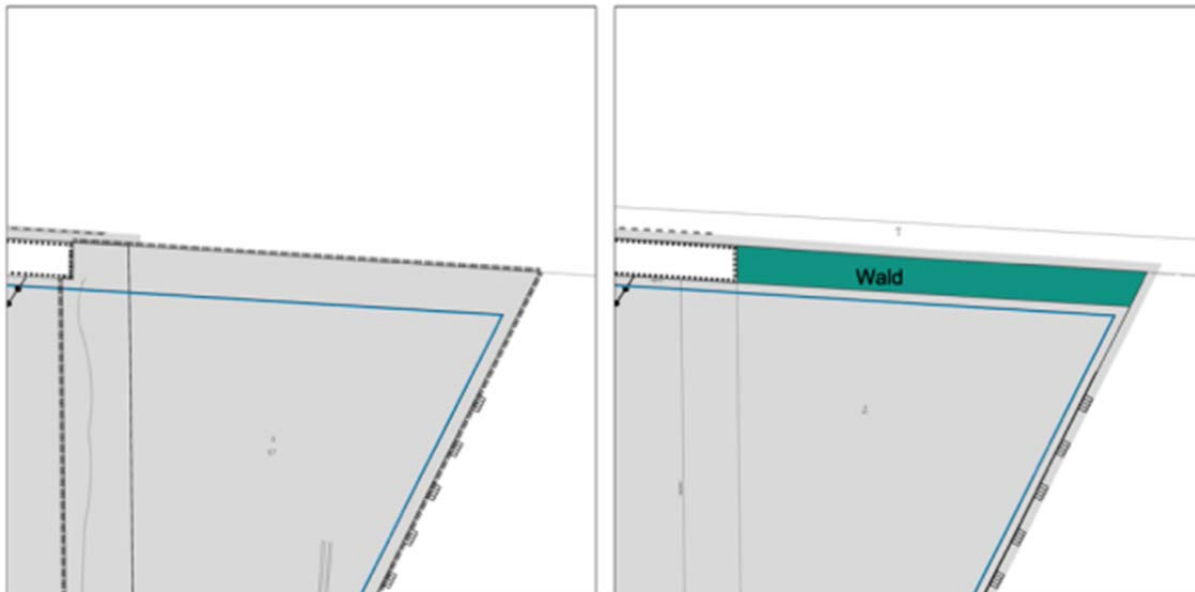


Abbildung 38: Aufgabe von Pflanzflächen „An den Dünen“



Die Rücknahme der bisherigen Orafolstraße und deren Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche sind aufgrund der vergleichbaren Eingriffstiefe naturschutzfachlich und bilanztechnisch faktisch neutral. Beachtlich sind hingegen die aufgegebenen Pflanzstreifen parallel zur Orafolstraße. Auch die geringfügigen Veränderungen an der Straße „Am Gleis“ und die Umwandlung planfestgestellter Bahnanlagen sind in die Flächen- und Eingriffs- Ausgleichsbilanz einzustellen.

Abbildung 39: Aufgabe von Pflanzflächen an der „Orafolstraße“

An der südlichen Plangebietsgrenze kommt es zu einer Verringerung der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben E auf der freiwachsende Hecken zur Eingrünung des Gewerbegebiets anzupflanzen sind.

Im nördlichen Plangebiet kommt es durch die Rücknahme von Bauflächen zum dauerhaften Erhalt der ruderal bewachsenen Offenlandflächen nördlich der Straße „Am Gleis“ und dem Erhalt von Kiefernforst entlang der Bahntrasse der Heidekrautbahn.

Nach dem derzeitigen Planungsstand und der bisher durchgeführten Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung kann davon ausgegangen werden, dass alle planbedingten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung im Wasserschutzgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 107 vollständig ausgeglichen werden.

2. Umweltbericht

2.1 Rechtliche Grundlagen

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen. Diese Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nach durchgeführter frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht wird entsprechend der Anlage 1 zum BauGB gegliedert.

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ wird ein einheitliches Planwerk geschaffen, welches den erforderlichen bedarfsgerechten Änderungen in drei gültigen Einzelplänen Rechnung trägt und den Festsetzungskanon für das gesamte Gewerbegebiet Nord vereinheitlicht und übersichtlich zusammenfasst: alle Industrie- und Gewerbegebiete werden hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen und einem mit Ausnahmen versehenen Verbot des Einsatzes von Wasser gefährdenden Stoffen als eingeschränkte Gewerbegebiete und eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Dabei werden gewerbliche und industrielle Teilflächen zusammengefasst, die bisherige Straße „Oranienstraße“ wird aufgegeben, ebenso einige gebietsinterne Flächen mit Pflanzgeboten. Im nördlichen Plangebiet werden Bauflächen zurückgenommen, um für den Wegfall eines Regenrückhaltebeckens einen Ersatzstandort zu ermöglichen und Kompensationsraum für überplante Anpflanz- und Erhaltungsflächen innerhalb des Plangebiets zu sichern. Mit der Neuordnung verbunden ist auch die Entwidmung des Gleiskörpers nördlich der Straße „Am Gleis“.

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Entsprechend der genannten Planungsziele setzt der Bebauungsplan die folgenden Baugebiete

- eingeschränkte Gewerbegebiete GEe1 bis GEe7
- eingeschränkte Industriegebiete Gle1 bis Gle4

sowie Straßenverkehrsflächen fest. Darüber hinaus gehören Festsetzungen über

- das zulässige Nutzungsspektrum in den Industrie- und den Gewerbegebieten,
- die zulässige Auslastung der Baugebiete (Grundflächenzahl, Baumassenzahl),
- die zulässige Bauhöhe,
- Pflanzbindungen sowie
- zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

zum wesentlichen Normengehalt des Bebauungsplans (vgl. Kap. 3.1 bis 3.6).

2.4 Ziele des Umweltschutzes

2.4.1 Landschaftsplan (L-Plan)

Der Landschaftsplan der Stadt Oranienburg beschreibt den Nordosten der Kernstadt als weitläufiges heterogenes Stadtgebiet, bestehend aus Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen, Konversionsflächen sowie dem Gewerbegebiet Nord. Eine ausreichende Eingrünung des Gewerbeparks und der einzelnen Gebäudekomplexe sei bislang nicht gegeben. Auch seien mittels der Anlage eines Waldmantels eine klare Abgrenzung sowie eine Aufwertung der ökologischen Funktion des Waldes herbeizuführen (vgl. Teilraumziele KS 25, S. 23, L-Plan Oranienburg 2009).

Stadtklimatische Zielstellung des L-Plans ist die Erhaltung bzw. Verbesserung der Luftqualität. Erforderlich ist hierfür bestehende Luftaustauschbahnen vor Beeinträchtigungen wie Verbauung oder Eingengung zu bewahren und klimatisch wirkungsrelevante Flächen zu erhalten und zu entwickeln. Das Plangebiet zählt zu den Wirkräumen mit mittlerer klimaökologischer und lufthygienischer Belastung.

Für Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen wird zum einen der Abbau des Defizits an öffentlichen Grünflächen und Grünverbindungen im Stadtgebiet, zum anderen die Vermeidung bzw. Minimierung von potenziellen Beeinträchtigungen wie Straßenneu-, oder ausbauen bzw. die Ausweisung von Baugebieten mit Schadstoff- und Lärmemissionen als Zielsetzung formuliert.

Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplans

Naturhaushalt

Die Ziele des Landschaftsplanes können für den Geltungsbereich überwiegend berücksichtigt werden:

- es werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Nord keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich für die Ausweisung eines Baugebietes mit Schadstoff- und Lärmemissionen in Anspruch genommen,
- das Plangebiet liegt außerhalb bestehender Luftaustauschbahnen,
- die beanspruchte Waldfläche wird reduziert; damit gewinnen die Rücknahmeflächen eine anteilige klimaökologische und lufthygienische Ausgleichswirkung für das Stadtgebiet von Oranienburg,
- die Fläche liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Sachsenhausen; die Vorgaben der Verordnung zum Schutz des Wasserwerkes vor schädlichen Umweltauswirkungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Biotop- und Artenschutz

Da die Plangebietsfläche außerhalb der Vorrangräume für den Biotop- und Artenschutz bzw. nicht innerhalb einer der Vorrangräume für die Sicherung und Entwicklung naturnaher Waldkomplexe und der Entwicklung bedrohter Großvogelarten liegt, steht die geplante Entwicklung den Zielen des Landschaftsplanes nicht grundsätzlich entgegen.

Landschaftsbild, sowie Kultur und sonstige Sachgüter

Die Planung nimmt keine zusätzlichen Naturraumflächen in Anspruch, sondern sichert weiterhin die Einbindung des Gewerbegebiets in den Landschaftsraum.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes als Zeuglager der SS und der Nutzung für das sogenannte „Waldkommando“ des Konzentrationslagers Sachsenhausen besteht für das Plangebiet sowie dessen Umgebung Bodendenkmalschutz.

Mensch, Erholung und Freiraumnutzung

Der Bebauungsplan nimmt keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch, sondern bezieht sich auf das bereits bestehende Gewerbegebiet mit seinen Möglichkeiten zur Innenentwicklung. Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu den Zielsetzungen für die Erholungsvorsorge der Bevölkerung von Oranienburg.

2.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation

Auf Grundlage der Bestandssituation sowie der im B-Plan festgesetzten wesentlichen Planinhalte und Festsetzungen erfolgen die auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen Darstellungen von bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen (Entwicklungsprognose) sowie die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich dieser Auswirkungen.

Zu den geschützten Biotopen (§ 18 BbgNatSchAG) erfolgte im Sommer 2015 eine flächendeckende Aktualisierung der Kartierung. Für den gesamten Geltungsbereich wurde ein faunistisches Gutachten erstellt. Die zu erhebenden Arten wurden vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel abgestimmt (vgl. Kap. 4.5.3 Artenschutz).

2.5.1 Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG. Östlich des Geltungsbereichs schließt sich jedoch unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“ an. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG konnten im östlichen und südlichen Geltungsbereich festgestellt werden. Es handelt sich um kleinere Trockenrasenflächen.

Abbildung 40: geschützte Trockenrasen auf unbebauten Bauflächen im Plangebiet

Im gesamten Geltungsbereich wurden nach BNatSchG geschützte Vogelarten nachgewiesen. 2008 und 2009 erfolgte der Nachweis von bis zu 4 Exemplaren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse. Dieser Nachweis konnte 2015 nicht betätigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2.5.2012).

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb der kulturgeschichtlich bedeutsamen Fundstelle Sachsenhausen 22, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 4 BbgDSchG erfüllt und als Bodendenkmal KZ Komplex Sachsenhausen-Oranienburg unter der Nr. 70.035 am 25.10.2004 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen wurde. Nördlich der Straße „Am Gleis“ befinden sich eine denkmalgeschützte Verladerampe sowie das von dort bis an den Bahnhof Sachsenhausen führende, ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gleis.

2.5.2 Schutzgut Arten und Biotope

Umweltauswirkungen

Durch die Planung eines Industrie- und Gewerbegebiets auf festgesetzten, bereits überwiegend baulich entwickelten Flächen wird das Untersuchungsgebiet nur wenigen zusätzlichen Beeinträchtigungen unterworfen.

Im Bereich der noch nicht bebauten Industrie- und Gewerbeflächen sind bau- und anlagebedingte Eingriffe in Form von Versiegelung und Überbauung zu erwarten, die einen Verlust an Lebensraum mit sich bringen:

- der vollständige Verlust von Kiefernforstfläche aus Stangen- bis mittlerem Baumholz
- der vollständige Verlust von Ausgleichsflächen (Waldmantel)
- der vollständige Verlust von ruderalen Staudenfluren (Landreitgrasfluren mit Trockenrasenarten, ruderalen Stauden, Trockenrasen), teilweise mit Gehölzaufwuchs
- der vollständige Verlust eines kleinen gemischten Wäldchens aus Kiefer, Birke und Eiche mit Stangen- bis schwachem Baumholz

Zusätzlich kommt es planungsbedingt durch den B-Plan Nr. 107 zu Vegetationsverlusten durch die Überplanung von bestehenden Flächen zum Anpflanzen und Flächen mit Bindung zum Erhalt der vorhandenen Vegetation. Verbunden mit den Planänderungen sind jedoch auch Neuausweisungen von Flächen zum Anpflanzen und Flächen mit Bindung zum Erhalt der vorhandenen Vegetation.

Davon betroffen sind mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Flächen zur Entwicklung von Trockenrasen beidseitig der „Orafolstraße“. Im Gegenzug erfolgt eine Neuausweisung von Anpflanzflächen mit dem Buchstaben „A“ entlang der Straße „Am Gleis“ auf der eingeschränkten Industriegebietsfläche Gle3 sowie der entwidmeten Bahnanlage.

Abbildung 41: Aufgabe von Pflanzflächen „A“ an der „Orafolstraße“ / Neuanlage von Pflanzflächen „A“ an der Straße „Am Gleis“



An der Straße „An den Dünen“ kommt es zum Verlust von Ausgleichsflächen mit dem Buchstaben D (Flurstück 56/6 und 57/6) zum Erhalt der Offenlandschaft. An der südlichen Plangeietsgrenze kommt es zu einer Verringerung der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben E auf der freiwachsende Hecken zur Eingrünung des Gewerbegebiets anzupflanzen sind.

