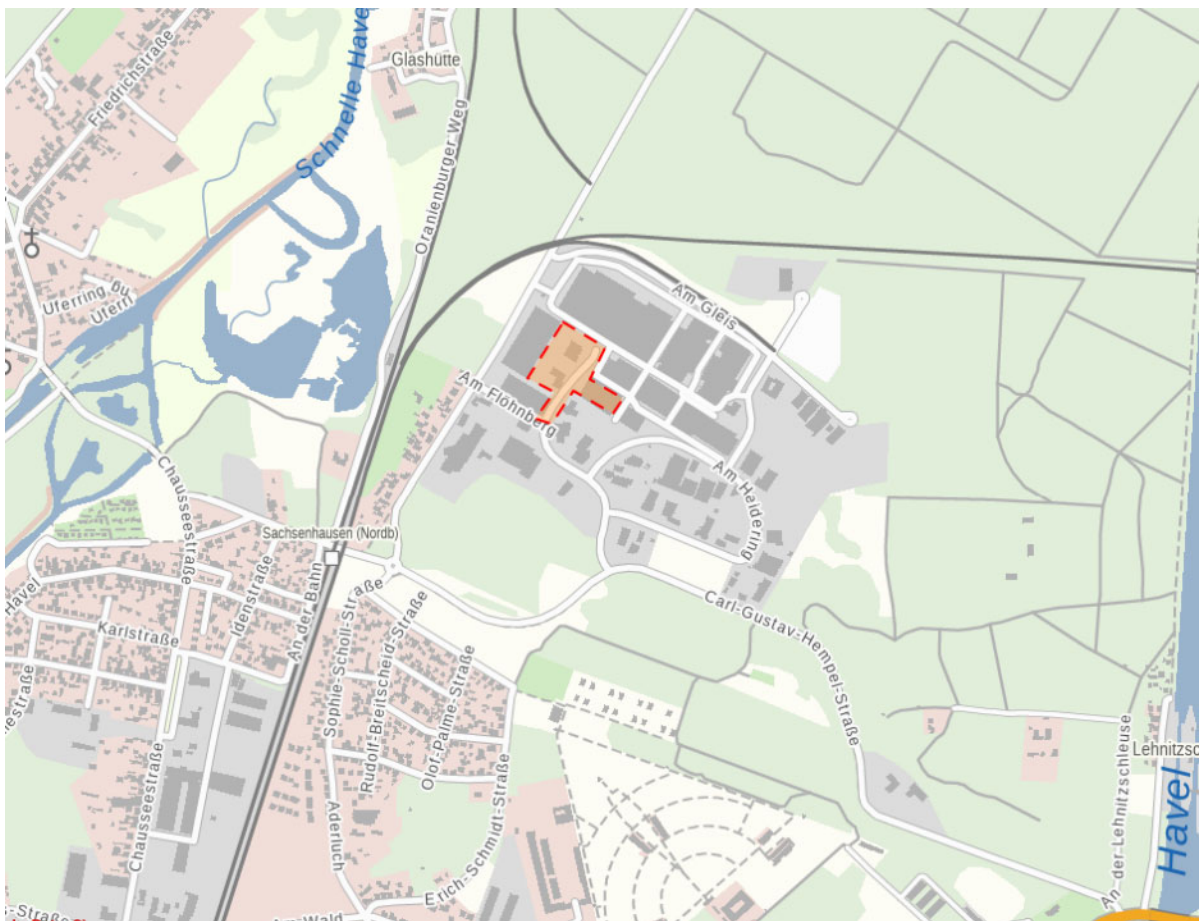




Quelle: Brandenburgviewer, Zugriff 22.3.2021

Bebauungsplan Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord, erste Teiländerung“

Bebauungsplan Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord, erste Teiländerung“ in der Stadt Oranienburg

Satzung - Stand August 2021

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Erarbeitet durch:

Plan und Praxis GbR
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Inhalt	Seite
I. GEGENSTAND DER PLANUNG	6
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	6
2. Ausgangssituation Plangebiet.....	10
2.1 Lage des Plangebiets	10
2.2 Geltungsbereich.....	10
2.3 Grundeigentumsverhältnisse	11
2.4 Bodenbelastungen.....	11
3. Planungsbindungen	12
3.1 Geltendes Baurecht und Änderungserfordernis	12
3.2 Landes- und Regionalplanung	12
3.3 Flächennutzungsplanung.....	13
3.4 Bebauungsplan Nr. 107 Gewerbegebiet Nord	14
3.5 Infrastruktur / Erschließung	15
3.6 Landschaftsplan	15
3.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oranienburg 2035+ (INSEK).....	16
3.8 Denkmalschutz	18
3.9 Wasserschutzgebiet.....	19
II. PLANINHALT	22
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	22
2. Art der baulichen Nutzung.....	22
3. Maß der baulichen Nutzung	22
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
5. Schallschutzfestsetzungen	23
6. Öffentlichen Verkehrsflächen	25
7. Verkehrsflächeneinziehung	25
8. Nachrichtliche Übernahmen	26
9. Hinweise.....	27
III. UMWELTBELANGE UND KLIMASCHUTZ	29
IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	31
1. Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft	31
2. Haushaltsmäßige Auswirkungen.....	31
V. VERFAHREN	32
1. Art des Verfahrens	32
2. Aufstellungsbeschluss	32
3. Frühzeitige Ersatzbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB.....	32
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB..	33
5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	34
6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB.....	34

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

35

Abbildungsverzeichnis

Seite

ABBILDUNG 1:	GEPLANTE WERKSHALLE	8
ABBILDUNG 2:	GEPLANTER GELTUNGSBEREICH	9
ABBILDUNG 3:	LUFTBILD PLANGEBIET UND UMGEBUNG	10
ABBILDUNG 4:	PLANGEBIET MIT DEM VERLAUF DER BAUGRENZEN	10
ABBILDUNG 5:	FESTLEGUNGSKARTE DES LEP HR	12
ABBILDUNG 6:	AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ORANIENBURG	13
ABBILDUNG 7:	BEBAUUNGSPLAN NR. 107 „GEWERBEGBEIT NORD“	14
ABBILDUNG 8:	AUSZUG LANDSCHAFTSPLAN-ENTWURF – NÄHERE UMGEBUNG DES B-PLANS	16
ABBILDUNG 9:	GEWERBEGBEIT IN ORANIENBURG	17
ABBILDUNG 10:	GELTUNGSBEREICH DER VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG DES WASSERSCHUTZGBEITES FÜR DAS WASSERWERK ORANIENBURG-SACHSENHAUSEN.	19
ABBILDUNG 11:	AUSZUG WASSERSCHUTZGBEIT	20
ABBILDUNG 12:	B-PLAN NR. 107 - ÄNDERUNGSBEREICH	22
ABBILDUNG 13:	B-PLAN NR. 107 1. ÄNDERUNG	22
ABBILDUNG 14:	ISOHONENDARSTELLUNG WERKTAG - TAG	24
ABBILDUNG 15:	ISOPHONENDARSTELLUNG WERK - NACHT	25

I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg hat am 22.2.2021 die Änderung des Bebauungsplans für Teilbereiche des GEe 1, GEe 3 und Gle 4 beschlossen, um die notwendigen Erweiterungsflächen für das ansässige Unternehmen ORAFOL, einschließlich der Straße „An den Dünen,“ zu ermöglichen. In Abstimmung mit dem Landkreis wurde für die Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB festgelegt.

Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung

Die geplante Teiländerung des rechtskräftigen B-Plan Nr. 107 überplant eine im bebauten Siedlungsbereich liegende Fläche. Die Voraussetzung einer Nachverdichtung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gegeben. Das beschleunigte Verfahren gilt nach § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung bestehender Bebauungspläne.

Keine Vorbereitung von Vorhaben die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Die Art der zulässigen Nutzung im Änderungsbereich wird als Gle-Gebiet festgesetzt, in dem uvp-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen werden. Dies ist inhaltlich geboten, weil die Funktion des geplanten Bauvorhabens feststeht und kein uvp-pflichtiges Vorhaben darstellt.

Keine erhebliche Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebieten)

Der Bebauungsplan Nr. 107 grenzt im Südosten an die Trinkwasserschutzzone II des Oranienburger Wasserwerks und an ein Landschaftsschutzgebiet, dessen Belange im Rahmen der bisherigen Planung umfassend berücksichtigt wurden.

Belange von FFH- und Vogelschutzgebieten werden durch die geplante Änderung von Teilflächen des B-Plans Nr. 107 werden nicht berührt. Der geplante Änderungsbereich liegt im Nordwesten und tangiert keine Natur-2000-Gebiete.

Trinkwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Oranienburg-Sachsenhausen. Durch die geplante Änderung des geltenden Baurechts darf keine zusätzliche Versiegelung erfolgen. Da wesentliches Ziel der Planung die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf bisherigen, bestehenden Verkehrsflächen ist, werden kaum bisher unversiegelte Flächen (Versickerungsmulden) in Anspruch genommen. Die geringfügige Erhöhung der Versiegelung stellt im Rahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) keinen Eingriff i.S.v. des BNatSchG dar. Eine Kompensation ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht geboten.

