

## Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg

### Einleitung

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist nach § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im FNP berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der Neuaufstellung des FNP der Stadt Oranienburg wird die künftige bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in den Grundzügen für einen Planungshorizont von 15-20 Jahren planerisch vorbereitet. Dargestellt wird das angestrebte städtebauliche und landschaftsräumliche Gesamtkonzept der Stadt Oranienburg. Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedensten Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen. Der neue Flächennutzungsplan löst die früheren acht Flächennutzungspläne aus der Zeit vor der Gemeindegebietsreform ab. Mit dem neuen FNP soll und kann nun auf die neuen Rahmenbedingungen, Entwicklungsaussichten, Zielvorstellungen und Anforderungen grundlegend planerisch reagiert werden, um auf diese Weise Perspektiven aufzuzeigen und gesamtstädtisch abgestimmte Aussagen für die künftige Entwicklung des Stadtgebiets in den nächsten ein bis zwei Jahrzehnten zu treffen. Der Flächennutzungsplan enthält vor allem Darstellungen von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen mit ihrer spezifischen Zweckbestimmung, Flächen für den Gemeinbedarf, die Hauptverkehrsstraßen, Grünflächen, Flächen für die Forst- und Landwirtschaft, Wasserflächen und Flächen für wichtige Ver- und Entsorgungsanlagen. Außer den planerischen Darstellungen beinhaltet der Plan Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, die ihre Verbindlichkeit auf der Basis einer anderen Rechtsgrundlage erlangt haben; hierzu gehören beispielsweise Landschaftsschutzgebiete. Gemäß der gesetzlichen Forderung sind die Inhalte des Landschaftsplans sowie weitere Fachpläne, Analysen und Gutachten in den Plan integriert.

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden sämtliche räumliche Entwicklungsabsichten des Flächennutzungsplans auf Ihre Umweltauswirkungen untersucht. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Einzeln untersucht und bewertet werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie der Mensch (Gesundheit, Erholung, Freizeit, Wohnqualität) sowie deren Wechselwirkungen. In Kategorien (kein, gering, mittel, hoch, erheblich) wird eine zusammenfassende Bewertung des Beeinträchtigungsgrades der Umwelt vorgenommen. Die Ergebnisse werden abwägend in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Schwerpunkt der Bewertung der Umweltauswirkungen steht in Oranienburg die Siedlungsentwicklung. Folgenden Planflächen werden „erheblich negative“ Umweltauswirkungen bescheinigt:

- gewerbliche Bauflächen im mittleren und nördlichen Bereich des ehemaligen Flugplatzes
- Erweiterung des Gewerbegebiets Nord
- Ausbau bzw. Neubau der Schleusen Sachsenhausen und Malz
- Eingriffe in die Landschaft durch Bergbau in Germendorf
- Ausbau des Oder-Havel-Kanals

Die erkennbaren Umwelt-Konfliktpunkte bei diesen geplanten Vorhaben können jedoch – nach heutiger Kenntnis - in den weiterführenden Planungen bewältigt werden. Darüber hinaus sprechen auch gewichtige Gründe für die Beibehaltung dieser Planungen:

Für eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Bereich des ehemaligen Flugplatzes und des Gewerbegebietes Nord sprechen gesamtstädtische gewerbliche Bedarfe. Die klimaökologische Bedeutung der Fläche am ehemaligen Flugplatz ist gering. Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind am ehemaligen Flugplatz bereits gegeben durch die B 96 und die Einfliegerhalle im Osten sowie durch die ca. 20 m hohe REWE-Halle. Im Rahmen der Bebauung vorzunehmende Entsiegelungen und Bepflanzungen kompensieren eventuelle Verluste von klimatischen Ausgleichsräumen bzw. wertvoller Pflanzen- bzw. Waldbestände.