Abbildung 42: Aufgabe von Ausgleichsflächen „D“ und Verringerung von Pflanzfläche E an der Straße „An den Dünen“



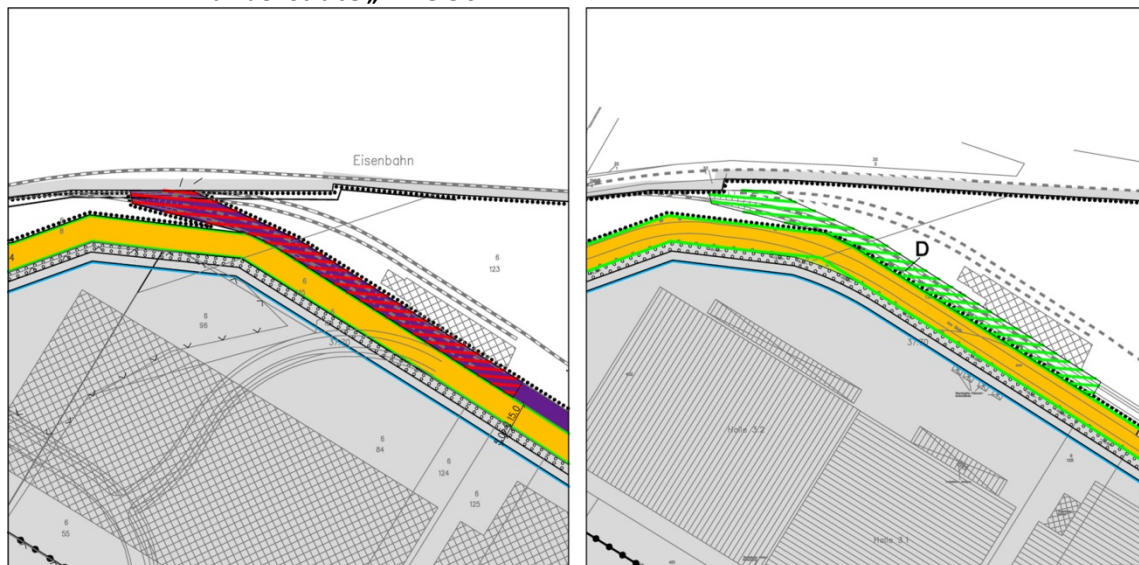
Im nördlichen Plangebiet kommt es durch die Rücknahme einer Industriegebietsfläche sowie der Entwidmung der Bahnanlage zur Sicherung und dem dauerhaften Erhalt der unbebauten, ruderal bewachsenen Offenlandflächen „D“ nördlich der Straße „Am Gleis“.

Abbildung 43: Umwandlung GI-Gebiet in Pflanzfläche „D“ mit Regenrückhaltebecken sowie Entwidmung der Bahnfläche an der Straße „Am Gleis“.



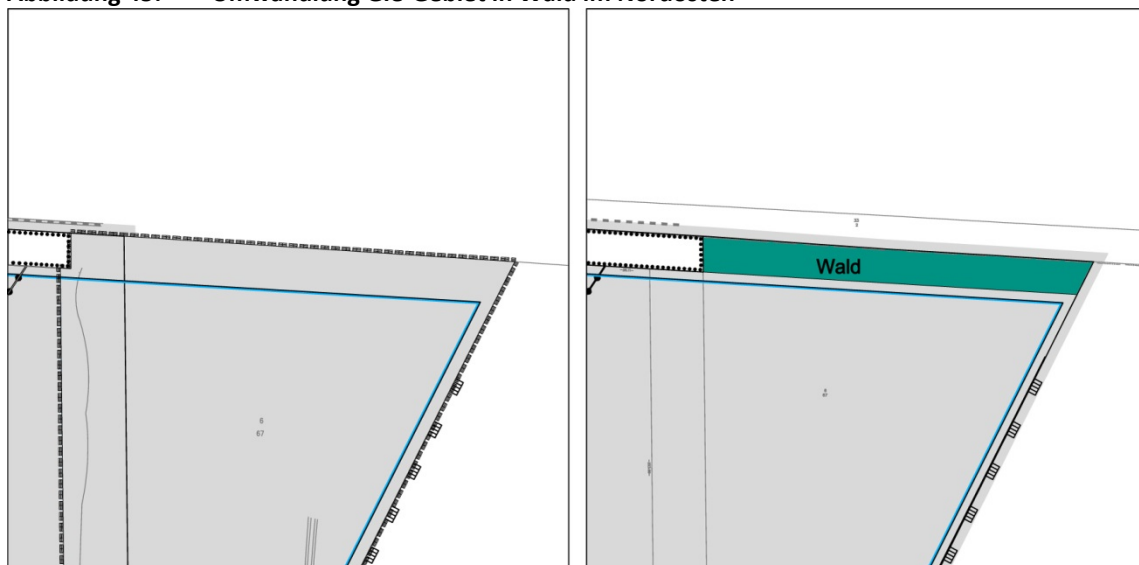
Von der Entwidmung der Bahnfläche ist auch die denkmalgeschützte, ruderal bewachsenen Gleisanlage betroffen.

Abbildung 44: Umwandlung der denkmalgeschützten Gleisanlage in eine Pflanzfläche „D“ an der Straße „Am Gleis“



Zusätzlich kommt es durch die Rücknahme von Industriegebietsfläche zum Erhalt von Kiefernforst entlang der Bahntrasse nördlich der Plangebietsgrenze.

Abbildung 45: Umwandlung Gle-Gebiet in Wald im Nordosten



Neben den planungsbedingten Beeinträchtigungen durch Flächenumwandlung kommt es zusätzlich zu Beeinträchtigungen von geschützten Trockenrasenflächen auf unbebauten, gewidmeten Industrie- und Gewerbegrundstücken. Mit der Aktualisierung des Bestandes an Biotopflächen gemäß § 18 BbgNatSchAG wurden alle Flächen erfasst, die in ihrer Zusammensetzung sowie auf Grund ihrer Flächengröße unter Biotopschutz stehen.

Entwicklungsprognose

Alle dem Ausgleich dienenden Festsetzungen aus den überplanten Bebauungsplänen Nr. 1, 1a und 1b werden, soweit nicht bereits abschließend umgesetzt, durch den Bebauungsplan Nr. 107 übernommen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung innerhalb

von Flächen zum Anpflanzen und Flächen mit Bindungen zum Erhalt sowie um Ersatzmaßnahmen für bislang nicht erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft. Die 1. Änderung des B-Plan Nr. 1 hatte keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen ergeben. Damit ist die vollständige Umsetzung der für den Ausgleich festgelegten Maßnahmen weiterhin abgesichert.

Die Umnutzung der Kiefernforstfläche in ein eingeschränktes Industriegebiet stellt nach Waldgesetz des Landes Brandenburg eine zu genehmigende Waldumwandlung dar. Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderliche naturschutz- und forstrechtliche Kompensation zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt ist (vgl. § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg). Diese wurden in dem Bebauungsplan Nr. 1a bereits über eine Festsetzung zur Wiederaufforstung von Flächen außerhalb des Plangebiets im Stadtgebiet von Oranienburg zugeordnet und wird in den Bebauungsplan Nr. 107 übernommen (vgl. TF Nr. 24, 25). Aufgrund der Flächenrücknahme im Gle 2 sowie der neu hinzu kommenden Ersatzaufforstung für das Kiefernwäldchen im Gle 3 wird der Umfang der erforderlichen Wiederaufforstung neu berechnet (II, Kap. 2.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz). Die erforderliche Ersatzaufforstung für das gemischte Kiefernwäldchen im Gle 3 wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Auch weitere, für die Nutzungsänderungen in den Bebauungsplänen 1a und 1b (Überplanung von Ausgleichsflächen) erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan Nr. 107 überführt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 23, 26, 27 und 29 sowie 30).

Ebenso werden die Ausgleichsfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 in den Bebauungsplan Nr. 107 aufgenommen, da diese für bislang unbebaute Grundstücke innerhalb des Gewerbegebiets und der Verkehrsflächen weiter Bestand behalten und mit einer Bebauung umzusetzen sind (vgl. TF Nr. 13 bis 22). Maßnahmen aus dem B-Plan Nr. 1, die dauerhaft im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet umzusetzen sind, werden über textliche Festsetzung den Flurstücken im LSG gesichert (vgl. TF Nr. 33).

Alle aus den überplanten Bebauungsplänen 1a und 1b übernommenen Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangebiets werden neu berechnet und den eingriffsverursachenden Baugebieten in Art und Umfang zugeordnet (II, Kap. 2.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz).

Der als erheblich einzustufende zusätzliche Eingriff durch die Überplanung von bestehenden Ausgleichsflächen durch die Planung des B-Plan Nr. 107 ist auch bei Rücknahme von Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgleichbar. Für den Verlust von Ausgleichsflächen der Offenlandschaft und der Anlage von freiwachsenden Hecken wird ein Ersatz im Verhältnis 1:2 erforderlich, für die Entwicklungsflächen für Trockenrasen ein Ersatz im Verhältnis 1:3. Hierfür werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes zugeordnet. Hierfür stehen im Ortsteil Tiergarten bereits dem Gewerbegebiet Nord zugeordnete Ersatzflächen zur Verfügung (II, Kap. 2.6 Eingriffsermittlung).

Die in Tiergarten vorgesehene Ersatzmaßnahme auf heutigen Intensivackerflächen ist als strukturreicher Komplex aus hochwertigem Mischwald mit eingestreuten Lichtungen aus Grasfluren, offenen Bodenflächen sowie umgebenden Waldmantelflächen mit Hochstaudensäumen vorgesehen. Die

kompensatorische Wirkung dieser Maßnahme steht im räumlichen Bezug zum Eingriffsort (innerhalb des Naturraumes). Die Entwicklung von naturnahem Wald mit Offenlandflächen und Übergangsbereichen bietet insbesondere den von dem Verlust betroffenen Singvogelarten kurz- bis mittelfristig neuen Lebensraum und erweitert mittel- bis langfristig den Umfang an potenziellen Brutplätzen für den Mäusebussard.

Die Kompensationsmaßnahmen im Ortsteil Lehnitz (Entsiegelung, Wiederaufforstung) finden auf einer gewerblichen Konversionsfläche statt. Die Ersatzaufforstung für das Wäldchen im Gle 3 soll auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Lehnitz in der Gemarkung Borgsdorf erfolgen und wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Ersatzflächen für Trockenrasenentwicklung befinden sich südlich der Carl-Gustav-Hempel-Straße und sind im städtischen Eigentum (vgl. TF Nr. 28 und 31). Hier werden sowohl die Ersatzmaßnahmen für entfallende Ausgleichsflächen mit dem Buchstaben „A“ (Entwicklung von Trockenrasen) als auch geschützte Trockenrasenflächen auf gewidmeten Bauflächen nachgewiesen. Für letztere wird ein Ersatz von 1:2 angesetzt, da diese Trockenrasenflächen bereits stark ruderalisiert (i.d.R. Aufwuchs von Traubenkirsche, Robinie und Pappel) sind.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Mindestbegrünung der eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebiete
- Entsiegelung und Wiederaufforstung in Lehnitz
- Erstaufforstung und Sukzession auf Intensivacker im Ortsteil Tiergarten
- Entwicklung und dauerhafte Pflege von Trockenrasen in Oranienburg/Sachsenhausen
- Ersatzaufforstung auf dem Gelände der eh. Kaserne Lehnitz

2.5.3 Artenschutz

Umweltauswirkungen

Bei den faunistischen Begehungen wurden 2008 zwei Zauneidechsen am Rand der westlichen Änderungsfläche (im BP Nr. 1a Fläche F) gefunden. Um zu einer abschließenden Beurteilung der lokalen Population der Zauneidechse im Gewerbegebiet Nord zu gelangen wurde 2009 eine Kartierung auf den unbebauten Flächen des Gewerbegebietes nach Vorgaben des Landesumweltamtes durchgeführt. 2008 ergab sich im Mai und im August nur jeweils ein Fund einer Zauneidechse. Auch 2009 konnten in einem anderen Bereich, beim Versickerungsbecken (Baugebiet Gle3 im BP Nr. 107), jeweils eine Zauneidechse im April und in Juni nachgewiesen werden. Eine weitere Untersuchung 2009 ergab bei sieben Begehungen Funde zwischen keinem und vier Tieren je Untersuchungstag. Am 31. Juli und 28. August konnten jeweils vier Tiere nachgewiesen werden, davon jedes Mal ein Jungtier, bei dem es sich auf Grund des fast identischen Fundortes um dasselbe Tier gehandelt haben könnte. Aufgrund dessen kommen die Gutachter zum Ergebnis, dass es sich um einen Individuen armen Bestand handelt, dessen Reproduktion jedoch durch mindestens 1 Schlüpflingsfund nachgewiesen wurde.