Störfallbetrieben

Der B-Plan der Innenentwicklung ist ausgeschlossen, sofern Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Durch die geplante Teiländerung des Bebauungsplans werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben und keine zusätzlichen sicherheits- oder störfallrelevante Anlagenteile bzw. Ausweitung von

Gefahrenbereichen zugelassen. Folglich sind Auswirkungen vom geplanten Änderungsbereich durch Störfälle ausgeschlossen.

Keine Kumulation mehrere Bebauungspläne

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, „die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt (gemäß § 13a Abs. 4 BauGB geändert/ergänzt) werden, mitzurechnen“.

Mit dieser Regelung soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltert wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 qm Grundfläche zu erhalten. Auf diese Weise sollen europarechtswidrige Umgehungen der Grundflächenbegrenzung ausgeschlossen werden.¹

Ein solcher Zusammenhang kann nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB jedoch nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen², nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan im „Normalverfahren“; mit dem Hinweis, dass ein Missbrauchsfall – etwa die gleichzeitige Aufstellung im Sinne eines „Rosinenpickens“ diese Lösung ausschließen würde³. Eine „Zerstückelung“ in kleine Bebauungspläne „unterhalb“ der Schwellwerte sind zweifellos der vom Gesetz ausdrücklich untersagte Missbrauchsfall. Dabei kommt es nicht auf die „Absicht“ der Stadt zur Kumulation an, sondern darauf, dass Kumulation objektiv gegeben ist⁴. Vorliegend ist keine rechtsmissbräuchliche Anwendung durch die Aufspaltung in mehrere kleine Geltungsbereiche i.S.v. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gegeben. Eine Planung in „Abschnitten“ spricht nicht zwangsläufig für die Vermutung, dass eine „Kumulation“ im Sinne § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorliegt. Die abschnittsweise Realisierung größerer städtebaulicher Vorhaben ist kennzeichnend für eine traditionelle Weise und kein „Unterlaufen“ etwa eines Schwellenwertes im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Vielmehr ist hier letztlich auf den entscheidenden Grund der Regelung abzustellen, nämlich der Vermeidung des Unterlaufens von Schwellenwerten für UVP-pflichtige Vorhaben, woraus sich das Erfordernis einer Beurteilung erst nach dem jeweils konkret beabsichtigten Vorhaben ergibt.

Geplantes Vorhaben

Mit dem Kauf des Grundstücks „An den Dünen 12“ durch das Unternehmen ORAFOL Europe GmbH hat das Unternehmen die Option, eine weitere Produktionshalle zu errichten und eine Optimierung und Verbesserung der produktionstechnischen Betriebsabläufe zu ermöglichen. Um dieses Bauvorhaben zu realisieren bedarf es der teilweisen Änderung des geltenden Planungsrechts des B-Plans Nr. 107.

Die geplante Fabrikhalle schließt sich an die bestehende Werkhalle 8 an. Die ORAFOL Europe GmbH plant die Errichtung einer Anlage zur Haftklebstoffbeschichtung und Austauschkaschierung. Die hierfür neu zu errichtende Produktionshalle 10 entsteht auf den zugekauften Grundstücken im westlichen Teil des Betriebsgeländes zwischen den bestehenden Produktionshallen 8, 4 und 7 auf den Flurstücken 6/18 und 137. Die Erweiterung der Maschinentechnik umfasst neben Tanklagern und Räumen der Halbfabrikation,

¹ vgl. dazu EuGH Urt. v. 21.9.1999 – C 392/96 – BeckRS 2004, 7698; Battis in Battis/Krautzberger/Löhr § 13a Rn. 5.

² Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, 5. Aufl., Rn. 708.

³ Gierke/Scharmer in Kohlhammer-Komm. § 13a, Rn. 85.

⁴ Gierke/Scharmer in Kohlhammer-Komm., § 13a Rn. 86.

Beschichtungsmaschinen und Nachverbrennungsanlagen mit integriertem Thermalölsystem. Die Produktionsprozesse entsprechen denen der Bestandanlage in der Halle 2 und Halle 7.

Die Folienrollen können in einem automatisierten Rollenlager bis zur Konfektionierung, mit Schneid- und Wickelmaschinen, vorgehalten werden. Weitere Räume in den Obergeschossen dienen als Büro- und Laborflächen sowie der Aufstellung der technischen Gebäudeausrüstung. Für den Neubau wird eine Grundstücksentwässerungsanlage zur Erfassung, Behandlung und Weiterleitung von Niederschlags- und Schmutzwasser geplant. Die Anlage wird im durchgängigen 4-Schichtsystem von Montag bis Sonntag 00:00 bis 24:00 Uhr betrieben.

Abbildung 1: geplante Werkshalle



Quelle: ORAFOL

Gesicherte Erschließung

Gemäß den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes soll der Neubau über die parallel zur Straße „An den Dünen“ verlaufende Baugrenze hinausgehen und auch auf Flächen, auf denen Pflanzgebote und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, errichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Aufgabe der Straße grundsätzlich vertretbar, da sie auf Grund ihrer Lage nur noch eine minimale Erschließungsfunktion für die Allgemeinheit hat. Gegenwärtig werden nur noch die Grundstücke Flurstücke 137 und 6/22 (beide bereits im Eigentum der ORAFOL Europe GmbH) und 6/23 (An den Dünen Nr. 3) über diesen Teilabschnitt erschlossen. Die Überplanung der Straße als Baugebiet würde den Entwicklungsinteressen des Unternehmens dienen ohne neue Außenbereichsflächen für die Unternehmensentwicklung in Anspruch nehmen zu müssen.

Durch den Wegfall einer Straßenfläche und Verschiebung der Baugrenzen in einen kleinen Teilbereich des Plangebietes werden das Grundkonzept und die städtebaulichen Kennzahlen (z.B. Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) oder Gebäudehöhe) des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich tangiert. Da das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Oranienburg-Sachsenhausen liegt, darf die gesamte Versiegelung im Plangebiet nicht über das derzeit Zulässige hinausgehen, was jedoch durch die Überplanung einer versiegelten Verkehrsfläche gewährleistet werden dürfte.

Geplanter Geltungsbereich

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist der nachfolgend abgebildete Bereich, der eine Baugebietsfläche von ca. 26.165 qm umfasst und bei einer Grundfläche für das Baugebiet GRZ von 0,75 eine überbaubare Fläche von kleiner als 20.000 qm zulässt, wodurch die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt sind.

Abbildung 2: geplanter Geltungsbereich



Quelle: Stadt Oranienburg

Durch den Rückbau einer Teilfläche der Straße „An den Dünen“ gehen straßenbegleitende 5 m breite Pflanzflächen verloren. Da durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung eine bauliche Nachverdichtung auf bisherigen Verkehrsflächen erfolgt, gelten die Eingriffe in die Pflanzflächen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.S.v. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig. Eine Kompensation ist folglich nicht erforderlich.

Für die Neuerrichtung der geplanten Halle wird ein bestehendes Gebäude abgerissen. Im Zuge der Baumaßnahmen wird durch eine baubegleitende Untersuchung sichergestellt, dass Belange des Artenschutzes frühzeitig und umfassende berücksichtigt werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB wird der Vollzug rechtlich gesichert.

2. Ausgangssituation Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Oranienburger, im Ortsteil Sachsenhausen.

Abbildung 3: Luftbild Plangebiet und Umgebung

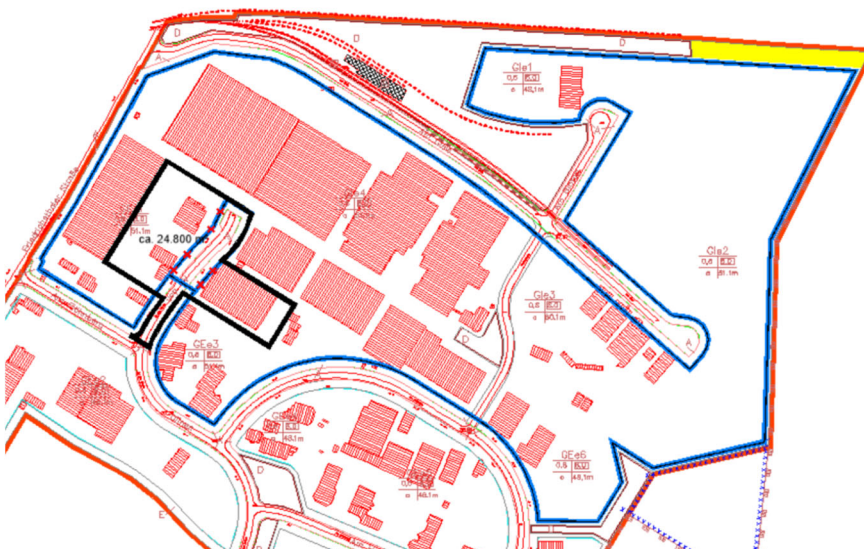


Quelle: google maps, Aufgerufen am 22.03.2021

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ ist ca. 2,6 Hektar groß und umfasst die Flurstücke 6/18(tlw.), 6/19(tlw.), 6/20(tlw.), 6/21, 6/22(tlw.), 6/23(tlw.), 6/85(tlw.), 106 (tlw.), 131 (tlw.), 136, 137, 198(tlw.), 322 (tlw.), 450(tlw.) und 451 (tlw.) aus der Flur 1 der Gemarkung Oranienburg.