Zugleich wurde 2009 auch der potenzielle Ersatzlebensraum südlich des Gewerbegebietes (Flurstücke 6/69 sowie 122 (tw.) der Flur 1 der Gemarkung Oranienburg) für Eidechsen in die Untersuchung

einbezogen. Auf der rund 7 ha großen Untersuchungsfläche wurden im Begehungszeitraum 2009 lediglich 2 Zauneidechsen festgestellt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 wurden im Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel alle durch Zauneidechsenfunde bekannten Flächen im Gewerbegebiet (Gle 2 und Gle 3) erneut begangen, sowie weitere für das Vorkommen von Zauneidechsen geeignete bislang unbebaute Gewerbegebietsflächen im Süden (GEe 2 und GEe 7).

Die Untersuchung der geeignet scheinenden Flächen bei guter Wetterlage ergab für den Sommer 2015 keine Funde von Zauneidechsen im Gebiet. Ob es sich bei den Tieren des letzten Gutachtens 2009 um eine Population handelte, kann auf Grund der fehlenden Funde 2015 nicht verifiziert werden. Möglicherweise ist der kleine Bestand inzwischen nicht mehr vorhanden. Allerdings kam erschwerend hinzu, dass im Frühsommer flächenhafte Rodungen auf den Untersuchungsflächen stattfanden und ab Juli im Gebiet östlich der Straße Am Biotop Bohrungen (Munitionssuche) durchgeführt wurden, die Erschütterungen des Bodens mit sich brachten, was möglicherweise die Zauneidechsen auch in den etwas weiter entfernten Gebieten stärker beeinflusst und vergrämt hat. Unabhängig von den Bauvorhaben wird ein dauerhaftes Vorkommen durch Sukzession, d.h. zunehmende Verbuschung beeinträchtigt (vgl. Faunistisches Gutachten BP Nr. 107, S. Salinger 10/2015).

Für die Avifauna konnten im Zuge der Begehungen 2008/2009 keine Rote-Liste-Arten gefunden werden, nur häufigere Arten wie z.B. Kohlmeise, Tannenmeise, Buchfink, Fitis, Zilp-Zalp, Gartenrotschwanz und andere. In der Erweiterungsfläche (im BP Nr. 107 Baugebiet Gle2) wurde ein genutzter Horst des Mäusebussards erfasst. Von Höhlenbrütern genutzte Höhlenbäume wurden nicht festgestellt. Alle vorgefundenen Arten waren mit jeweils einem Revier in der Erweiterungsfläche vertreten. Diese waren nach BNatSchG besonders bzw. streng (Mäusebussard) geschützt.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 107 im Sommer 2015 wurde das gesamte Gewerbegebiet auf das Vorkommen von Brutvögeln untersucht. Prägend für die Vogelwelt des Gebiets sind die Gebäudebrüter, vor allem die große Zahl der Mehlschwalbenpaare ist auffallend. Auch Rauchschwalben, allerdings in deutlich geringerer Anzahl sind vorhanden.

Im Siedlungsbereich wurden drei auf der RL Brandenburg stehende Arten festgestellt (Türkentaube, Bachstelze, Rauchschwalbe), jedoch ohne dass ein Brutplatz sicher nachgewiesen werden konnte. Der streng geschützte Turmfalke hat mindestens zwei Ansitzplätze im Gewerbegebiet. Alle anderen erfassten Arten im Siedlungsbereich sind nicht auf der Roten Liste aufgeführt.

Die Brachflächen nördlich, östlich und südlich der bebauten Flächen haben eine große Bedeutung als Nahrungsgebiet für verschiedene Vogelarten wie Rauch- und Mehlschwalben, Goldammer, Turmfalken und den Mäusebussard. Darüber hinaus sind sie durch den Pappelaufwuchs und einzeln stehende Gehölze Brutgebiete des Neuntöters geworden, der in der Roten Liste Brandenburgs auf der Vorwarnliste steht. Während es möglich ist, dass die anderen genannten Arten ihre Nahrungsgebiete verschieben, bedeutet eine Bebauung der Flächen oder die Beseitigung des Aufwuchses für die beiden Neuntöterpaare die Vernichtung ihres Lebensraums.

Trotz einiger Unterschiede in der Artenzusammensetzung zwischen der Kartierung 2008 und 2015 in den Waldflächen (Kiefern dominierte Flächen in den Baugebieten Gle2 und Gle3 des B-Plan Nr. 107)

bestätigt sich die geringe Dichte von Brutrevieren auch 2015. Auf Grund des späteren Beginns der Untersuchung konnte die Brut des Mäusebussards als streng geschützter Art nicht bestätigt werden, obwohl Mäusebussarde fliegend im Untersuchungsgebiet gesehen wurden. Es ist davon auszugehen, dass immer noch ein Brutplatz im Wald besteht.

Entwicklungsprognose

Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Niststätten von Gebäudebrütern an den Bestandsgebäuden sind bei weiteren Baumaßnahmen im Umfeld keine Auswirkungen auf diese Populationen zu erwarten. Das gilt auch für die anderen Arten von Gebäudebrütern wie Haussperling, Mauersegler und Hausrotschwanz.

Die Brachflächen haben vor allem als Nahrungsflächen für die verschiedenen Insekten fressenden Arten, aber auch für Turmfalken und Mäusebussard eine Bedeutung. Bei Beibehaltung einiger Randbereiche als Brachflächen sind ebenfalls keine gravierenden Auswirkungen auf die Populationen zu erwarten, da sich in näherer Umgebung andere Flächen zur Jagd anbieten.

Nur bei der Zerstörung der Bereiche, in denen die Neuntöter nisten, ist mit der Vernichtung ihres Lebensraums und somit der Vertreibung der Neuntöterpaare zu rechnen.

Die beiden Waldflächen sind als Lebensraum nicht von großer Bedeutung für die Vogelarten. Ein Teil der Arten ist auch im Stande, in Bäumen des Siedlungsgebiets zu brüten, die anderen Arten können aufgrund der geringen Besatzdichte in den Wald des angrenzenden Naturschutzgebietes ausweichen. Das gilt vor allem für den Mäusebussard, der zu einem Nistplatzwechsel im Stande ist.

Vermeidung von Verbotstatbeständen

Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (hier das Nest oder ein System aus abwechselnd genutzten Nestern) der Singvogelarten erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode bzw. führt eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit i.d.R. nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Verbotstatbestand greift jedoch (auch außerhalb der Brutzeit) grundsätzlich immer, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. Aufgrund der überwiegend guten Vitalität der Bestände verschlechtert sich der Erhaltungszustand der Arten aufgrund der geringen Anzahl der hier betroffenen Fortpflanzungsstätten bzw. Reviere jedoch nicht, so dass unter der Maßgabe von vorgezogenen kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen von der Vermeidung der Verbote nach § 44 BNatSchG bzw. von dem Vorliegen einer Ausnahmelage ausgegangen werden kann. Für die beiden Neuntöterpaare im GEe7 sind zwei Gebüschflächen mit Brombeeren, Weißdorn und anderen Sträuchern in der Entwicklungsfläche „E“ an der Carl-Gustav-Hempel-Straße (Flurstück 6/59) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anzulegen, um den bei Bebauung zerstörten Lebensraum des Pappelaufwuchses zu ersetzen. Der Erhalt von Offenlandschaft in den Randbereichen ist durch die großzügige Ausweisung von Flächen mit Bindung zum Erhalt „D“ mit dem Entwicklungsziel Offenlandschaft (vgl. TF Nr. 21) sowie der ebenso dauerhaft offen zu haltenden Flächen auf den unmittelbar benachbarten Flurstücken 6/69 und 122 abgesichert (vgl. TF Nr. 33).

Ein Revierverlust des Mäusebussards ist bislang nicht gegeben. Als Fortpflanzungsstätte gilt jedoch ein System aus Haupt- und Wechselnest(ern). Die Beeinträchtigung eines Einzelnestes führt hier, auch außerhalb der Brutperiode, i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Aufgrund des

artspezifischen Verhaltens ist die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte durch funktionserhaltende Maßnahmen nicht zu gewährleisten. Da die Art jedoch bundes- wie landesweit weit verbreitet ist, ist bei flächendeckend günstigen Erhaltungszuständen von keiner Verschlechterung der lokalen Population auszugehen, da das betroffene Paar kurzfristig auf einen Wechselhorst ausweichen kann. In Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen zur Erstaufforstung im Ortsteil Tiergarten in Offenlandbereichen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 24, 25 und Nr. 26) kann eine langfristige Kompensation des Eingriffs auf lokaler Populationsebene erreicht werden. Es kann daher auch von dem Vorliegen einer Ausnahmelage ausgegangen werden. Hierzu liegen bereits positive Stellungnahmen des LUA vom 16.10.2008 sowie vom 6.10.2009 vor. Parallel zur Neuaufrstellung des B-Plan Nr. 107 wird erneut ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG gestellt.

Die beiden in der Kiefernforstfläche kartierten Nester der Roten Waldameise können in die angrenzende Waldfläche (Flurstück 6/67 der Flur 1 der Gemarkung Oranienburg) fachgerecht umgesetzt werden. Grundsätzlich ist für die Umsetzung eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich, die jedoch erst zum Zeitpunkt der Genehmigung des Vorhabens vorliegen muss. Die Zusicherung einer artenschutzrechtlichen Befreiung im Rahmen der Vorhabengenehmigung nach LBO bzw. BImSchG wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Damit sind die Voraussetzungen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte für europäische Vogelarten sowie die Voraussetzungen für die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG für die Nester der Roten Waldameise erfüllt. Die Vollzugsfähigkeit des B-Plans ist mit den Kompensationsmaßnahmen und den ergänzenden Bauzeitenregelungen im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

Fledermausvorkommen wurden aufgrund der fehlenden Voraussetzungen für Winterquartiere (keine Keller, Bunker o.ä. bzw. Höhlenbäume) nicht kartiert. Da aufgrund der vorkommenden Singvogelarten sowie des Mäusebussards Beschränkungen für den Zeitpunkt der Baumfällungen bestehen, können auch Verstöße gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BbgNatSchG in den Sommermonaten ausgeschlossen werden. Zum allgemeinen Funktionserhalt des gesamten Reviers (hier gesamter Kiefernforst) für die Sommermonate können in den angrenzenden Waldflächen Fledermauskästen angebracht werden.

Die Untersuchung 2015 ergab keine Funde von Zauneidechsen im Gebiet. Es besteht die Möglichkeit dass der nur aus wenigen Individuen bestehende Bestand aus dem Jahr 2009 erloschen ist oder aber durch die Störungen im Gebiet (Rodung, Munitionssuche) vergrämt wurde. Aus diesen Gründen wurde gutachterlich empfohlen, dass in den folgenden Jahren ab Frühjahr/Sommer 2016 vor Beginn von Erd- oder Bauarbeiten im Plangebiet eine grundstücksbezogene Begehung stattfinden sollte, da die Möglichkeit besteht dass Zauneidechsen (wieder) einwandern.

Bereits im Jahr 2009 wurde ein möglicher Ersatzlebensraum südlich des Gewerbegebietes untersucht und eine Umsiedlungsfläche vorgeschlagen. Für die Umsiedlung werden im Gutachten 2009 vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen im Ersatzlebensraum beschrieben, die mit der Fachbehörde abgestimmt wurden (vgl. Stellungnahme des LUA vom 6.10.2009). Da es sich bei der potenziellen Umsiedlungsfläche (Flurstück 122 der Flur 1 der Gemarkung Oranienburg, vgl. auch TF Nr. 33) um eine gemeindeeigene Fläche handelt, ist eine weitergehende Sicherung durch Vertrag oder dingliche

Sicherung im Grundbuch nicht erforderlich. Die von Gutachterseite vorgeschlagenen funktionserhaltenden Maßnahmen sowie die Möglichkeit der Umsetzung und Ansiedlung von Zauneidechsen aus dem B-Plangebiet Nr. 1a wurden durch eine Stellungnahme des LUA vom 6.10.2009 bestätigt und durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt Oranienburg im Jahr 2009 abgesichert. Die Umsiedlungsfläche kann jederzeit eingezäunt und als Habitat zusätzlich durch bereits fachlich abgestimmte Maßnahmen optimiert werden, sollten bei künftigen Begehungen im Plangebiet des B-Plans Nr. 107 einzelne Individuen gefunden werden.

Im weiteren Vollzug der Planung sind die Belange und Maßnahmen des Artenschutzes näher auszuformulieren und zu berücksichtigen, insbesondere in Form von Bauzeitenplanungen sowie der Festlegung von Begleitmonitoring. Da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, wird dem Belang im praktischen Vollzug Rechnung getragen. Entweder führt die Gemeinde diese Maßnahmen selbst durch (Selbstbindungsbeschluss der Stadt Oranienburg) oder sie überträgt sie im Rahmen des Grundstückskaufvertrages auf den künftigen Nutzer.

Mit diesen Maßnahmen durch die Gemeinde oder einem Dritten sind die gesetzlichen Anforderungen an den Artenschutz auch für die streng geschützte Zauneidechse erfüllt. Dem Plan stehen keine unüberwindlichen Vollzugshindernisse entgegen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das angrenzende LSG „Obere Havelniederung“ sind nicht zu erwarten. Die im B-Plangebiet zulässigen Anlagen werden nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt und reduzieren Emissionen nach dem Stand der Technik. Bereits heute besteht eine unmittelbare Nachbarschaft zwischen Industrie- und Gewerbegebiet sowie den angrenzenden (Forst) Waldflächen. Die Artenausstattung sowie die abiotischen Funktionen der Kiefernforstflächen sind im Wesentlichen von der Bewirtschaftung der Waldfläche abhängig. Besondere emissionsbedingte Empfindlichkeiten liegen bei den vorkommenden Biotoptypen/ Arten der angrenzenden LSG monostrukturierten Kiefernforstflächen nicht vor. Der in § 3 der Schutzgebietsverordnung dargestellte Schutzzweck mit seinen Unterpunkten wird weder bau- und anlagenbedingt noch betriebsbedingt berührt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Nisthilfen, Ausbringen von Wurzelballen und Fledermauskästen in direkter Nachbarschaft
- Anlage von frei wachsenden Hecken (Gebüschflächen) als Ersatzbrutstätten
- Vorhalten einer Umsiedlungsfläche für Zauneidechsen

2.5.4 Schutzgut Boden

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als sanierter Altstandort unter AL-KAT-Nr. 0336650524 registriert. Es handelt sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, welche im Rahmen der Umgestaltung zum Gewerbepark saniert wurde. Punktuelle Kontaminationen sind nicht ausgeschlossen. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei Verdachtsflächen. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 1 erfolgte die Kennzeichnung der Fläche des ehemaligen Munitionsdepots und der so genannten „Bergmülldeponie“.

Der durch die Baumaßnahmen bewirkte Eingriff bezieht sich auf keine natürlichen bzw. besonders schützenswerten Bodenarten, sondern betrifft durch militärische Nutzung und Forstwirtschaft anthropogen geprägte Böden. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Oranienburg finden sich im Untersuchungsgebiet häufig vorkommende Gley-Braunerden auf Talsand mit durchlässigem Untergrund.

Bei Umsetzung der Planung werden anlagebedingt 366.223 m² überbaubar sein. Als versiegelte Flächen kommen 41.691m² Straßenverkehrsfläche hinzu. Mit der Neuplanung werden zwei Ausgleichsflächen D überplant und gehen damit als offene Bodenfläche weitestgehend verloren. Zu einer weiteren Erhöhung der Versiegelung kommt es durch die Erhöhung der GRZ in einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten. Dem stehen Flächenrücknahmen gegenüber: an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird Industriegebietsfläche zurückgenommen, hinzu kommt die Rücknahme der Industriegebietsfläche südlich des Gle 1. Durch die Umwandlung der „Orafolstraße“ in Industriegebiet mit einer zulässigen Versiegelung von 80% kommt es zu einer auf die Bauflächen bezogenen Minderung von Versiegelung. Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung durch den BP Nr. 107 gegenüber dem geltenden Planungsrecht aus den B-Plänen Nr. 1, Nr.1a, Nr. 1b (II, Kap. 2.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz).

Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel liegen keine Informationen vor. Es besteht jedoch die Möglichkeit von Kampfmittelbelastungen auf noch unbebauten Flächen.

Entwicklungsprognose

Für das im B-Plan Nr. 107 festgesetzte Baurecht und den damit verbundenen nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zahlreiche Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Oranienburger Stadtgebiet vorgesehen. Mit der Entsiegelung und Aufforstung einer rund 1,5 ha großen Gewerbebrache im Ortsteil Lehnitz ergeben sich für das Schutzgut Boden positive Effekte, die zur Kompensation für die im Geltungsbereich verursachte Versiegelung in Ansatz gebracht werden. Weiterhin werden bislang intensiv genutzte Ackerflächen im Stadtgebiet von Oranienburg in extensive Nutzungsformen überführt, so dass sich Flächen mit geschädigten Bodenfunktionen in einem Verhältnis >1:2 regenerieren können.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Entsiegelung und Wiederaufforstung in Lehnitz
- Erstaufforstung auf Intensivacker im Ortsteil Tiergarten

2.5.5 Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse weisen die glaziofluvialen Ablagerungen der Havelniederung gute Wasserdurchlässigkeiten auf. Die Sande sind somit hervorragende Grundwasserleiter und erlauben auch eine ungestörte Grundwasserneubildung. Die Grundwasserneubildung unter Waldflächen ist zudem qualitativ hochwertig. Diese günstigen Verhältnisse werden für die Trinkwassergewinnung (Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen) genutzt. Das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen fördert mit seinen 10 Brunnen das Trinkwasser für die Stadt Oranienburg überwiegend aus dem ersten unbedeckten Grundwasserleiter. Der Geltungsbereich des BP Nr. 107 liegt voll-

ständig in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Oranienburg-Sachsenhausen, welches alleinig für die Versorgung der Stadt Oranienburg mit Trinkwasser zuständig ist.

Der Grundwasserspiegel liegt im hydraulisch unbeeinflussten Zustand bei ca. 2,0 bis 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK). Das Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen ist aufgrund der anstehenden Substrate sowie der vergleichsweise kurzen Verweildauer des Sickerwassers in den Grundwasser überdeckenden Schichten sehr gering, das Gefährdungspotenzial für Grundwasserverunreinigungen sehr hoch. Mittels geohydraulischer Berechnungen im Rahmen der Erarbeitung des Wasserschutzgebiets-Gutachtens (11/1999) wurde eine Fließzeit des Grundwassers vom Gewerbegebiet zur Fassung des Wasserwerkes (Schutzzone I) von weniger als fünf Jahren ermittelt.

Die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (Arbeitsblatt W 101, Stand 2006) sowie die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen (Stand 2.5.2012) weisen in ihrer Tabelle bzw. in den §§ 3 und 4 auf Verbote in Hinblick auf den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen in den weiteren Schutzzonen III B bzw. III A hin.

Das DWGW-Arbeitsblatt W 101 schreibt in seiner Tabelle dem Errichten, Erweitern und den Betrieb von Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen innerhalb der Zone III/III A ein hohes Gefährdungspotenzial zu, weist jedoch auch in Kapitel 7 Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge mit Prüfungsbedarf auch die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes für Verbote und Beschränkungen hin.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplans zur Begrenzung der Betriebe und Anlagen beschränkt die Zulässigkeit von Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdeten Stoffen auf jene, die gemäß Schutzgebietsverordnung zulässig sind (vgl. § 4 Ziffer 9 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen). Damit verursacht der Bebauungsplan Nr. 107 keine zusätzlichen Gefährdungen innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone.

Da keine zusätzliche Flächenversiegelung durch den Bebauungsplan Nr. 107 ermöglicht wird, stellt der B-Plan keine erhebliche Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildung dar.

Entwicklungsprognose

Aufgrund der zu erwartenden hohen anlagebedingten Versiegelung sinkt das Rückhaltevermögen von Niederschlägen im Plangebiet, der Oberflächenabfluss nimmt zu. Das abzuführende Niederschlagswasser kann jedoch nach Reinigung über Regenrückhaltebecken der Grundwasseranreicherung gedrosselt zugeführt werden.

Aufgrund der ohnehin niedrigen Grundwasserneubildungsrate (im Mittel ca. 138 mm/Jahr) und der Tendenz eines sinkenden Niederschlagsdargebots im Land Brandenburg werden Entsiegelung und andere Versiegelung kompensierende Maßnahmen erforderlich. Diese wurden bereits in den überplanten Bebauungsplänen Nr. 1, 1a und 1b festgesetzt und werden in den B-Plan Nr. 107 übernommen (vgl. TF Nr. 13, 14, 23 bis 27 sowie 30).

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können bei Berücksichtigung der sich in der Trinkwasserschutzzone III A sowie anderer gültiger Gesetze und Verordnungen erge-

benden baulichen und betrieblichen Auflagen der im B-Plangebiet zulässigen Anlagen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

- Begrenzung der zulässigen Anlagenarten bzw. Einsatzstoffe
- Versiegelung der Industriegebietsflächen einschließlich Erschließungsflächen
- Versickerung von gereinigtem Niederschlagswasser

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Entsiegelung und Wiederaufforstung im Ortsteil Lehnitz
- Anlage von Gras- und Staudenfluren auf Intensivacker im Ortsteil Tiergarten im Rahmen der Erstaufforstung

Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB

Um den Zustand des Grundwassers auch nach dem Vollzug der Planung zu überwachen, werden im Rahmen der Überwachung für die bestehenden Industriegebietsflächen an das Gewerbegebiet Nord angrenzende Pegel zur Grundwasserüberwachung regelmäßig überprüft. Weiterhin liegen Havariepläne für die Betriebe im Gewerbegebiet Nord vor.

2.5.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. In den Sommermonaten überwiegt der ozeanische Einfluss mit West- bis Südwestwinden. Der Winter hingegen ist durch das Vorherrschen von Ost- bis Südostwinden und durch osteuropäische Hochdruckgebiete gekennzeichnet. Im langjährigen Mittel liegen Niederschläge mit 653mm/Jahr für die Stadt Oranienburg vor, wobei sich Brandenburg weit eine Tendenz zu sinkenden jährlichen Niederschlagsmengen abzeichnet.

Das Plangebiet liegt in keiner großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahn die den Luftaustausch im Stadtgebiet von Oranienburg begünstigen. Das Gewerbegebiet zählt zu den stadtklimatischen Belastungsräumen, in denen es aufgrund des hohen Versiegelungsgrades zu standortbezogenen klimatischen Veränderungen kommt. In diesen Bereichen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Weitere Verdichtung soll vermieden werden. Ziel ist eine Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils.

Zur Verbesserung des Standortklimas in den eingeschränkten Gewerbe- und eingeschränkten Industriegebietsflächen des B-Plans Nr. 107 sind Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete sowie Fassadenbegrünungen vorgesehen (vgl. TF Nr. 15 bis 20 und 22).

Entwicklungsprognose

Durch die Übernahme der Festsetzungen zu klimatisch wirksamen Kompensationsmaßnahmen (Wiederaufforstung/ Erstaufforstung) im Stadtgebiet von Oranienburg sowie Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung im Plangebiet selbst, werden die mit dem Gewerbegebiet Nord einhergehenden Beeinträchtigungen mittel- bis langfristig ausgeglichen. Aufgrund der ausgeglichenen Bilanz zur Flä-

chenversiegelung infolge der Inanspruchnahme von weiteren Ausgleichsflächen und GRZ-Erhöhen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht kommt es, verbundenen mit der Rücknahme von Bauflächen die einer Waldumwandlung bedürfen, zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima durch den B-Plan Nr. 107.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

- Mindestbegrünung der eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebiete

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Entsiegelung und Wiederaufforstung im Ortsteil Lehnitz
- Erstaufforstung im Ortsteil Tiergarten
- Ersatzaufforstung auf dem Gelände der eh. Kaserne Lehnitz

2.5.7 Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltauswirkungen

Der betrachtete Landschaftsbild-Ausschnitt mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen wird durch die Überplanung des Industrie- und Gewerbegebietes Nord nicht beeinträchtigt. Alle Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebiets aus dem geltenden Planungsrecht werden in den B-Plan Nr. 107 übernommen. Der Verlust von Ausgleichsflächen in mitten der bereits bestehenden Bauflächen ist aufgrund von Lage und Größe für das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des vorhandenen Gewerbegebiets nicht erheblich. Durch die Rücknahme von Industriegebietsfläche im nördlichen Plangebiet wird das im Umfeld der denkmalgeschützten Rampe sensible Landschaftsbild erhalten. Der Erhalt eines schmalen Waldrandstreifens an der nördlichen Plangebietsgrenze wirkt sich ebenfalls positiv aus. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Gle 3 von 51,1 m auf 60,1 m über NHN stellt aufgrund der Lage der Baufläche keine Beeinträchtigung für den Umgebungsschutz des ehemaligen Konzentrationslagers Sachsenhausen dar (vgl. Maß der baulichen Nutzung mit Landschaftsbildanalyse Kap. 3.1.5).

Historischen Spuren und Bezüge von Teilen des Lagerkomplexes Konzentrationslager Sachsenhausen gehen mit der Überplanung der Waldfläche im Gle 2 verloren. Heute sind innerhalb der Erweiterungsfläche Reste von Barackenfundamenten des so genannten Zeuglagers, teils überwachsen, zu sehen. Nach Rücksprache mit dem Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege sind aufgrund der Nutzung als Umschlagplatz für (Raub)Güter keine Gruben o.ä. mit persönlichen Gegenständen von Gefangenen zu erwarten. Das zu betrachtende Plangebiet liegt außerhalb des Umgebungsschutzbereiches der Mahn- und Gedenkstätte Sachsenhausen.