Abbildung 4: Plangebiet mit dem Verlauf der Baugrenzen



Quelle: Plan und Praxis

2.3 Grundeigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flurstücke sowie die angrenzenden Flurstücke befindet sich im Eigentum des Unternehmens ORAFOL Europe GmbH. Die öffentliche Verkehrsfläche „An den Dünen“ ist im Eigentum der Stadt Oranienburg, die mit der Umwandlung der Verkehrsfläche in eine gewerbliche Baufläche an das Unternehmen ORAFOL Europe GmbH verkauft wird.

2.4 Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als sanierter Altstandort unter ALKAT-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. Sofern entsprechende Belastungen vorgefunden werden, werden diese im Zuge der Baumaßnahmen saniert. Im Ursprungsbebauungsplan wird im Teil C unter Hinweise zur Planung sowohl auf Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sowie auf Belange der Bodenverunreinigung, des Strahlenschutzes und auf Kampfmittel hingewiesen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht geboten, weil ausreichend Erfahrungen im Umgang mit diesen Stoffen im Plangebiet gemacht wurden und sich die Hinweise auf den Vollzug der Planung beschränken.

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, werden diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam angedient.

3. Planungsbindungen

3.1 Geltendes Baurecht und Änderungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Straße „An den Dünen“ als öffentliche Verkehrsfläche fest. Nach dem geplanten Vorhaben zur Errichtung einer neuen Werkshalle bedarf es der Überbauung der Verkehrsfläche. Folglich ist zur Realisierung des geplanten Vorhabens die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Auf den zu ändernden Straßenabschnitt der Straße „An den Dünen“ bis zur Einmündung in die Straße „Am Flöhberg“ kann erschließungstechnisch verzichtet werden, weil dieser Abschnitt ausschließlich Grundstücke des Unternehmens ORAFOL erschließt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel

Hinweise

- Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung.

Abbildung 5: Festlegungskarte des LEP HR



Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung

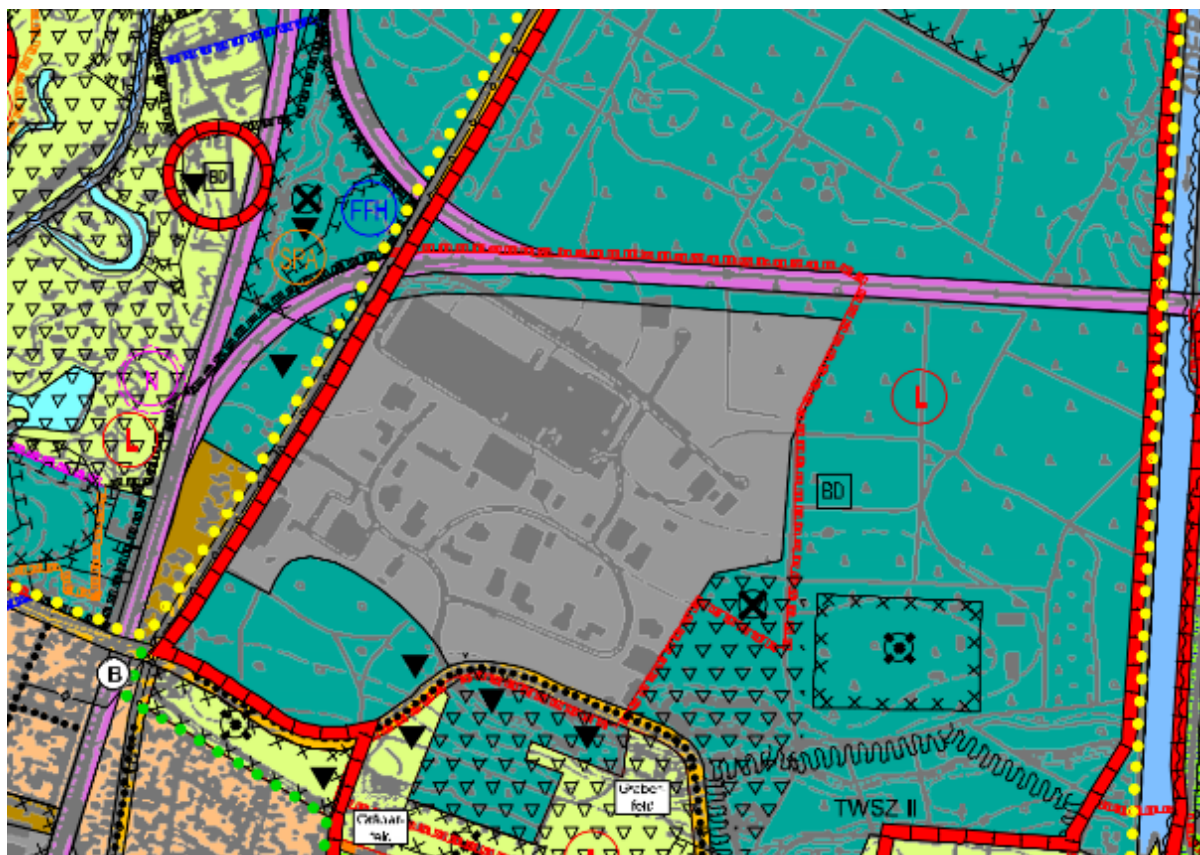
Für die Regionalplanung in der Stadt Oranienburg im Landkreis Oberhavel ist die Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig. Bestandskräftige Regionalpläne sind die zwei sachlichen Teilpläne „Rohstoffsicherung“ (2012) und „Windenergienutzung“ (2003), wobei letzterer keine Anwendung mehr findet. Für die Steuerung der Windenergienutzung wird der sachliche Teilplan „Freiraum und Windenergie“ angewendet, der im November 2018 als Satzung beschlossen aber noch nicht bekannt gemacht wurde. Die Teilpläne treffen entsprechend Aussagen zur räumlichen Verteilung von Windenergieanlagen und Rohstoffabbaugebieten aber auch darüber hinaus zu schützenswerten Natur- und Kulturräumen. Eine Vorrang- oder Vorbehaltsgebietsausweisung für das Plangebiet erfolgt nicht.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da weder der LEP HR noch die sachlichen Teilregionalpläne Ziele der Raumordnung enthalten, die der Planungsabsicht entgegenstehen.

3.3 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.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg



Quelle: Stadt Oranienburg

Um das geplante Vorhaben zu realisieren wird die Straße „An den Dünen“ bis zur Einmündung in die Straße „Am Flönberg“ dem Gewerbegebiet GEE1 und GEE3 sowie das Industriegebiet Gle4 mit einer entsprechenden Überbauungsoption umgewandelt, bei gleichbleibender baulichen Dichte. Die planbedingten Eingriffe in vorhandene Pflanzflächen werden ausgeglichen.

[illegible]

14

3.5 Infrastruktur / Erschließung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereich des voll erschlossenen Plangebietes. Die innerhalb der zu überplanenden Verkehrsfläche „An den Dünen“ liegenden öffentlichen Versorgungsleitungen werden in Abstimmung mit den Leitungsträgern rückgebaut.