Entwicklungsprognose

Mit der Begrenzung von Gebäudehöhen sowie der Festlegung von Fassadengrün für großflächige un-gegliederte Fassaden werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch großflächige Versiegelung werden die Mindestbegrünung der Baugrundstücke (vollständige Begrünung der nicht überbaubaren Flächen) sowie die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

Für die Dokumentation der historischen Spuren des Zeuglagers im Gle 2 als Teil des Lagerkomplexes Konzentrationslager Sachsenhausen wird eine Voruntersuchung/ Dokumentation mit Beginn der Munitionssuche angestrebt. Nach Fällung der Bäume, jedoch vor dem Stubbenroden können die Fundamentstrukturen und ggf. weitere Spuren vermessen und dokumentiert werden.

Um dem Umgebungsschutz des ehemaligen Konzentrationslagers Rechnung zu tragen sind Werbeanlagen, insbesondere auf Dächern angebrachte, im Genehmigungsverfahren auf ihre Sichtbarkeit aus dem Denkmalbereich zu prüfen und ggf. auszuschließen.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher zu erwartender Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Fassadenbegrünung

Ausgleichsmaßnahmen

- Mindestbegrünung der Baugrundstücke
- Entsiegelung und Wiederaufforstung in Lehnitz
- Erstaufforstung im Ortsteil Tiergarten
- Ersatzaufforstung auf dem Gelände der eh. Kaserne Lehnitz

2.5.8 Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Umweltauswirkungen

In den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind als direkte betriebsbedingte Belastungen für die Anlieger Emissionen durch die Produktionsstandorte selbst und durch das Verkehrsaufkommen zu nennen. Luftschadstoffe wie Lösemittlemissionen, Abgase oder Feinstaub spielen hierbei ebenso eine Rolle wie Lärmbelastungen.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert. Um die Einhaltung der relevanten Werte sicherzustellen, werden Emissionskontingente für Tages- und Nachtwerte in dB(A) festgesetzt (II, Kap. 1.1.4, textliche Festsetzung 11 und 12).

Von einer signifikanten Zunahme des Verkehrsaufkommens, welches sich auf die benachbarten bzw. erschließenden Straßen negativ auswirkt, ist nicht auszugehen.

Baubedingt wird es durch die Neuanlage von Betrieben zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen in Form von Geruchsbelästigungen können aufgrund der vergleichsweise hohen Entfernung zur nächsten Wohnbebauung weitestgehend ausgeschlossen werden. Die angrenzenden Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes unterliegen keiner intensiven Erholungsnutzung. Die Nutzbarkeit der Flächen durch Geruchsbelästigung wird aufgrund der vergleichsweise geringen zusätzlichen Emissionen nicht beeinträchtigt.

Entwicklungsprognose

Durch das bestehende Gewerbegebiet Nord sind Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen in den angrenzenden Wohngebieten bereits hoch belastet. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Innenentwicklung sind jedoch als vergleichsweise gering einzustufen, da sich die Neubaufäche innerhalb des gesamten Gewerbegebietes am weitesten von den Wohnhäusern anordnet, der Anstieg der Immissionen durch die Betriebserweiterung vergleichsweise gering ist und der Lärm über die Festsetzung von Emissionskontingente für Tages- und Nachtwerte entsprechend den Anforderungen der DIN 18005 verbindlich geregelt wird. Auch die grundstücksinterne Erschließung und externe Anlieferung wird neu geregelt und führt zu einer Entlastung der Nachbarschaft.

Für den Verlust an Wald als Erholungsraum für die Bevölkerung von Oranienburg wird in den Ortsteilen Lehnitz und Tiergarten Ersatz durch die Wieder- bzw. Neuaufforstung von qualitativ hochwertigem Laubmischwald geschaffen.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

- Festsetzung von Emissionskontingente für Tages- und Nachtwerte in dB(A) in den Baugebieten
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Ausgleichsmaßnahmen

- Mindestbegrünung der Baugrundstücke
- Entsiegelung und Wiederaufforstung in Lehnitz
- Erstaufforstung im Ortsteil Tiergarten

Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB

Um die Entwicklung des Lärms auch nach dem Vollzug der Planung zu überwachen, wird durch die Stadt Oranienburg bzw. durch den Landkreis eine entsprechende Gestaltung der Betriebsgenehmigungen für Anlagen und Betriebe abgesichert. Der erforderliche Untersuchungs- bzw. Kontrollaufwand wird mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

2.5.9 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier im (Grund)Wasser. Aufgrund der besonderen Lage des Untersuchungsgebietes im Trinkwasserschutzgebiet unter den naturräumlichen Bedingungen eines ungedeckten Grundwasserleiters, bei einem vergleichsweise hohen Grundwasserstand von 2-5 m unter Geländeoberkante bestehen besondere Verknüpfungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, zusätzlich mit den Schutzgütern Boden und Arten- und Biotopschutz.

Durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III A werden Anforderungen an die Gewerbe- und Industrieflächen (wie z.B. weitgehende Vollversiegelung von Flächen) erforderlich, die für die anderen Schutzgüter zu erhöhten Beeinträchtigungen führen können.

2.5.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Beim vorliegenden Vorhaben würde eine Nullvariante im Wesentlichen die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechts bedeuten.

2.5.11 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Überplanung von bestehendem Baurecht bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

2.5.12 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und weitere Hinweise

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens (Eingriffs-Bilanz) wurden die vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg angewandt. Da bei dieser Methode eine differenziertere Betrachtung der Biotope erforderlich ist als sie dem Landschaftsplan zu entnehmen sind, wurde eine Biotopkartierung nach dem Kartierschlüssel des Landes Brandenburg (Stand 2004) durchgeführt.

Bezüglich der Fauna liegt ein faunistisches Gutachten aus dem Sommer 2015 für das gesamte Plangebiet vor.

Die örtlichen Ziele des Naturschutzes sind dem Landschaftsplan der Stadt Oranienburg (Stand 2006) entnommen worden. Zusätzlich wurde das Informationsangebot des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems Brandenburg (LUIS-BB) zu naturschutzfachlichen Informationen genutzt.

2.5.13 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Die Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen zu möglichen betriebsbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt sowie das Schutzgut Wasser wird durch die nur geringen Informationen zur klimatischen und lufthygienischen Situation im Gewerbegebiet Nord erschwert.

2.6 Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs wird das derzeit geltende Planungsrecht der Planung des Bebauungsplans Nr. 107 gegenübergestellt. In die Eingriffsermittlung und -bewertung fließen nur die Änderungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht ein, da die Kompensationserfordernisse aus den überplanten Bebauungsplänen Nr. 1, 1a und 1b in den BP Nr. 107 nach entsprechender Prüfung und erneuter Abwägung übernommen wurden.

Die zusätzlichen Eingriffsflächen bestehen aus

- Flurstück 6/56 – Fläche mit Bindung zum Erhalt „D“ im B-Plan Nr.1 geändert zu GEe 2 – GRZ 0,6
- Flurstück 6/57 – Fläche mit Bindung zum Erhalt „D“ im B-Plan Nr.1 geändert zu GEe 3 – GRZ 0,8

- Flurstücke 296, 6/33, 6/34, 6/35 – GE4 im B-Plan Nr.1 mit GRZ 0,6 geändert zu GEe 4 mit GRZ 0,8
- Flurstücke 6/25 und 6/26 – GE6 im B-Plan Nr.1 mit GRZ 0,6 geändert zu GEe 3 mit GRZ 0,8

Die Rücknahmeflächen bestehen aus

- Flurstück 6/117 – GI 2 im B-Plan Nr. 1 mit GRZ 0,6 + Überschreitung (GRZ 0,8) geändert zu Fläche mit Bindung zum Erhalt „D“
- Flurstück 6/67 (tw.) – Gle 1 im B-Plan Nr. 1a mit GRZ 0,8 geändert zu Wald
- Umwandlung der „Orafolstraße“ in Industriegebietsfläche Gle 3 bzw. Gle 4

Die Umwandlung der Orafolstraße in Industriegebietsfläche bedingt eine rechnerische Entsiegelung um 20% (von 100% auf 80% = GRZ 0,8), da der Versiegelungsanteil der Straße auf die zulässige Grundfläche des jeweiligen Industriegebietes (Gle 3 bzw. Gle 4) anzurechnen ist.

2.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

2.7.1 Schutzgüter Boden, Wasser und Klima

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ist die Versiegelung der maßgebliche Eingriff, da diese die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen erheblich beeinträchtigt und zu einem Verlust an klimatisch wirksamen Vegetationsflächen führt. Der Kompensationsfaktor für Neuversiegelung beträgt 1:1.

Für die Beurteilung des Eingriffs- und Ausgleichsumfangs werden Fläche sowie der Versiegelungsanteil berücksichtigt. Letzteres ergibt sich i.d.R. aus der festgesetzten GRZ. Bei der bestehenden Bahnfläche wird ein Versiegelungsanteil von 30% angesetzt. Es wird auch nur der Gleiskörper, der nicht unter Denkmalschutz steht, in die Rücknahme von Versiegelung aufgenommen.

Die zusätzlichen Eingriffsflächen bestehen aus:

- Umwandlung eh. Ausgleichsflächen D6 (Flurstück 6/56) mit 1.447 m² in GEe 2 mit GRZ 0,6 = 868 m² zusätzliche Versiegelung
- Umwandlung eh. Ausgleichsfläche D8 (Flurstück 6/57) von 2.374 m² in GEe 3 mit x GRZ 0,8 = 1.899 m² zusätzliche Versiegelung
- GRZ-Erhöhung von 0,6 auf 0,8 im Baugebiet GEe 3 auf einer Fläche von 8.293 m² (eh. GE6, Flurstücke 6/25, 6/26) = 1.659 m² zusätzliche Versiegelung
- GRZ-Erhöhung von 0,6 auf 0,8 im Baugebiet GEe 6 auf einer Fläche von 18.442 m² (eh. GE4, Flurstücke 296, 6/33, 6/34, 6/35) von 0,6 auf 0,8 = 3.688 m² zusätzliche Versiegelung
- Umwandlung von Bahnfläche (Flurstück 6/119) in Gle 2 auf einer Gesamtfläche von 762 m² mit x GRZ 0,8 = 292 m² zusätzliche Versiegelung

Damit ergibt sich eine durch den B-Plan Nr. 107 verursachte zusätzliche Versiegelung 8.406 m².

Dem stehen folgende Rücknahmeflächen bzw. entfallende Versiegelung gegenüber:

- Fläche mit Bindung zum Erhalt „D“ auf eh. Industriegebiet GI 2 (Flurstück 6/117) mit einer Fläche von $6.487 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 5.190 \text{ m}^2$ Rücknahme von Versiegelung
- Wald anstelle von Industriegebiet Gle 1 (Flurstück 6/67 tw.) mit einer Fläche von $4.193 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 = 3.354 \text{ m}^2$ Rücknahme von Versiegelung
- Umwandlung „Orafolstraße“ (Flurstücke 296, 135 tw.) in Gle 3 bzw. Gle 4 mit einer GRZ von 0,8 auf einer Gesamtfläche von $3.849 \text{ m}^2 = 770 \text{ m}^2$ Rücknahme von Versiegelung
- Umwandlung von Bahnfläche (Flurstück 6/119) in Fläche zum Anpflanzen „A“ im Gle 2 auf einer Gesamtfläche von 762 m^2 entspricht einer Rücknahme von Versiegelung von $762 \text{ m}^2 \times 0,3 = 229 \text{ m}^2$
- Umwandlung von Bahnfläche (Flurstück 133 tw.) in eine Fläche mit Bindung zum Erhalt „D“ auf einer Gesamtfläche von $2.100 \text{ m}^2 = 2.100 \text{ m}^2 \times 0,3 = 630 \text{ m}^2$

Damit ergibt sich durch den B-Plan Nr. 107 eine Rücknahme von Versiegelung von 10.173 m^2 .

Flurstück	Flächengröße	B-Plan alt	GRZ	B-Plan Nr. 107	GRZ	Ver-/ Ent-siegelung
6/56	1.447 m^2	D6	-	GEe 2	0,6	+ 868 m^2
6/57	2.374 m^2	D7	-	GEe 3	0,8	+1.899 m^2
6/25, 6/26	8.293 m^2	GE6	0,6	GEe 3	0,8	+1.659 m^2
296, 6/33, 6/34, 6/35	18.442 m^2	GE4	0,6	GEe 6	0,8	+3.688 m^2
6/119 (tw.)	585 m^2	Bahnfläche	0,3	Gle 2	0,8	+292 m^2
6/117	6.487	GI2	0,6	„D“	-	-5.190 m^2
6/67 (tw.)	4.193 m^2	Gle1	0,8	Wald	-	-3.354 m^2
296, 135 (tw.)	3.849 m^2	Öff. Straße	1,0	Gle 3, Gle 4	0,8	-770 m^2
6/119 (tw.)	762 m^2	Bahnfläche	0,3	„A“	-	-229 m^2
133 (tw.)	2.100 m^2	Bahnfläche	0,3	„A“	-	-630 m^2

Bilanz: Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ausgeglichen. Es kommt zu keiner Erhöhung der zulässigen Grundfläche bei der Bestandsüberplanung i.S.d. § 4 Nr. 16 b der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen. Das in der eh. Fläche GI2 (jetzt Fläche mit Bindung zum Erhalt „D“) geplante Regenrückhaltebecken stellt keine Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt dar, da es wie das überplante RRB im Gle 3 keine Versiegelung aufweist und somit für die Boden- und Wasserhaushaltfunktionen uneingeschränkt zur Verfügung steht.

2.7.2 Schutzgüter Flora und Fauna

Für die Schutzgüter Flora und Fauna ist der Verlust von Vegetation / Biovolumen entscheidend für die Erheblichkeit des Eingriffs.

Neben dem Verlust von Vegetationsflächen durch die Umwidmung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt „D“ und der zusätzlichen Versiegelung durch die Erhöhung der GRZ in den Baugebieten Gle 4 und Gle 6 kommt es durch die Planung des B-Plan Nr. 107 zu Verlusten von Flächen zum Anpflanzen zur Entwicklung von Trockenrasen beidseitig der heutigen „Orafolstraße“. Hinzu kommen Verluste von geschützten Trockenrasenflächen auf ausgewiesenen, jedoch unbebauten Bauflächen.

Für die Verluste von bestehenden Kompensationsflächen werden folgende Kompensationsfaktoren für den erforderlichen Ausgleich angesetzt:

- Zu begrünende nicht überbaubare Flächen 1:1
- Ausgleichsfläche D (Pflanzflächen mit Bindung zum Erhalt) 1:2
- Ausgleichsfläche A (Anpflanzflächen zur Entwicklung für Trockenrasen) 1:3
- Trockenrasen auf unbebauten Bauflächen 1:2

Die zusätzlichen Eingriffsflächen bestehen aus:

- Ausgleichsflächen „D“ $3.821 \text{ m}^2 \times 2 = 7.642 \text{ m}^2$ Kompensationserfordernis/ Offenland
- Ausgleichsflächen „A“ $1.630 \text{ m}^2 \times 3 = 4.830 \text{ m}^2$ Kompensationserfordernis/ Trockenrasenentwicklung
- Ausgleichsfläche „E“ $940 \text{ m}^2 \times 2 = 1.880 \text{ m}^2$ Kompensationserfordernis/ freiwachsende Hecke
- Trockenrasen in den Baugebieten Gle 2, Gle 6, GEe 7 = $1.900 \text{ m}^2 \times 2 = 3.800 \text{ m}^2$ Kompensationserfordernis/ Trockenrasenentwicklung
- Gestaltete Grünflächen im Gewerbegebiet: 5.347 m^2 Kompensationserfordernis/ Sträucher

Flurstück	Fläche	BP alt	BP 107	Faktor	Ausgleichsbedarf	Entwicklungsziel
6/56	1.447 m ²	D6	GEe 2	2	2.894 m ²	Gras/Staudenflur
6/57	2.374 m ²	D7	GEe 3	2	4.748 m ²	Gras/Staudenflur
6/50 tw.	640 m ²	E2	GEe 2	2	1.280 m ²	Freiw. Hecke
6/49 tw.,	200 m ²	E2	GEe 2	2	400 m ²	Freiw. Hecke
6/56 tw.	100 m ²	E2	GEe 2	2	200 m ²	Freiw. Hecke
6/65 tw.,	590 m ²	GI4 „A“	Gle 4	3	1.770 m ²	Trockenrasen
294 tw.,	390 m ²	Gle3 „A“	Gle 3	3	1.370 m ²	Trockenrasen
337 tw.,	314 m ²	Gle2 „A“	Gle 4	3	942 m ²	Trockenrasen
6/33 tw.	316 m ²	GE4 „A“	Gle 6	3	948 m ²	Trockenrasen
423 tw.	250 m ²	GI3	Gle 2	2	500 m ²	Trockenrasen
6/107 tw.	590 m ²	GI3	Gle 2	2	1.180 m ²	Trockenrasen

Flurstück	Fläche	BP alt	BP 107	Faktor	Ausgleichsbedarf	Entwicklungsziel
6/35 tw.	250 m ²	GE4	Gle 6	2	500 m ²	Trockenrasen
6/52 tw.	560 m ²	GE10	GEe 7	2	1.120 m ²	Trockenrasen
	250 m ²	GE10	GEe 7	2	500 m ²	Trockenrasen
6/25, 6/26	1.659 m ²	GE6	GEe3	1	1.659 m ²	Gartenanlage

Dem stehen folgende Rücknahmeflächen, neu anzulegende Ausgleichsfläche A (Anpflanzflächen zur Entwicklung von Trockenrasen) und zu gestaltende Grünflächen in den Baugebieten bzw. entfallende Ersatzmaßnahmen gegenüber:

- Eh. Industriegebiet GI2 (Ausgleichsfläche D im B-Plan Nr. 107) 6.487 m² Offenland
- Ausgleichsflächen „A“ im Gle 2 und Gle 3 an der Straße „Am Gleis“ 1.163 m² Trockenrasenentwicklung
- Umwandlung „Orafolstraße“ in Gle 3 bzw. Gle 4 (3.849m²) x 0,2 = 770 m² gestaltete Grünflächen im Gewerbegebiet

Flurstück	Fläche	B-Plan alt	B-Plan Nr. 107	Faktor	Ausgleichsfläche	Entwicklungsziel
6/117	6.487 m ²	GI2	„D“	1	6.487 m ²	Gras/Staudenflur
6/119 (tw.)	762 m ²	Bahn	Gle 2 „A“	1	762 m ²	Trockenrasen
120 (tw.)	401 m ²	Gle	Gle3 „A“	1	401 m ²	Trockenrasen
133 (tw.)	2.100 m ²	Bahn	„D“	1	2.100 m ²	Gras/Staudenflur
296, 135 (tw.)	770 m ²	Öff. Straße	Gle 3, Gle 4	1	770 m ²	Gartenanlage

Für die Ausgleichsflächen D (Entwicklungsziel Offenland mit einzelnen Bäumen) verbleibt im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 107 ein Flächenzuwachs von 945 m². Es erfolgt eine entsprechende Reduzierung des Flächenanteils zur Anlage von Grasfluren im Ortsteil Tiergarten (TF Nr. 27). Anstelle der Grasfluren wird der Anteil an Gehölzflächen (neuanzulegender Waldmantel) erhöht, um das Defizit der Entwicklung freiwachsender Hecken von 1.880 m² zu kompensieren (vgl. TF Nr. 26).

Für die Ausgleichsflächen A (Anpflanzflächen zur Entwicklung von Trockenrasen) verbleibt im Plangebiet nach Neuausweisung von Anpflanzflächen zur Entwicklung von Trockenrasen ein Defizit von 3.867 m², welches zusätzlich zu den erforderlichen Ersatzflächen aus dem B-Plan Nr. 1a außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen ist. Die Kompensation erfolgt in unmittelbarer Nachbarschaft, südlich der Carl-Gustav-Hempel-Straße auf dem Flurstück 229 der Flur 1 (vgl. TF Nr. 28 und Nr. 29).

Durch die Rücknahme der Inanspruchnahme von Wald im Gle 2 von 4.193 m² im B-Plan Nr. 107 verringert sich der erforderliche Umfang der Wiederaufforstung um 6.290 m².

Flurstück	Fläche	B-Plan alt	B-Plan Nr. 107	Faktor	Ausgleichsfläche	Entwicklungsziel
6/67 (tw.)	- 4.193 m ²	Gle1	Wald	1,5	- 6.290 m ²	Erstaufforstung

Somit reduziert sich die Neuaufforstung außerhalb des Plangebiets im Ortsteil Tiergarten der Stadt Oranienburg. Gegenüber dem Stand 2009 wird jedoch eine Ersatzaufforstung für den Verlust des Wäldchens im Gle 3 anstelle der ehemals im BP Nr. 1b vorgesehenen Gehölzpflanzungen in Wensickendorf erforderlich.

Flurstück	Fläche	B-Plan 1a	B-Plan 1b	B-Plan Nr. 107	Faktor	Ausgleichsbedarf	Entwicklungsziel
6/67	31.124 m ²	Gle1		Wald	1,5	46.686 m ²	Erstaufforstung
6/67	21.505 m ²	GI1		Waldmantel	2	43.010 m ²	Waldmantel
6/120	4.800 m ²		Gle	Gle 3	3	14.400 m ²	Erstaufforstung

Der Bedarf an Waldersatz wird durch die Erstaufforstung im OT Tiergarten und die Wiederaufforstung im Siedlungsgebiet von Lehnitz nicht vollständig abgedeckt. Darüber hinaus soll daher auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Lehnitz eine Fläche von rund 1 ha zur Aufforstung in Anspruch genommen werden. Der Ersatz von Waldmantelflächen (eh. Fläche F im B-Plan Nr. 1) in einem Umfang von 43.010 qm wird vollumfänglich im OT Tiergarten nachgewiesen.

Flurstück	Ausgleichsbedarf	Entwicklungsziel	TF Nr.	Kompensationsumfang
6/67	46.686 m ²	Erstaufforstung	24	13.260 m ²
6/120	14.400 m ²	Erstaufforstung	25	37.840 m ²
			städtebaulicher Vertrag	10.000 m ²
6/67	43.010 m ²	Waldmantel	26	44.890 m ² (davon 1.880 m ² Ausgleich für Pflanzfläche E)

In der folgenden Tabelle werden die in den Bebauungsplänen über textliche Festsetzungen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen im OT Tiergarten mit den Entwicklungszielen Grasflur, Waldmantel und Erstaufforstung den Festsetzungen des B-Plans Nr. 107 gegenübergestellt.

BP/ TF	Flächenumfang	Entwicklungsziel	B-Plan Nr. 107/ TF	Flächenumfang	Entwicklungsziel
1a/ 17	39.716 m ²	Erstaufforstung	25	37.840 m ²	Erstaufforstung
1a/ 18	43.010 m ²	Waldmantel	26	44.890 m ²	Waldmantel
1a/ 19	5.274 m ²	Grasflur	27	8.930 m ²	Grasflur
1a/ 20	4.600 m ²				

Die Differenz im Flächenumfang resultiert aus dem um 945 m² reduzierten Bedarf an Ersatz von Grasflur (vgl. S. 92).

Die Kompensationsmaßnahmen im OT Lehnitz verändern sich gegenüber dem B-Plan Nr. 1 a nicht.

BP/ TF	Flächenumfang	Entwicklungsziel	B-Plan Nr. 107/ TF	Flächenumfang	Entwicklungsziel
1a/ 14	1.573 m ²	Entsiegelung	23	1.573 m ²	Erstaufforstung
1a/ 15	13.260 m ²	Wiederaufforstung	24	13.260 m ²	Waldmantel

Die Kompensationsmaßnahmen zur Entwicklung der Trockenrasen (Verlust von Anpflanzflächen „A“) im OT Sachsenhausen, südlich der Carl-Gustav-Hempelstraße erhöhen sich gegenüber dem Bedarf aus dem B-Plan Nr. 1a um 3.867 m² (gerundet 3.870 m²).

BP/ TF	Flächenumfang	Entwicklungsziel	B-Plan Nr. 107/ TF	Flächenumfang	Entwicklungsziel
1a/ 16	1.050 m ²	Trockenrasen	28	2.020 m ²	Trockenrasen
			29	2.900 m ²	Trockenrasen

Der zusätzliche Bedarf infolge von Trockenrasen auf unbebauten Industrie- und Gewerbeflächen wird über die TF Nr. 31 ebenfalls im OT Sachsenhausen, südlich der Carl-Gustav-Henkel-Straße abgesichert.

Die Zuordnungsfestsetzungen aus dem B-Plan Nr. 1b werden übernommen, mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 10 zum Ersatz von Laubmischwald durch frei wachsende Gehölzinseln in Wensickendorf, Germendorf und Sachsenhausen. Diese Maßnahmen entfallen. Der Verlust des Laubmischwalds im Gle 3 wird nunmehr über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.7.3 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Von der Umnutzung von Ausgleichsflächen im Plangebiet sowie der höheren Baudichte gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Landschaftsbild aus. Die Rücknahme der Baufläche im Norden wirkt sich positiv aus und steht Erholungssuchenden zur Verfügung. Mit der Rücknahme der

Baufläche an der nördlichen Plangebietsgrenze ist die Eingrünung des Industriegebietes zur Heidekrautbahn gewährleistet.

2.8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Vollzug der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 hat Umweltauswirkungen, die im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können.

Da die beplanten Flächen anlagenbedingt bis zu 80% versiegelt werden können, verbleibt nur wenig Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst. Die verbleibenden 20% nicht überbaubare Fläche sind jedoch vollständig zu begrünen. Hier werden ökologische Mindeststandards wie Baumpflanzungen zur Gliederung der Baugebiete und Fassadenbegrünung zur Einbindung großflächiger Gebäude in das Ort- und Landschaftsbild sowie eine nicht überbaubare Pufferzone an der Gebietsgrenze zum Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Auf Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in die abiotischen Schutzgüter wie Teilversiegelung von Erschließungs- und Lagerflächen muss aufgrund der vorgesehenen Nutzungsarten und der Lage der Flächen im Trinkwasserschutzgebiet verzichtet werden.