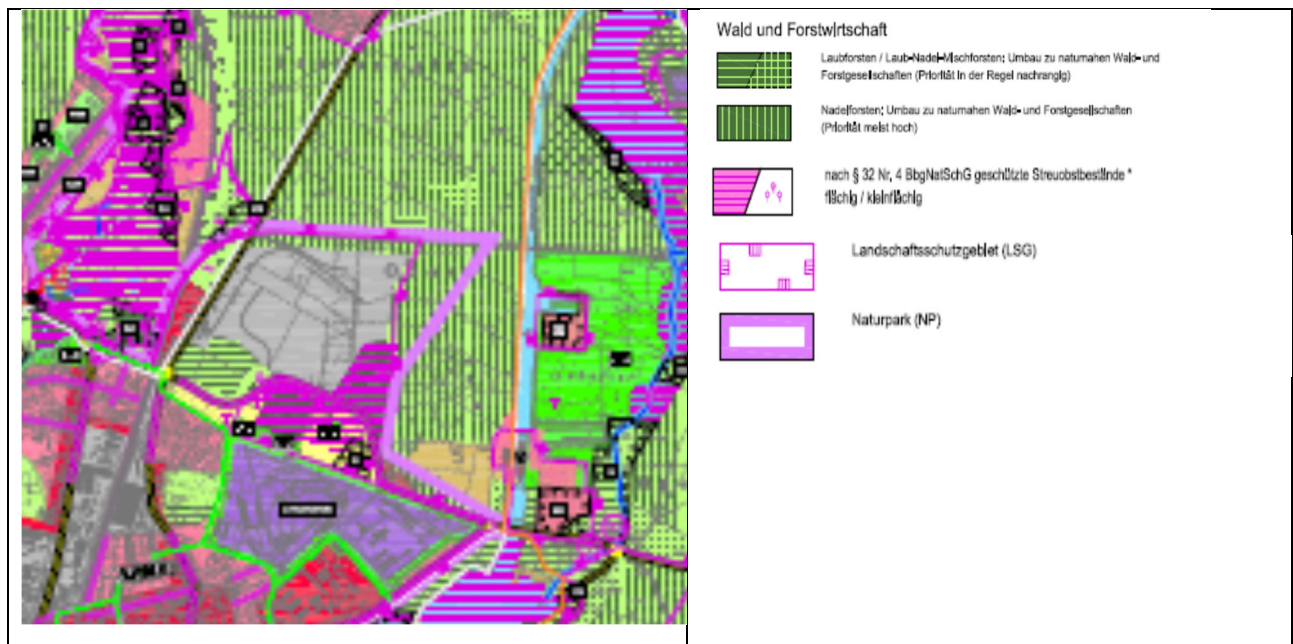
3.6 Landschaftsplan

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 8: Auszug Landschaftsplan-Entwurf – nähere Umgebung des B-Plans



Quelle: Stadt Oranienburg

3.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oranienburg 2035+ (INSEK)

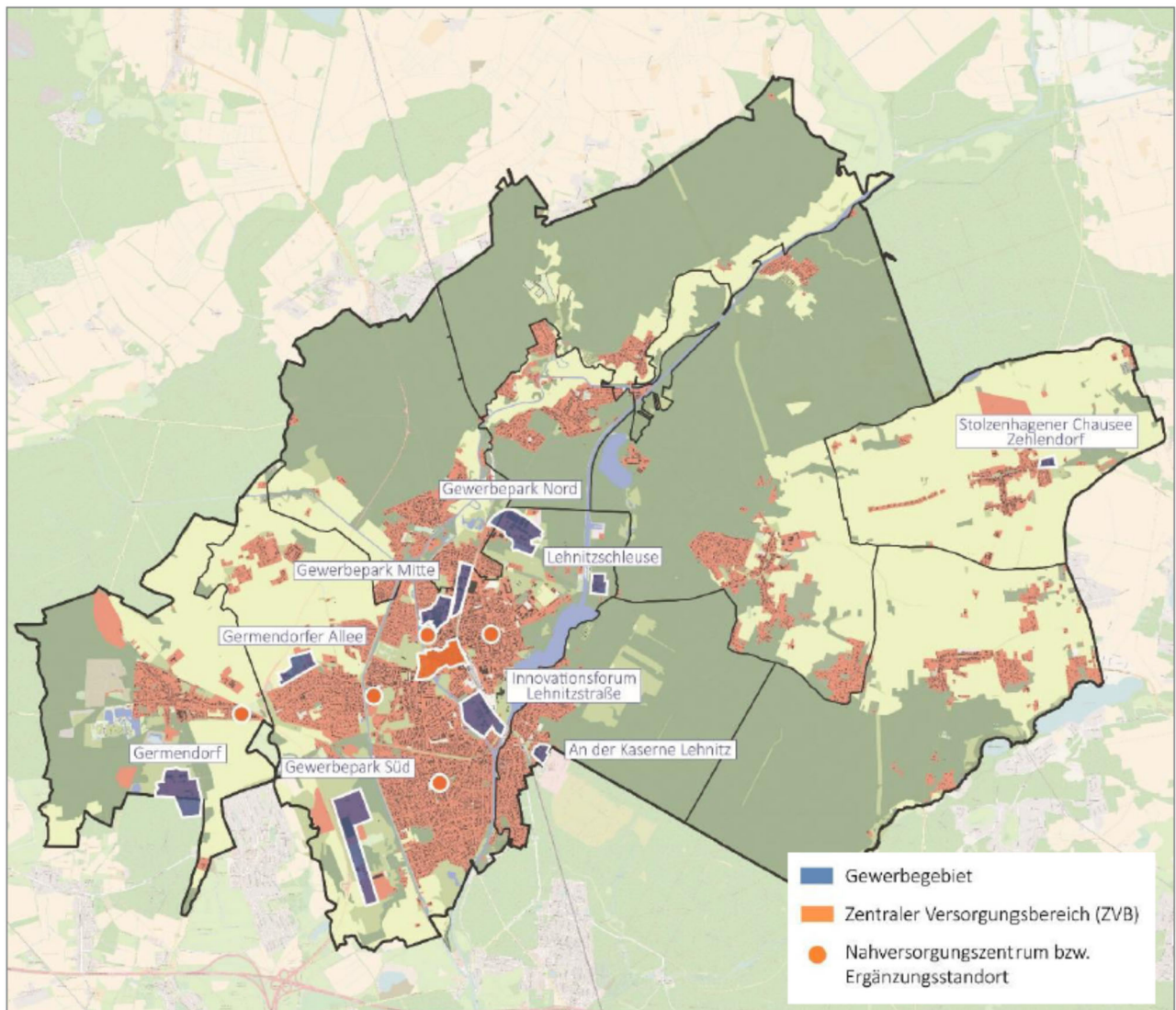
Die Stadt Oranienburg gehört zu den am schnellsten wachsenden Kommunen innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Als Mittelzentrum im Norden Berlins übernimmt sie wesentliche Versorgungsfunktionen für die benachbarten Kommunen innerhalb des Landkreises Oberhavel. Durch die gute Verkehrsanbindung an den Berliner Autobahnring sowie an den Schienenverkehr hat sich die Stadt als wichtiger Arbeits- und Wirtschaftsstandort sowie als attraktiver Wohnstandort in den letzten Jahren etabliert.

Mit den Leitlinien und Entwicklungszielen der Stadtentwicklung werden die „Leitplanken“ der künftigen Stadtentwicklung mit dem Horizont 2035+ definiert und Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele formuliert.

Die Stadt Oranienburg hat sich in den letzten Jahren als bedeutender Arbeits- und Wirtschaftsstandort innerhalb der Metropolregion Berlin-Brandenburg etabliert. Gemeinsam mit den benachbarten Kommunen Hennigsdorf und Velten bildet Oranienburg den Regionalen Wachstumskern „Oranienburg-Hennigsdorf-Velten“ (OHV).

Der Arbeitsmarkt wird im hohen Maße durch private und öffentliche Dienstleistungen geprägt, in dem über 50 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Oranienburg beschäftigt sind. Hierzu zählen vor allem die für den Mittelbereich relevanten Verwaltungseinrichtungen, die städtischen Gesellschaften der Oranienburg Holding und weitere private Dienstleister. Einen weiteren wichtigen Beschäftigungsbereich stellt das produzierende Gewerbe, in dem rd. 4.300 Beschäftigte (26 %) erwerbstätig sind. Während die Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor leicht rückgängig waren, konnte im produzierenden Gewerbe ein Anstieg von 8 % auf rd. 4.300 Beschäftigte verzeichnet werden.

Abbildung 9: Gewerbegebiet in Oranienburg



Quelle: Stadt Oranienburg, INSK 2035

Die Gewerbe- und Industrieflächen in Oranienburg sind auf insgesamt neun Standorte mit einer Gesamtfläche von rd. 241 ha verteilt. Von den 240 ha stehen noch rd. 32 bzw. durch Erweiterung bis 2021 voraussichtlich 52 ha zur Verfügung. Die flächenmäßig größten Standorte sind der Gewerbepark Germendorf (33 ha), der Gewerbepark Mitte (38 ha), der Gewerbepark Nord (48 ha) sowie der Gewerbepark Süd (89 ha). Der Gewerbepark Süd ist als größter Standort für flächenintensive Investitionsvorhaben geeignet, während die weiteren Standorte mehrheitlich Ansiedlungsoptionen für kleinteilige und mittlere Flächenbedarfe bieten. Für schienengebundene Transporte bietet der Gewerbepark Nord zwei Lade- und Entladegleise mit einer Umschlaganlage im Betrieb der Stadt Oranienburg. Über die A 10 (Oranienburger Kreuz) und die B 96 sind die Standorte an großräumige Verkehrsachsen angebunden.

Die hohe Auslastung der Gewerbegebiete zeigt, dass die Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieflächen in Oranienburg sehr knapp ist und Handlungsbedarfe hinsichtlich der Bereitstellung von geeigneten Flächen bzw. in der Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete besteht⁵.

Im Gewerbepark Nord sind nahezu alle gewerblichen Bauflächen durch Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie den Großbetreiber ORAFLOL verbraucht. Entwicklungen sind hier nur durch die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen möglich.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 trägt damit auch den Zielen des INSEK 2035 Rechnung, welches als Leitlinie und weiterer Handlungsbedarf den Ausbau und Qualifizierung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen zur nachhaltigen Sicherung des Wirtschaftsstandortes formuliert hat.