Für den anlagebedingten Eingriff werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen. Für die Umwandlung der Waldfläche wird die Entsiegelung und Wiederaufforstung einer 1,5 ha großen Fläche im Siedlungsteil Lehnitz vorgeschlagen, welche die aus der Versiegelung resultierenden nachhaltigen Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes kompensiert. Zusätzlich werden weitere Erstaufforstungen im Stadtgebiet von Oranienburg vorgesehen. Die großflächigen Landreitgrasbestände werden im Rahmen der Erstaufforstung im OT Tiergarten in Randbereichen in Anschluss an den Waldmantel als Säume und Lichtungen ersetzt. Sie dienen, ebenso wie die Maßnahme in Lehnitz, als Ersatz für den Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund des vorgesehenen Struktureichtums sowie einer vergleichsweise extensiven Nutzung werden diese Flächen nicht nur quantitativ (das Gesamtausgleichsverhältnis liegt bei 1:2) sondern auch qualitativ einen Ersatzlebensraum für die vom Eingriff betroffene Fauna bieten. Der Verlust von Pioniertrockenrasen aus der Umwandlung von Flächen mit Pflanzbindungen in eine Industriegebietsfläche wird im Verhältnis 1:3 in den o.g. Ortsteilen ersetzt.

Weitere Trockenrasenflächen, die sich auf bereits ausgewiesenen Baufeldern befinden wurden erfasst. Sie sind zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu kartieren, um Flächengröße und Qualität zu evaluieren und den Umfang der Ersatzflächen darauf abzustimmen. Für die Sicherung von Kompensationsflächen wird ein Verhältnis von 1:2 festgesetzt, da diese bereits stark ruderalisiert sind.

Die für die Kompensation vorgesehenen Maßnahmenflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Oranienburg. Die Maßnahmen sind Bestandteil des Flächenpools für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Oranienburg. Die notwendigen Aussicht auf Befreiungen bzw. Ausnahmen vom gesetzlichen Biotop- bzw. Artenschutz (hier nach § 18 BbgNatSchAG geschützte Silbergras reiche Pionierflur sowie Artenschutz nach § 44 BNatSchG) können bis zum Abschluss des Verfahrens erlangt werden.

Die im Geltungsbereich liegenden Waldameisennester können mit artenschutzrechtlicher Genehmigung in die angrenzenden Waldflächen umgesiedelt werden. Der Horst des Mäusebussards ist nach Artenschutzrecht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geschützt. Ebenso die Reviere der vorkommen-

den Singvogelarten. Die streng geschützte Zauneidechse konnte im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 107 im Sommer 2015 nicht nachgewiesen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann von einer Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG bzw. dem Vorliegen einer Ausnahmelage ausgegangen werden. Die konkrete Ausführung der funktionserhaltenden Maßnahmen im Ersatzlebensraum (z.B. Anbringen von Nistkästen) sowie Zeitpunkt und Methodik des Abfangens (bei erneutem Vorkommen von Zauneidechsen) sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Nicht abschließend zu beurteilen sind die möglichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser – hier Grundwasser – durch die Industriegebietsflächen in der Trinkwasserschutzgebietszone III A. Grundsätzlich steigt mit zusätzlichen Nachverdichtungspotentialen im Gewerbegebiet Nord die potenzielle Möglichkeit von Havarien innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Sachsenhausen durch den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen. Da es im Rahmen des Trinkwasserschutzes (vgl. VAWs und Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen) bereits Auflagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen gibt (Menge und Art der Lagerung), gilt diese Risiko minimierende Beschränkung auch für künftige Betriebsteile. Die abschließende Beurteilung der Auswirkungen von Bauvorhaben auf die Trinkwasserschutzzone erfolgt im Zulassungsverfahren nach dem Bundesimmissionschutzgesetz.

Eine abschließende Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen gilt es zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung der Anlagen selbst zu beurteilen, da diese weitere Anforderungen, ggf. über den Stand der Technik hinaus, an Betriebsorganisation und -ablauf stellen können.

Abbildung 46: Biotoptypen



III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 11.05.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ beschlossen und im Amtsblatt Nr. 7 für die Stadt Oranienburg vom 12.09.2015 bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 03.08.2015 von der Planung unterrichtet worden.

3. Landesplanerische Voranfrage

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Anschreiben vom 03.08.2015 beteiligt worden

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 12.09.2015 im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Oranienburg. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.09. bis 23.10.2015.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 19.12.2015 im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Oranienburg. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 04.01.2016 bis 05.02.2016.

6. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Den Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden zeitlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit alle Unterlagen zur Planung am 04.01.2016 übersendet.

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie den Hinweisen (Teil C) wurde gemäß § 10 (1) BauGB am _____ 2016 als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ 2016 gebilligt.

8. Ausfertigung

Die Ausfertigung der Planunterlagen erfolgt am _____ 2016.

9. Bekanntmachung

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind

am _____ 2016 durch Abdruck im Amtsblatt Nr. _____ der Stadt Oranienburg vom _____ 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

IV. Änderungen gegenüber dem Vorentwurf

1. Änderungen gegenüber dem Vorentwurf

1.1 Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Modifizierung der textlichen Festsetzung 3 und 4 sowie zwei zusätzlicher Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ohne Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in allen eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten.

Modifizierung der textlichen Festsetzung zur Bauweise.

Konkretisierung der textlichen Festsetzung zum Schallschutz.

Verzicht auf die textliche Festsetzung zum aufschiebend bedingten Baurecht beim Artenschutz.

Ergänzung einer externen Ausgleichsfläche für Eingriffe in Trockenrasen und Wald.

Verzicht auf die „Anzeige/erlaubnispflichtige Maßnahmen nach dem Wasserhaushaltsgesetz Unter Teil C Hinweise zur Planung.

Ergänzung der nachrichtlichen Übernahmen zur Baumschutzsatzung.

Gliederung der textlichen Festsetzung durch zusätzliche Überschriften.

Ergänzung unter Teil C Hinweise zur Planung durch Einfügen der Sortimentsliste der Stadt Oranienburg.

1.2 Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Aufnahme einer Präambel zu den Rechtsgrundlagen und den geänderten bisherigen Bebauungsplänen.

Erläuterungen der Änderungen im Bebauungsplan.

Nachvollziehbarkeit der neuen planbedingten Eingriffe und der Ausgleichsflächen verbal und durch Anhang.

Ergänzung der Begründung um die Gutachten Schallschutz und Artenschutz.

Aktualisierung der Rechtsgrundlagen, insbesondere BauGB.

2. Änderungen gegenüber dem Entwurf

2.1 Textliche Festsetzungen zum B-Plan - Entwurf

In den textlichen Festsetzungen 1, 2,5 und 6 wurde die Rechtsgrundlage zur Zulässigkeit eingeschränkter GEE und Gle-Gebiete ergänzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 36 zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur zugunsten eines anliegenden Grundstücks erweitert und hinsichtlich der zuständigen Unternehmensträger konkretisiert.

Textliche Festsetzung Nr. 36 redaktionell an die textliche Festsetzung 37 angepasst.

2.2 Begründung zum B-Plan - Entwurf

Die Begründung wurde um landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu Hinweisen zum Regionalplan „Freizeit und Windkraft“ ergänzt.

Die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde konkretisiert.

Die geänderten textlichen Festsetzungen wurden begründet und neu nummeriert.

Konkretisierung der Inhalte des städtebaulichen Vertrages.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden gewerbliche Baufläche in der Stadt Oranienburg besser ausnutzbar und auf diese Weise der Erhalt und die Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen unterstützt und hat somit positive Auswirkungen für die lokale Wirtschaft.

2. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Keine

Aufgestellt:

Oranienburg, den März 2016

(Siegel)

Kielczynski

Stadtplanungsamtsleiter

VI. Rechtgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).

Gesetz zum vorsorgenden Schutz der Bevölkerung gegen Strahlenbelastung (Strahlenschutzvorsorgegesetz - StrVG) in der Fassung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2610), zuletzt geändert durch Artikel 64 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)

Verordnung über den Schutz vor Schäden durch ionisierende Strahlen (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) in der Fassung vom 20. Juli 2001 (BGBl. I S. 1714, (2002, 1459)), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 15 Nr. 1 und 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2930)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734)

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2015 (BGBl. I S. 824).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 23.10.2007, geändert durch Art. 7 Gesetz vom 17.8.2012 (BGBl. I S. 1726), zuletzt geändert am 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973, 3756)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17)

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2. Mai 2012 in GVBl. II/12, Nr. 39

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 23.12.2012.

Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der Fassung vom 23.12.2012

VII. Anlagen

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 7 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (5) die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 2

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 7 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (6) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Auf- sichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 3

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 7 sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 unzulässig (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Textliche Festsetzung 4

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 7 können Verkaufsstätten für Eigenproduktio- nen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verar- beitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem je- weiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Be- trieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei Zen- tren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste des Einzelhan- delskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Textliche Festsetzung 5

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (5) die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 9 (2) Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 6

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (6) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 7

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 – Gle 4 sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 unzulässig (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Textliche Festsetzung 8

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 – Gle 4 können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

1.2 Bauweise

Textliche Festsetzung 9

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 5 und den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 sind Gebäude gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) Nr. 4 BauNVO mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (abweichende Bauweise).

1.3 Trinkwasserschutz

Textliche Festsetzung 10

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 7 und in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 – Gle 4 ist gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig, ausgenommen doppelwandige Anlagen mit einem Leckanzeigegerät und ausgenommen Anlagen, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, der das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, und soweit

- a. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 1 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 000 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen

Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 000 Tonnen,

- b. in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 100 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 100 Tonnen,
- c. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,
- d. in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,
- e. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 Kubikmeter beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 Tonne

nicht überschritten wird.

1.4 Immissionsschutz

Textliche Festsetzung 11

Innerhalb der Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 7 und innerhalb der Industriegebiete Gle 1 bis Gle 4 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)		
Teilgebiet	L_{EK} Tag 6.00 – 22.00 Uhr	L_{EK} Nacht 22.00 – 6.00 Uhr
GEe 1.1	63	46
GEe 1.2	63	47
GEe 1.3	66	49
GEe 1.4	65	51
GEe 1.5	65	52
GEe 1.6	67	51
GEe 2.1	60	48
GEe 2.2	59	40
GEe 2.3	64	50
GEe 2.4	63	53
GEe 3.1	65	50
GEe 3.2	65	50
GEe 3.3	68	52
GEe 3.4	64	51
GEe 4.1	65	50

GEe 4.2	65	50
GEe 5.1	65	52
GEe 5.2	65	54
GEe 5.3	65	55
GEe 5.4	65	55
GEe 5.5	65	53
GEe 5.6	65	51
GEe 5.7	65	52
GEe 5.8	65	51
GEe 5.9	65	51
GEe 6.1	66	56
GEe 6.2	66	53
GEe 6.3	66	52
GEe 7.1	67	50
GEe 7.2	66	50
GEe 7.3	64	50
GEe 7.4	60	50
GEe 7.5	63	50
Gle 1.1	65	50
Gle 1.2	65	55
Gle 2.1	66	52
Gle 2.2	65	55
Gle 2.3	66	53
Gle 2.4	67	52
Gle 2.5	66	51
Gle 2.6	67	52
Gle 3.1	68	52
Gle 3.2	68	53
Gle 4.1	68	52
Gle 4.2	63	47
Gle 4.3	61	46
Gle 4.4	64	49
Gle 4.5	66	50
Gle 4.6	68	52

Textliche Festsetzung 12

Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

<i>Zusatzkontingente Nacht in dB(A) für die Richtungssektoren A und B</i>				
<i>Richtungssektor</i>	<i>Anfang</i>	<i>Ende</i>	$L_{EK,zus,T}$	$L_{EK,zus,N}$
<i>A</i>	<i>280</i>	<i>10</i>	<i>6</i>	<i>5</i>
<i>B</i>	<i>10</i>	<i>135</i>	<i>15</i>	<i>13</i>
<i>C</i>	<i>135</i>	<i>155</i>	<i>6</i>	<i>5</i>
<i>D</i>	<i>155</i>	<i>205</i>	<i>0</i>	<i>13</i>
O° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt (x-Wert: 10653,326, y-Wert: 5473,867), Koordinatensystem: ETRS 89				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 54691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k jeweils $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

1.5 Ausgleichsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes**Textliche Festsetzung 13**

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zu sammeln und den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 107) zuzuführen.

Textliche Festsetzung 14

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 7 und den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 sind die nicht überbaubaren Flächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu begrünen.

Textliche Festsetzung 15

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 7 und den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf den Grundstücken je angefangene 400 qm überbaute/ versiegelte Grundstücksfläche ein Baum (STU 18/20) gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen sowie mindestens vier Sträuchern der Qualität 60/100 aus der Pflanzliste 2 zu unterpflanzen.

Textliche Festsetzung 16

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 7 und den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 sind fensterlose Außenwände mit über 20 m Länge gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 3 zu begrünen. In

einem Abstand von 1,5 m bis 3,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.