3.8 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.

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, v.A. aber technischen 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,

⁵ Vgl. Stadt Oranienburg

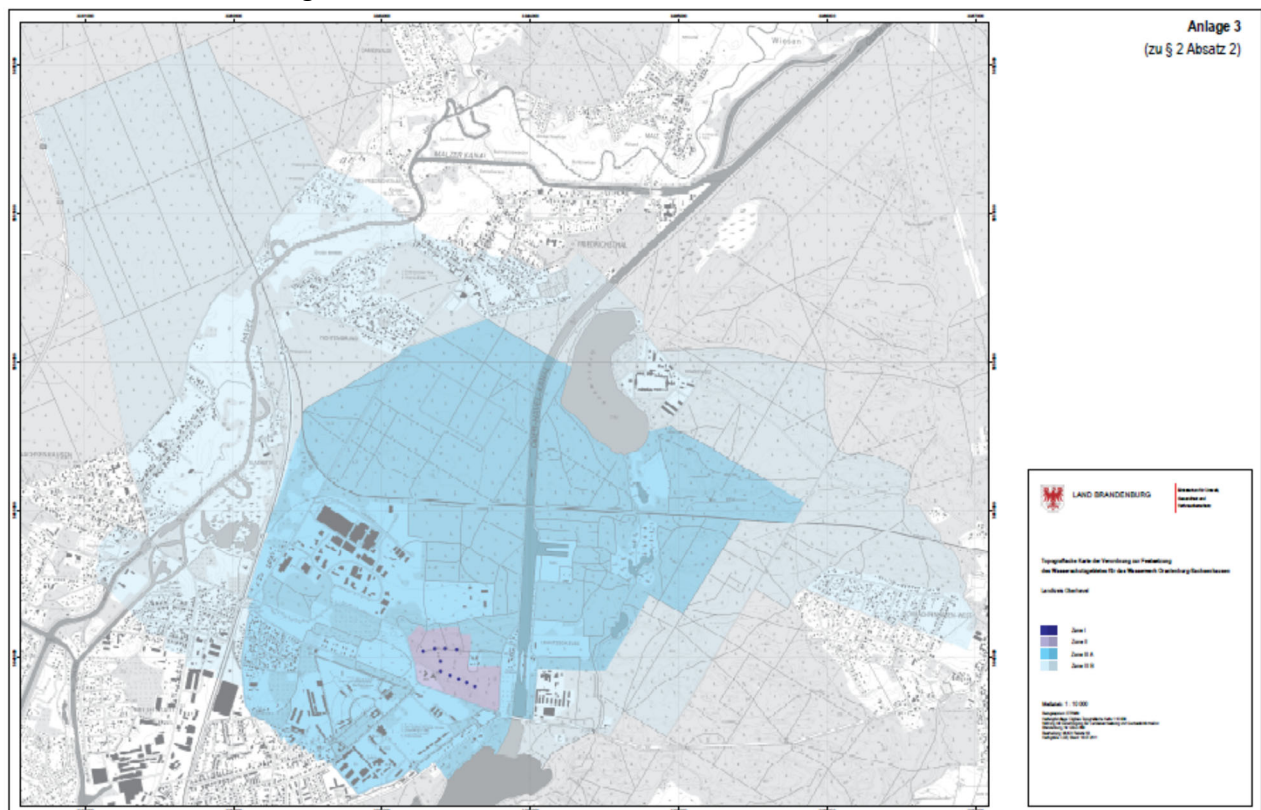
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+, Bericht 26.2.2019

angrenzender Lagerstraße, Lagermauer, Kommandantenhaus, Turm A, Neues Museum, ehemaliges Häftlingslager, Krankenrevier, Pathologie, Appelplatz, Schuhprüfstrecke, Zellenbau, Baracken, Häftlingsküche, Häftlingswäscherei, Feierplatz, Mahnmal, Industriebhof, Station Z, Erschießungsgraben, Leichenkeller, Werkstatt, Kartoffelkeller und Transformatorenstation.

3.9 Wasserschutzgebiet

Alle Flächen im Gewerbegebiet Nord kollidieren mit den Belangen des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen⁶.

Abbildung 10: Geltungsbereich der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen.

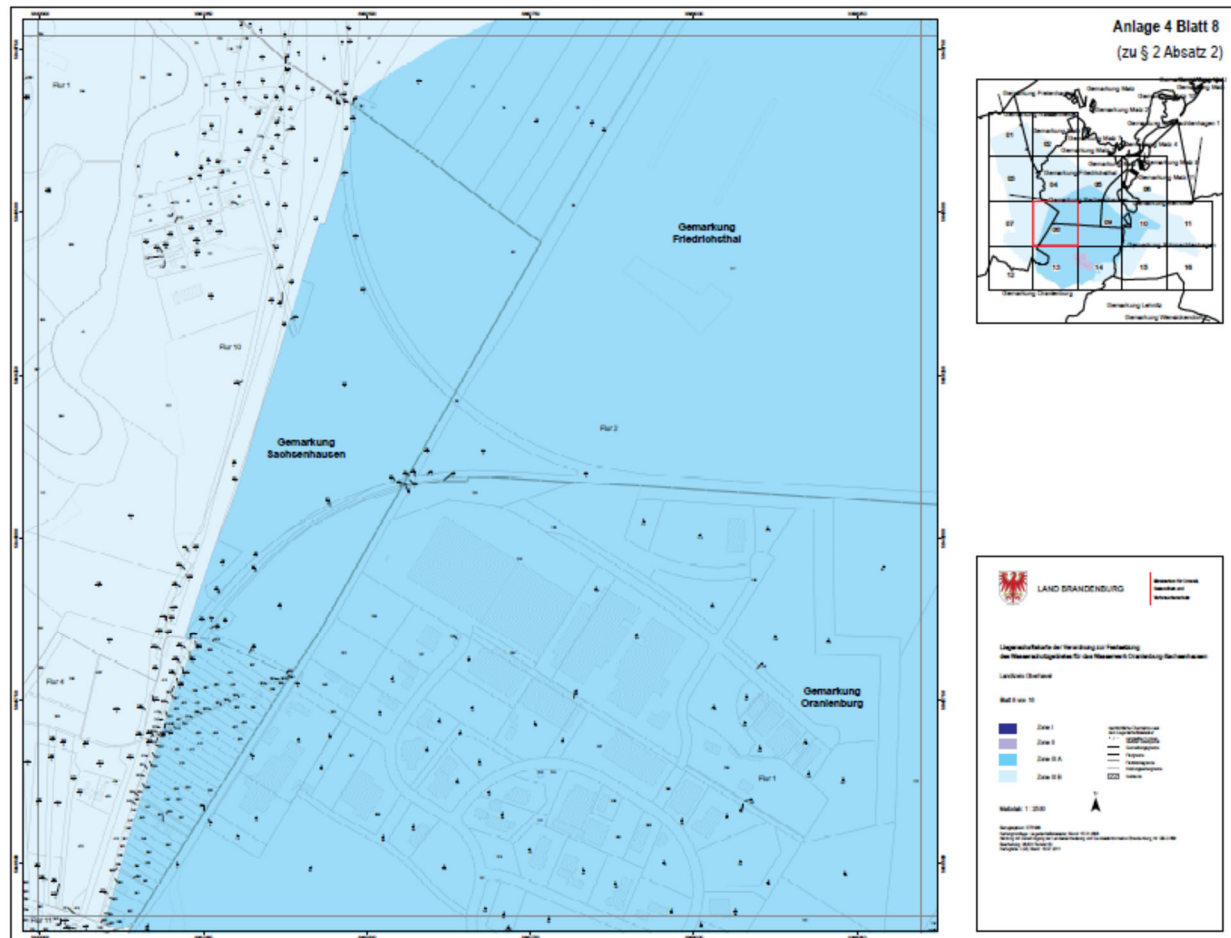


Quelle: Land Brandenburg

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

⁶ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2. Mai 2012 in GVBl. II/12, Nr. 39

Abbildung 11: 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,

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 den aus den FNP entwickelten Bebauungsplan Nr. 107, der vor dem Inkrafttreten der Verordnung als Satzung beschlossen wurde. Folglich ist auch die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 mit dem Schutzziele der Verordnung zum Wasserschutzgebiet Oranienburg-Sachsenhausen voll vereinbar, wenn sie zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche führen.

II. Planinhalt

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Kauf des Grundstücks „An den Dünen 12“ durch das Unternehmen ORAFOL Europe GmbH hat das Unternehmen die Option, eine weitere Produktionshalle zu errichten und eine Optimierung und Verbesserung der produktionstechnischen Betriebsabläufe zu ermöglichen. Dies setzt die Änderung des geltenden Baurechts für eine 2,6 Hektar große Teilfläche voraus.