Textliche Festsetzung 17

Bei der Herstellung von Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten und mit mindestens vier Sträuchern aus der Pflanzliste 2 zu unterpflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m Höhe über Geländeoberfläche betragen.

Textliche Festsetzung 18

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB als Alleen mit Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In einem Abstand von mindestens 12,0 m, höchstens 20,0 m sind Bäume aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 20 cm in 1,3 m Höhe über der Geländeoberfläche betragen. Dementsprechend sind in den Straßen „Am Flöhnberg“ mindestens 6, „Am Gleis“ mindestens 59, „Am Biotope“ mindestens 8 und „Am Heidering“ mindestens 14 Bäume zu pflanzen.

Textliche Festsetzung 19

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu Trockenrasenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Dies gilt nicht für Zufahrten.

Textliche Festsetzung 20

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung C sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzdichte der Gehölze darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Zu 30 % sind Pflanzen aus der Pflanzliste 1 und zu 70 % Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu verwenden. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen solche mit der Fußnote a sein. In einem Höchstabstand von 20 m ist mindestens ein großkroniger Baum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Geländeoberfläche betragen.

Textliche Festsetzung 21

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Bezeichnung D sind gemäß § 9 (1) 25 b BauGB Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 60 cm und 1,3 m über Gelände zu entfernen.

Textliche Festsetzung 22

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung E sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzdichte der Gehölze darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Zu 30 % sind Pflanzen aus der Pflanzliste 1 und zu 70 % Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu verwenden. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen solche mit der Fußnote a sein. In einem Höchstabstand von 12 m ist mindestens ein großkroniger Baum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Geländeoberfläche betragen.

1.6 Ausgleichsfestsetzungen außerhalb des Plangebietes

Textliche Festsetzung 23

Die Entsiegelung gemäß § 9 (1) 20 BauGB in einem Umfang von 1.573 qm in der Gemarkung Lehnitz (Flurstück 2/50, Flur 5) wird gemäß § 9 (1a) BauGB anteilig den Flurstücken 6/67 und 294 des Gle 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 24

Die Wiederaufforstung gemäß § 9 (1) 20 BauGB in einem Umfang von 13.260 qm in der Gemarkung Lehnitz (Flurstück 2/50, Flur 5) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 6/67 des Gle 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 25

Die Erstaufforstung gemäß § 9 (1) 20 BauGB in einem Umfang von 37.840 qm in der Gemarkung Oranienburg OT Tiergarten (Flurstück 1/2, Flur 10) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 6/67 des Gle 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 26

Die Anlage von Waldmantelflächen mit Staudensäumen in einem Umfang von 44.890 qm gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 1/2, Flur 10) wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Bauflächen des Flurstücks 6/123 im Gle 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 27

Die Anlage von Grasfluren in einem Umfang von 8.930 qm gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 1/2, Flur 10) wird gemäß § 9 (1a) BauGB anteilig den Flurstücken 6/70, 6/80 im Gle 3 und Gle 2 und 8/85 im Gle 4 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 28

Die Entwicklung und Pflege von 2.020 qm Trockenrasen gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 229, Flur 1) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 294 des Gle 3 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 29

Die Entwicklung und Pflege von 2.900 qm Trockenrasen gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 229, Flur 1) wird gemäß § 9 (1a) BauGB anteilig den Flurstücken 6/65, 296 und 337 des Gle 4 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 30

Der Überbauung / Versiegelung von 1 qm des Biotoptyps 03210 (Landreitgrasfluren) gemäß Kartierschlüssel Brandenburg in dem Flurstück 6/120 im Gle 3 werden gemäß § 9 (1a) BauGB die Entwicklung von 2 qm Grasflur trockener Standorte gemäß § 9 (1) 25 a BauGB auf dem Flurstück 84/2 der Flur 10 in der Gemarkung Sachsenhausen von Oranienburg zugeordnet.

Textliche Festsetzung 31

Der Eingriff in Trockenrasenflächen in Baugebieten außerhalb von Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Dem Eingriff wird die Entwicklung und Pflege von Trockenrasen gemäß § 9 (1) BauGB auf dem Flurstück 229, Flur 1 der Gemarkung Oranienburg gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Textliche Festsetzung 32

Die Pflanzung von 21 Bäumen der Qualität StU 18/20 gemäß § 9 (1) 25a BauGB in der Emsstraße (Flurstücke 206, 154/1, 154/2, 154/3 der Flur 25, Gemarkung Oranienburg) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 6/120 im Gle 3 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 33

Auf den Flurstücken 6/69 und 122 in der Flur 1 der Gemarkung Oranienburg sind gemäß § 9 (1) 20 BauGB Bäumen mit einem Stammumfang von weniger als 30 cm in 1,3 m Höhe zu entfernen.

Textliche Festsetzung 34

Auf den Flurstücken 88, 124, 126, 230, 231, 232, 233, 234 in der Flur 1 der Gemarkung Oranienburg sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB vorhandene Bäumen und Sträuchern zu erhalten.

1.7 Verkehrsflächen**Textliche Festsetzung 35**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**Textliche Festsetzung 36**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB zu belastenden Flächen zwischen den Öffentlichen Verkehrsflächen „Am Gleis“ und „Am Heidering“ erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Unternehmensträger unterirdischer Wasser-, Abwasser-, Stromleitungen und technischen Medien sowie der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen zwischen den Öffentlichen Verkehrsflächen „Am Gleis“ und „Am Heidering“ zugunsten des Eigentümers, der Besucher und Benutzer des Flurstücks 249.

1.9 Aufschiebend bedingte Baurechte**Textliche Festsetzung 37**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Flächen zwischen den Öffentlichen Verkehrsflächen „Am Gleis“ und „Am Heidering“ dürfen gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst über- oder unterbaut werden, wenn die vorhandenen Leitungen aufgegeben oder verlegt wurden.

Textliche Festsetzung 38

Die mit „A“ bezeichneten Pflanzflächen (Teilflächen) nördlich der Straße „Am Gleis“ und Teilflächen des Gle 2 nördlich der Straße „Am Gleis“, die derzeit planfestgestellte Bahnanlagen sind, können gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst realisiert werden, wenn für die Bahnflächen gemäß § 23 AEG die Freistellung erfolgt ist.

1.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 39

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 7 und den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 4 sind Dachflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° oder weniger auszubilden.

2. Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2. Mai 2012 (GVBl. II/12, Nr. 39). Sich hieraus ergebende Einschränkungen und Auflagen sind zu beachten.
2. Im gesamten Plangeltungsbereich befindet sich die kulturgeschichtlich bedeutsame Fundstelle Sachsenhausen 22, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) erfüllen. Das Bodendenkmal KZ Komplex Sachsenhausen-Oranienburg ist unter der Nummer 70.035 am 25.10.2004 als Bodendenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden und wird deshalb als solches nachrichtlich übernommen. Auf die denkmalrechtlichen Erlaubnispflichten wird auch an dieser Stelle hingewiesen.
3. Dem Umgebungsschutz der nachstehende eingetragene Denkmale ist gemäß BbgDSchG Rechnung zu tragen:
Oranienburg, Friedrichsthaler Straße, Schrankenposten und Verladerampe sowie Gleisanlage südwestlich der Verladerampe bis Bahnhof Sachsenhausen
Oranienburg, Straße der Nationen, Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Oranienburg über die Erstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), zuletzt geändert am 06.04.2007.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der gemäß § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfelder „Groß Schönebeck/Eichhorst II-G (11-1415)“ und „Groß Schönebeck/Eichhorst II-W (12-1515)“. Rechtsinhaber dieser Erlaubnisse, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist das Geo-Forschungs-Zentrum Potsdam, Telegrafenberg, 14473 Potsdam.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 24.12.2010.

3. Hinweise zur Planung

3.1 Bau- und Bodendenkmalpflege

Maßnahmen, die die Baudenkmale selbst oder deren Umfeld betreffen sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Ebenso bedürfen Maßnahmen, die durch Erdarbeiten zu einer Teilzerstörung des Bodendenkmals führen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu beantragen ist. Dies gilt auch für bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Vorhaben.

Planungen, die die Baudenkmale selbst oder deren Umfeld betreffen, sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Sämtliche Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten und Baumaßnahmen, die zu einer Veränderung oder Teilzerstörung von Bodendenkmalen führen können, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die beim Landkreis Oberhavel zu beantragen ist. Dies gilt sowohl für genehmigungspflichtige wie genehmigungsfrei Vorhaben.

Im Hinblick auf die Belange des Umgebungsschutzes der zum Lagerkomplex des Konzentrationslagers Sachsenhausen gehörenden Denkmale ist die untere Denkmalschutzbehörde in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden, dürfen nicht im Bereich von Bodendenkmalen oder Bodendenkmal-Vermutungsflächen eingerichtet werden, es sei denn, dass diese Flächen bereits versiegelt sind. Sollte die temporäre Nutzung von Flächen im Bereich von Bodendenkmalen oder Bodendenkmal-Vermutungsflächen unvermeidbar sein, so sind bauvorbereitend entsprechende Schutz- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

3.2 Bauzeitenregelung für den Artenschutz

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte ist im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung die Erforderlichkeit einer Bauzeitenregelung mit Bezug zur Brutzeit der einzelnen Arten zu prüfen. Es wird empfohlen, Baumfällungen bzw. Baufeldfreimachungen in den genannten Brutzeiten ausschließen.

3.3 Entwicklung von Trockenrasen

Die Krautschicht der Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A und D soll durch extensive Pflege sukzessiv zu einer Trockenrasengesellschaft oder eine Staudenflur trockenwarmer Standorte im Sinne der Biotoptypen Nr. 05121 und 05143 der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand 9.3.2011) entwickelt werden.

Die Neuanlage der Krautschicht kann durch den Auftrag von Mahdgut, welches im August oder September auf einer entsprechenden Fläche in der Nachbarschaft gewonnen werden kann, umgesetzt werden. Die Spontan- und Ruderalvegetation auf Brachen stellt ebenfalls eine geeignete Ausgangsbegrünung für die Entwicklung der o.g. Krautschicht dar. Aussaaten handelsüblicher Grasmischungen sind zu vermeiden. Eine Mahd soll nicht öfter als zweimal pro Jahr erfolgen. Das Mahdgut ist zu entnehmen. Flächige Bewässerung, Düngung oder Pestizideinsatz sind zu vermeiden.

3.4 Telekommunikationslinien

Im Planungsgebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden, die bei Tiefbauarbeiten zu schützen sind. Eine Einweisung bei Tiefbauarbeiten durch Mitarbeiter der Deutsche Telekom, PTI 22, Martin-Ebell-Str.15, 16816 Neuruppin sollte erfolgen.

3.5 Bodenverunreinigungen und Strahlenschutz

Auf die allgemeine Belastung und Gefährdung durch Fundmunition aus dem Zweiten Weltkrieg wird hingewiesen. Daher ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelbescheinigung kann durch den Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer bei dem Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit durch eine vom Grundstückseigentümer beauftragte Fachfirma beigebracht werden.

Aufgrund von Untersuchungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht weiterhin der Verdacht auf radioaktive Kontamination des Bodens bis in tiefere Schichten (=radiologische Altlastenverdachtsfläche).

Der Kontaminationsverdacht soll, um eine Belastung der Bevölkerung durch unkontrollierten Umgang mit radioaktiv kontaminiertem Material zu verhindern, vor oder während der Bautätigkeit überprüft werden. Hierzu geeignet sind insbesondere ODL-Messungen begleitend zur Munitionssuche. Ist dies nicht realisierbar, dann sind die radiologischen Untersuchungen in die Sanierungsmaßnahme nach BBodSchG zu integrieren oder baubegleitend durchzuführen.

Arbeiten auf der radiologischen Altlastenfläche sind zur Verhinderung von Verschleppungen messtechnisch zu begleiten. Vor Beginn der Arbeiten sollte die LVLF als zuständige Behörde zur Abstimmung der konkreten Vorgehensweise bei den radiologischen Messungen hinzu gezogen werden.

Ohne Nachweis der Kontaminationsfreiheit darf kein Material von der radiologischen Altlastverdachtsfläche verbracht werden. Bei Verbringung von radioaktiv kontaminiertem Material außerhalb der betroffenen Fläche sind die Regelungen der §§ 97 ff Strahlenschutzverordnung zu berücksichtigen. Hierbei ist das LVLF als zuständige Strahlenschutzbehörde einzubeziehen.

Bei jeglichen Arbeiten (einschließlich Munitionssuche) auf radiologischen Altlast- und Altlastenverdachtsflächen sind entsprechend dem Merkblatt "Strahlenschutz bei Arbeiten auf radioaktiv kontaminierten Flächen in Oranienburger Verdachtsgebieten" (Fassung vom 25.04.2007) gesonderte Maßnahmen zum Arbeitsschutz erforderlich.

Hinweise kampfmittelbelastetes Gebiet

Der Planungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger, Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

3.5 Sortimentsliste der Stadt Oranienburg

Kurzbezeichnung	Nr. nach	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008
Sortiment	WZ 2008	
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterwa-	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf-

re für Bekleidung und Wäsche		und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln

Nahrungs- und Genussmittel und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne aus	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und –zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)