Abbildung 12: B-Plan Nr. 107 - Änderungsbereich

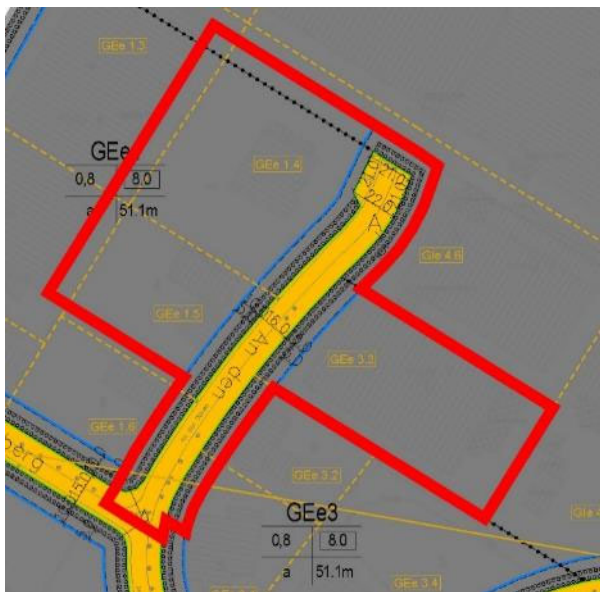
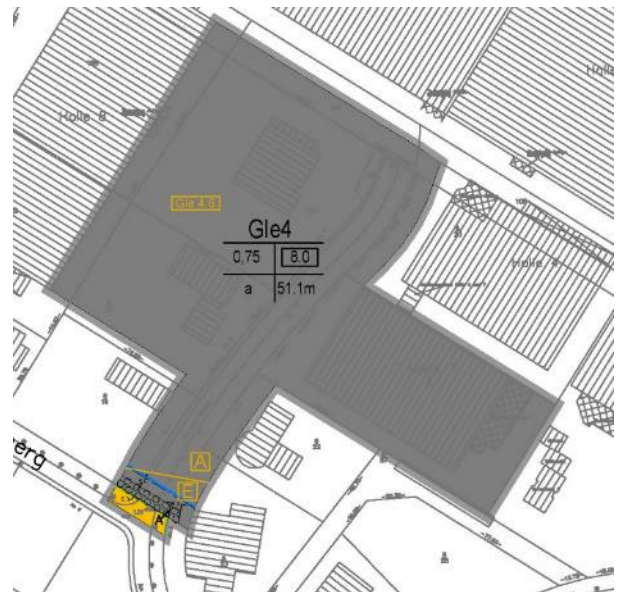


Abbildung 13: B-Plan Nr. 107 1. Änderung



2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die bisherige Verkehrsfläche „An den Dünen“ eingeschränktes Industriegebiet Gle gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an bisherigen Planungsrecht des Gle4, einschließlich der Lärmkontingentierung. Alle bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden für die bisherige Verkehrsfläche übernommen. Auch die parallel zur Verkehrsfläche „An den Dünen“ festgesetzten Pflanzflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden aufgegeben.

3. Maß der baulichen Nutzung

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,75 festgesetzt. Diese eröffnet für den Änderungsbereich eine maximale Grundfläche von kleiner 20.000 qm. Die Festsetzungen zum Baumassenzahl, Bauweise und zum Höhe der baulichen Anlagen werden wie bisher beibehalten.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Änderungsbereich befindet sich in den Baugebieten GEE1, GEE 3 und Gle4 des Bebauungsplanes Nr. 107 „Gewerbepark Nord“ und tangiert die Straße „An den Dünen“, beginnend am Kreuzungsbereich „Am

Flöhnberg“ bis zum Wendehammer. Gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Neubau über die parallel zur Straße „An den Dünen“ verlaufende Baugrenze hinausgehen und auch auf Flächen, auf denen Pflanzgebote und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, errichtet werden. Damit der Bau der neuen Produktionshalle ermöglicht werden kann, muss die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche (Flur 1, eine Teilfläche der Flurstücke 131 und 136) überplant und als Baugebiet festgesetzt werden. Die parallel zu Straße verlaufende Baugrenze (10 m zur tatsächlichen Straßenverkehrsfläche) entfällt entsprechend. Dafür wird das Baufeld dahingehend verändert, dass die vorhandene Baugrenze (im GEe1) „Am Flöhnberg“ bis in das GEe3 gezogen wird, so dass ein größeres Baufeld entsteht. Die bisherige Verkehrsfläche wird in die überbaubare Grundstücksfläche des Gle4 übernommen. Um die erforderliche Flexibilität und architektonische Vielfältigkeit zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Schallschutzfestsetzungen

Die bisherige Lärmkontingentierung für Gle4 wird übernommen. Im Änderungsbereich wird ein Lärmkontingent von tags 68 dB(A) und nachts von 52 dB(A) festgesetzt. Für die geplante Produktionshalle (IED-Anlage 4007) wurde von der Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH im Mai 2021 eine Schallprognose erstellt, die die Vor- und Zusatzbelastung durch die geplante Produktionshalle auf die Nachbarschaft ermittelt und die Einhaltung der Lärmkontingente des Bebauungsplans Nr. 107 überprüft. Die nachfolgende Tabelle zeigt das Schutzniveau der Nachbarschaft, der gewählten Immissionsorte.

Nr.	Lage / Nutzung	Gebietseinstufung	IRW T/N in dB(A)
IO 1	Friedrichsthaler Straße 45	Mischgebiet	60/ 45
IO 2	Gedenkstätte Sachsenhausen	-	55/ 55
IO 3	Walther-Rathenau-Str.14	Allgemeines Wohngebiet	55/ 40
IO 4	Wilhelmstraße 70	Allgemeines Wohngebiet	55/ 40
IO 5	Wohnnutzungen a. d. Lehnitzschleuse	Mischgebiet	60/ 45
IO 6	Friedrichsthaler Str. 27A	Mischgebiet	60/ 45
IO 7	ehem. Lungenheilanstalt Grabowsee	Sondergebiet	60/ 45
IO 8	Friedrichstraße 20	Allgemeines Wohngebiet	55/ 40

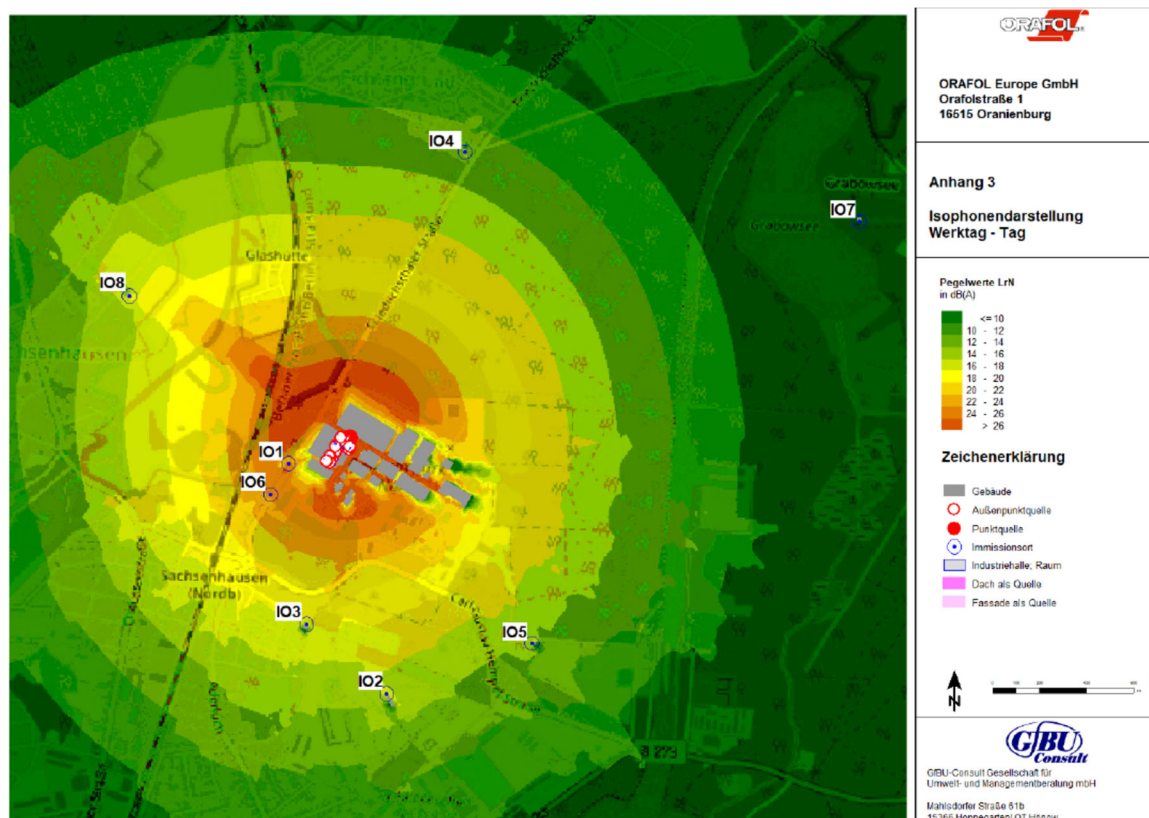
Vergleich der Beurteilungspegel (Lr) an den Immissionsorten (IO) mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm [4] unter Berücksichtigung der Relevanzgrenzen für die geplanten Änderungen, werktags

Nr.	Lage / Nutzung	IRW T / N in dB(A)	IRW -15 T / N in dB(A)	BeurteilungspegelT / N in dB(A)
IO 1	Friedrichsthaler Straße 45	60 / 45	45 / 30	24 / 24
IO 2	Gedenkstätte Sachsenhausen	55 / 55	40 / 40	14 / 14
IO 3	Walther-Rathenau-Str.14	55 / 40	40 / 25	18 / 16

IO 4	Wilhelmstraße 70	55 / 40	40 / 25	14 / 12
IO 5	Wohnnutzungen a. d. Lehnitzschleuse	60 / 45	45 / 30	13 / 13
IO 6	Friedrichsthaler Str. 27A	60 / 45	45 / 30	23 / 23
IO 7	ehem. Lungenheilstalt Grabowsee	60 / 45	45 / 30	5 / 5
IO 8	Friedrichstraße 20	55 / 40	40 / 25	19 / 17

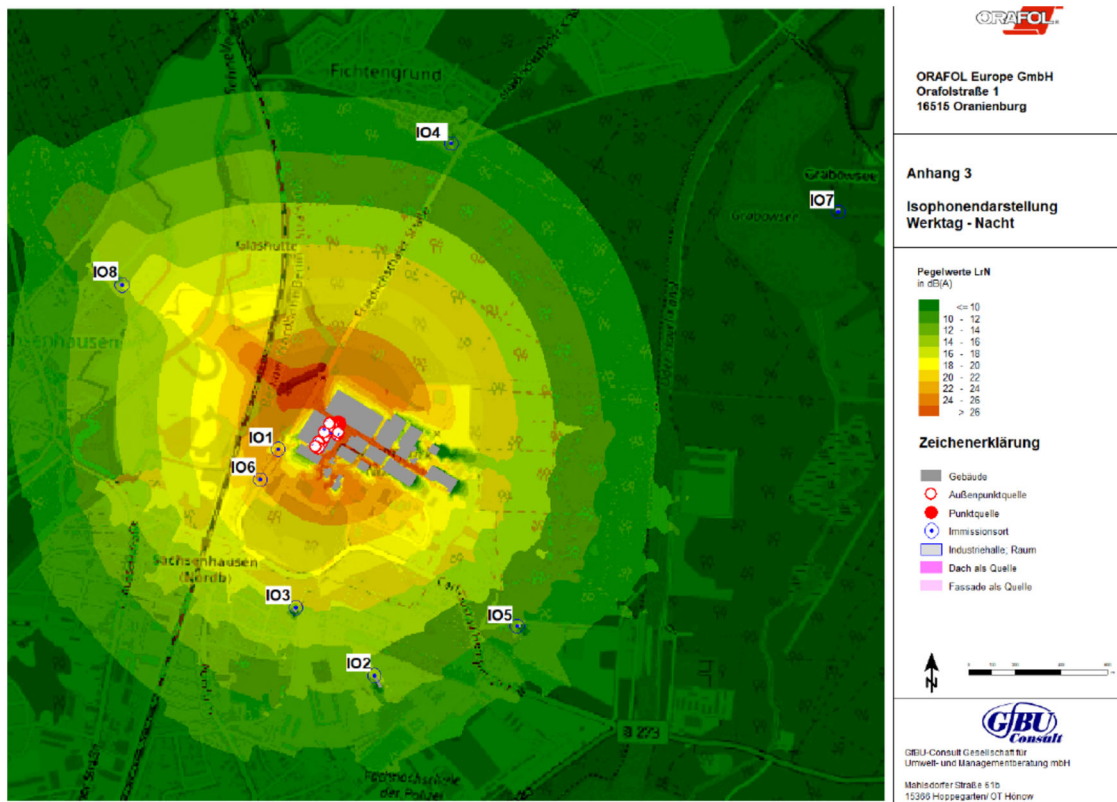
Die Zusatzbelastung der durch den Betrieb der geplanten Anlagen verursachten Beurteilungspegel liegt für den Tag- und den Nachtzeitraum an allen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unter den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Somit ist die Relevanzgrenze der DIN 45691 nicht erreicht. Das Vorhaben erfüllt somit die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Abbildung 14: Isohonorarstellung Werktag - Tag



Quelle: GfBU-Consult Schallprognose für das Vorhaben „Neubau Produktionshalle 10 (IED-Anlage 4007)“

Abbildung 15: Isophonendarstellung Werk - Nacht



Quelle: GfBU-Consult Schallprognose für das Vorhaben „Neubau Produktionshalle 10 (IED-Anlage 4007)“

Zusammenfassend wird im Gutachten festgestellt, dass unter den dargestellten Betriebsbedingungen für die geplanten Änderungen des ORAFOL-Werkes die schalltechnischen Anforderungen, die hinsichtlich des Immissionsschutzes der Nachbarschaft an den Betrieb zu stellen sind, erfüllt werden.

6. Öffentlichen Verkehrsflächen

Für ein Teil der Straße „Am Flöhnberg“ wird die Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB übernommen. 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.

7. Verkehrsflächeneinziehung

Der nördliche Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche „An den Dünen“ soll überplant und als Teil der Gle4-Fläche umgewandelt werden. Das Flurstück 136 und die Teilfläche des Flurstücks 131 sind derzeit Bestandteil der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche „An den Dünen“, Straßenschlüssel-Nr. 0036, Straßenabschnitt 40. Ziel der Planung ist die Erweiterung der Betriebsflächen für das Unternehmen Orafol, die mit dem Erwerb des Druckhauses Oberhavel und der Umwandlung der bisherigen Verkehrsfläche neue Bauflächen erhalten sollen.

Die geplante Volleinziehung einer Teilfläche der Straße „An den Dünen“ ist nur zulässig, wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls vorliegen (§ 8 BbgStrG). Die Einziehung erfordert eine planerische Abwägungsentscheidung. Es ist eine Abwägung zwischen einander gegenüberstehenden öffentlichen Belangen vorzunehmen, in die auch private Belange einzustellen sind.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher im Bauleitplanverfahren mit zu prüfen, ob die Volleinzziehung aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls gerechtfertigt ist. Die Volleinzziehung des Teilstücks der Straße entspricht dem Wohl der Allgemeinheit, weil der nördliche Abschnitt der bisherigen Straße „An den Dünen“ nach dem Erwerb des Druckhausgrundstücks nur dem Betrieb Orafol dient. Durch die Einbeziehung des Straßenabschnittes, dessen Anlieger das Unternehmen Orafol ist, werden benachbarte Grundstücke nicht betroffen werden.

Im Übrigen hatte der nördliche Straßenabschnitt „An den Dünen“ aufgrund seiner Ausbildung als Sackgasse nur eine geringe Erschließungsfunktion für die Allgemeinheit. Durch ihre Aufgabe als öffentliche Verkehrsfläche wird die Realnutzung der Straßen als überwiegend betriebsinterne Erschließung durch ihre Umwandlung in eine Baufläche nur nachvollzogen. Die Volleinzziehung der Straße ist deshalb aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls gerechtfertigt, weil sie einerseits die Stadt aus der Unterhaltungspflicht einer fast ausschließlich privat genutzten Straße mit geringer Erschließungsfunktion für die Allgemeinheit entlässt und andererseits unmittelbar dem Entwicklungsinteressen des Betriebes dient, ohne neue Außenbereichsfläche für die Unternehmensentwicklung in Anspruch nehmen zu müssen.

Den Beschluss, die Teilflächen an die Orafol GmbH zu verkaufen, hat die Stadtverordnetenversammlung mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des B-Plans Nr. 107 bekundet. Damit verbunden ist die Entscheidung, die zu verkaufenden Teilflächen zugunsten der Baufläche als öffentliche Verkehrsfläche einzuziehen.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 wird das Entwidmungsverfahren für den Straßenabschnitt vorbereitet. Die bisherige Straße geht nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in das Eigentum des Unternehmens übergegangen.

Das Unternehmen wird in Abstimmung mit den Leitungsträgern die in der Verkehrsfläche vorhandenen Versorgungsleitungen rück bauen. Nach dem bisherigen Stand der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die Leitungen im Zuge der Baumaßnahmen aufgegeben und umverlegt werden.

8. 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 nachstehend eingetragenen 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. Für Bohrungen und Aufschlüsse besteht eine Anzeige- und Dokumentationspflicht gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl. I, S 123; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 2.3.1974, BGBl. I, S. 469). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der gem. § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfelder Groß Schönebeck/Eichhorst II – G (11-1514) und Groß Schönebeck/Eichhorst II-W (12-1515). Bei Bohrungen, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist der Rechtsinhaber dieser Erlaubnis, das Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum – GFZ, Telegrafenberg; 14473 Potsdam zu informieren.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der Fassung der 2. Änderung vom 23.12.2012.

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 23.12.2012.

9. Hinweise

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.

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, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) 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.

III. Umweltbelange und Klimaschutz

Die Änderung des Bebauungsplans begründet keinen umfangreichen Eingriff in Natur und Landschaft und tangiert grünordnerische Festsetzungen nur geringfügig.

Durch die Änderung der Art der Nutzung werden ca. 3.300 m² Straßenverkehrsfläche (bis zu 100% versiegelt) in eingeschränktes Industriegebiet (maximal 80% versiegelt) umgewandelt. Dadurch werden ca. 660 m² Boden entsiegelt. Die Planänderung bedeutet ein Verlust von ca. 1.800 m² straßenbegleitende Trockenrasenfläche (Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A). Durch den Rückbau einer Teilfläche der Straße „An den Dünen“ gehen straßenbegleitende 5 m breite Pflanzflächen verloren. Da durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung eine bauliche Nachverdichtung auf bisherigen Verkehrsflächen erfolgt, gelten die Eingriffe in die Pflanzflächen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.S.v. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig. Eine Kompensation ist folglich nicht erforderlich.

Bis zu neun vorhandenen Straßenbäume können gefällt werden. Gemäß textliche Festsetzung Nr. 15 ist auf den Grundstücken je angefangene 400 m² überbaute/versiegelte Grundstücksfläche ein Baum und mindestens vier Sträuchern anzupflanzen. Bei ca. 2.640 m² neue versiegelte Grundstücksfläche sind damit sieben Bäume und 28 Sträuchern anzupflanzen. Dadurch wird der Verlust von Straßenbäumen ausgeglichen.

Für die Neuerrichtung der geplanten Halle wird ein bestehendes Gebäude abgerissen. Im Zuge der Baumaßnahmen wird durch eine baubegleitende Untersuchung sichergestellt, dass Belange des Artenschutzes (bspw. Schwalben, Fledermäuse) frühzeitig und umfassende berücksichtigt werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB wird der Vollzug rechtlich gesichert.

Um die möglichen erheblichen Folgen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu vermeiden, sollten abzureißende Gebäude rechtzeitig vor dem Abbruch durch eine fachlich geeignete Person auf das Vorhandensein von naturschutzrechtlich geschützten Arten sowie geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontrolliert und hinsichtlich der Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewertet werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vor dem Abbruch schriftlich mitzuteilen. Die uNB prüft, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ob die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich ist.

Die uNB hat in ihrer Stellungnahme vom 21.06.2021 keine weiteren Anforderungen hinsichtlich des Artenschutzes gefordert.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dem Klimaschutz dient die Entwicklung neuer Bauflächen für einen Bestandsbetrieb auf bisherigen Verkehrsflächen. Hierdurch werden keine unversiegelten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Zugleich konzentrieren sich gewerbliche Bauflächen an einem bisherigen Industriestandort, für den keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen oder Maßnahmen der Ver- und Entsorgung erforderlich werden.

Hinsichtlich der prognostizierten Auswirkungen der Planung ist festzustellen, dass durch die Planänderung keine oder nur eine sehr geringfügige zusätzliche Versiegelung über das bereits Zulässige hinaus zu erwarten ist (Straße wird Baugebiet). Die Planänderung steht auch mit der „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB im grundsätzlichen Einklang: Die zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen für bauliche

Nutzungen wird vermieden, es handelt sich um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme zur Innenentwicklung, die Bodenversiegelungen kann auf das notwendige Maß, begrenzt werden, Landwirtschaftsflächen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausschöpfung gebietsinterner Entwicklungspotentiale.

2. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Oranienburg werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erwartet. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag über die Kosten und Folgekosten, einschließlich der Erschließungsanlagen abgeschlossen.

V. Verfahren

1. Art des Verfahrens

Die Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ wird als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 22.3.2021 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gewerbegebiet Nord“ beschossen.

3. Frühzeitige Ersatzbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB

Die Ersatzbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB zum Bebauungsplans Nr. 107 erfolgte in der Zeit vom 17.5 bis 4.6.2021.

Im Rahmen der frühzeitigen Ersatzbeteiligung gemäß § 13a (3) BauGB sind von der Öffentlichkeit keine Hinweise zur Planung eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.5.2021.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden vom Landesamt f. Denkmalpflege Abt. Praktische Denkmalpflege, der Industrie- und Handelskammer Potsdam, dem Landesamt für Umwelt, Technischer Umweltschutz TU 2, dem Landkreis Oberhavel, der MIL Gemeinsame Landesplanungsabteilung, der Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, dem Zentraldienst Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst, der Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen und den Stadtwerke Oranienburg Stellungnahmen zur Planung eingeholt. Die Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung geführt. Die Hinweise, die sich überwiegend auf den Vollzug der Planung bezogen, wurden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Den Hinweisen des Landkreises zur besseren Lesbarkeit der Begründung - Planbild alt und neu - wurde gefolgt. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung sowie zur Niederschlagswasserversickerung beziehen sich auf den Vollzug der Planung.

Durch den Rückbau einer Teilfläche der Straße „An den Dünen“ gehen straßenbegleitende 5 m breite Pflanzflächen verloren, die nur zum Teil ersetzt werden. Da durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung eine bauliche Nachverdichtung auf bisherigen Verkehrsflächen erfolgt, gelten die Eingriffe in die Pflanzflächen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.S.v. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig. Eine Kompensation ist folglich nicht erforderlich.

Um die möglichen erheblichen Folgen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu vermeiden, sollten abzureißende Gebäude rechtzeitig vor dem Abbruch durch eine fachlich geeignete Person auf das Vorhandensein von naturschutzrechtlich geschützten Arten sowie geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontrolliert und hinsichtlich der Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewertet werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vor dem Abbruch schriftlich mitzuteilen. Die uNB prüft, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ob die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich ist.

Die im Altlastenkataster als sanierter Altstandort aufgeführte Fläche könnte vereinzelt noch Bodenbelastungen oder Munitionsreste aufweisen. Sofern entsprechende Belastungen vorgefunden werden, werden diese im Zuge der Baumaßnahmen saniert. Im Ursprungsbebauungsplan wird im Teil C unter Hinweise zur Planung sowohl auf Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sowie auf Belange der Bodenverunreinigung, des Strahlenschutzes und auf Kampfmittel hingewiesen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht geboten, weil ausreichend Erfahrungen im Umgang mit diesen Stoffen im Plangebiet gemacht wurden und sich die Hinweise auf den Vollzug der Planung beschränken.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung des Planänderungsbereichs bleibt gesichert, weil die Erreichbarkeit des Standortes über öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleibt. Auch der Nachweis ausreichender Stellplätze für Beschäftigte und Besucher ist durch die zentralen Stellplatzanlage gewährleistet.

Mit den Stadtwerken Oranienburg wird der Rückbau vorhandener Versorgungsleitungen in der aufzugebenden Verkehrsfläche in einem Erschließungsvertrag ebenso geregelt wie die ausreichende Versorgung mit Löschwasser.

Von den zusätzlich beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der amtsinternen Beteiligung Hinweise zur Einbeziehung der Straße „An den Dünen“ und der gebotenen Entwidmung der Verkehrsfläche eingebracht. Diese Hinweise wurden berücksichtigt. Die Hinweise zum Rückbau der Straße und zur Ausgestaltung des Straßenverlaufs „Am Flohnberg“ beziehen sich auf den Planvollzug und werden dort berücksichtigt. Die Hinweise zum Wegfall von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betreffen die straßenbegleitenden Pflanzflächen an der aufzugebenden Verkehrsfläche (textliche Festsetzung Nr. 18). Mit der Aufgabe der Verkehrsfläche ist der seitliche Pflanzstreifen nicht mehr erforderlich.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege sieht ihre Belange ausreichend berücksichtigt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.7.2021. Den Hinweisen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden konnte gefolgt werden.

Gegenüber der den Hinweisen aus den Beteiligungsverfahren aus der frühzeitigen Ersatzbeteiligung sich keine wesentlichen Hinweise und Anregungen aus dem förmlichen Beteiligungsverfahren eingegangen.

Die Hinweise des Landkreises Oberhavel zum Eingriffen in Natur und Landschaft werden gefolgt: Die geringfügigen Eingriffe in den Schutz Boden (Trockenrasen) und Pflanzen (Bäume) werden kompensiert. Die vorzunehmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und deren Kosten werden durch das Unternehmen ORAFOL Europe GmbH getragen und sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Dies hatte keine Änderung der geplanten Festsetzungen zur Folge. Die Begründung wurde redaktionelle angepasst.

5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.7.2021 bis 20.8.2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Im Rahmen der Beteiligung sind von der Öffentlichkeit keine Hinweise zur Planung eingegangen.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]).

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 14.12.2010 mit Datum der 1. Änderung vom 11.12.2012.

Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der 2. Änderung vom 23.12.2012, mit Ergänzungen vom 8/2012.

.