Der Aus- und Neubau der Schleusen in Sachsenhausen und Malz hat das Ziel, den Wassertourismus zu befördern. Über die Stadt Oranienburg hinaus werden hierdurch positive wirtschaftliche Impulse erwartet. Im Rahmen der noch

durchzuführenden Genehmigungsverfahren sind die kritischen Umweltbelange im Bereich der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes noch zu konkretisieren. Es ist aber nach dem bisherigen Stand der Untersuchungen davon auszugehen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und durch ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Beim Ausbau des Oder-Havel-Kanals werden Uferbereiche der Gewässer abgegraben und verbaut. Hier - sowie beim geplanten Bergbau - sind laut Umweltbericht erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bergbau-Bewilligungsfelder in Germendorf umfassen derzeit ca. 350 ha. Im Bereich der Nassauskiesung sind insgesamt 86,1 ha offene Wasserflächen vorgesehen - davon 78,1 ha im Stadtgebiet. Dies entspricht ungefähr der Größe des Lehnitzsees. Die Vorhaben stellen einen im Gemeindegebiet einzigartig umfangreichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Bergbau und Kanalausbau sind allerdings keine Planungsabsichten der Stadt sondern privilegierte Fachplanungen gem. § 38 Baugesetzbuch. Aus diesem Grunde unterbleibt hier eine abwägende Auseinandersetzung mit den Umweltauswirkungen. Dies obliegt den zuständigen Landesbehörden.

Eindeutig positiv für die Umwelt sind die FNP-Darstellungen der vorhandenen und geplanten Grünflächen, die Flächen für die Neubewaldung sowie die 708 ha Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Von diesen 708 ha werden lediglich 231,4 ha zur Kompensation der Siedlungsflächenerweiterungen im FNP in Anspruch genommen. 476,5 ha verbleiben für weitere Eingriffe oder können für das verbleibende Entsiegelungsdefizit von 82,5 ha als nicht schutzgutbezogene Kompensation in Ansatz gebracht werden.

Auch das Auftreten unvorhergesehener erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen wird im Umweltbericht bedacht. Hier ist ein regelmäßiges Kontrollsystem (Monitoring) vorgesehen.

Neben dem Umweltbericht ist der Landschaftsplan eine wichtige gesamtstädtische Grundlage für die Umweltbewertung geplanter Bauvorhaben und Nutzungsänderungen. Der Landschaftsplan stellt die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. In fünf Fällen weicht der Landschaftsplan vom FNP ab, da die im FNP dargestellten Nutzungsziele nicht mit den fachplanerischen Zielsetzungen des Landschaftsplanes vereinbar sind. Sie werden im FNP und Landschaftsplan mit einer abweichenden Zielsetzung dargestellt. Die Darstellungen werden im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sowie im FNP mit einem roten Buchstaben gekennzeichnet und mit einer roten Zackenlinie umgrenzt.

Es handelt sich um folgende Dissens-Flächen:

- **„A“** Geschützter Trockenrasen auf dem ehemaligen Flugplatz Oranienburg (gewerblich/industrieller Entwicklungsraum auf geschützten Biotopen)
- **„B“** Luftschneise an der Thaerstraße in Oranienburg (Bauleitpläne im Bereich der Frischluftschneisen für die Kernstadt)
- **„D“** stillgelegte Schleusen Sachsenhausen und Malz (wassertouristische Initiative - WIN-Projekt - im Naturschutzgebiet Schnelle Havel)
- **„E“** Kleingartenanlage „Havelufer“ am Fischerweg (Bauflächen über Kleingartenanlage westlich des Fischerweges)
- **„G“** Klimaschneise an der Stöckerstraße (Bauflächen im Bereich der Frischluftschneisen für die Kernstadt)

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich nach intensiver Auseinandersetzung mit den Umweltauswirkungen zugunsten anderer öffentlicher Belange gegen die oben genannten landschaftsplanerischen Zielstellungen entschieden.

## Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Planaufstellung wurden im Zeitraum der Planaufstellung zwischen 2004 und 2015 einzelne Themen von der Bürgerschaft, den Behörden, den politischen Gremien oder den Ortsbeiräten teils kontrovers diskutiert. Hier eine Auswahl:

- Tierparkerweiterung in Germendorf um ca. 20 ha (Ergebnis: Berücksichtigung der Erweiterung)
- Zeltplatz Lehnitzsee (Ergebnis: Darstellung als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz“)
- Kleingärten (Ergebnis: der Legendenpunkt „Kleingärten“ wird erweitert um den Punkt „Gartenhäuser“)
- Kleingartenanlage am Fischerweg (Ergebnis: Teilüberplanung als Wohnbaufläche)
- Uppstall- westlicher Bereich (Ergebnis: Darstellung als Wochenendhausgebiet)
- Malz ehemalige Kleingartenanlage „Altlande“ (Ergebnis: Ausweisung von Wohnbauland)
- Ausweitung des Gewerbeparks Nord Richtung Nord-Ost (Ergebnis: Erweiterung der gewerblichen Baufläche um ca. 5 ha)
- Planung eines Supermarktes in Schmachtenhagen (Ergebnis: Darstellung einer Sonderbaufläche kleinflächiger Handel/Nahversorgung)
- Siedlungserweiterung Lehnitz (Ergebnis: eine Änderung erfolgte nicht)
- Planung einer „Chinatown“ auf dem ehemaligen Flugplatz (Ergebnis: von der Planung wurde Abstand genommen)
- Wohnbauflächen nördlich des Schlosses (Ergebnis: nördlich und südlich des Parkweges wurden neue Wohnbauflächen dargestellt)
- Bernöwe (Ergebnis: über den Bestand hinaus begrenzte Darstellung von Wohnbauflächen)
- Schmachtenhagen Süd (überwiegend Darstellung als Wohnbaufläche)
- Germendorf Tankstelle an der B 273 (Darstellung von Erweiterungsbauf lächen)
- Ortsteil Wensickendorf „Gewerbefläche“ (Darstellung einer gewerblichen Baufläche)
- Landwirtschaftlich genutzter Bereich an der „Stöckerstraße“ (Darstellung als Wohnbaufläche)
- Entwicklung der ehemaligen Lungenheilstätte Grabowsee (Ergebnis: Darstellung als Sonderbaufläche Bildung, Sport, Freizeit)

Darüber hinaus waren aufgrund der sich immer stärker herausstellenden Problematik, dass sich Kleingartengebiete ungesteuert zu Wochenendhausgebieten, bzw. Wochenendhausgebiete sich zu Wohngebieten entwickeln umfangreiche Bestandserhebungen notwendig.

## anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des mehrjährigen Aufstellungsverfahrens des FNP wurden diverse Planalternativen diskutiert. Dabei wurden vor allem Alternativen in der Ausweisung von bestimmten Nutzungskategorien diskutiert, Standortalternativen für bestimmte Nutzungen sowie Flächengrößen waren weniger Bestandteil der Diskussion.

Im Gewerbegebiet Nord verbietet sich bei der vorgenommenen Flächenerweiterung die Überlegung zu Alternativstandorten, da die Erweiterung die Bedürfnisse eines vorhandenen Betriebs abdeckt. Alternative gewerbliche Flächenausweitungen im Bereich des Gewerbeparks Nord sind zudem aufgrund angrenzender Schutzgebiete und der Waldbestände ausgeschlossen bzw. sehr konfliktträchtig. In Germendorf sind bergbaurechtliche Abbaugelände und geschlossene Wälder ein Hindernis. Bei der Reaktivierung von Brachen stehen nur kleinteilige Flächenzuschnitte zur Verfügung. Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit (Lage an der B 96), der städtebaulich günstigen Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet sowie der relativ hohen Immissionsschutz-Abstände zum Wohnschwerpunkt Oranienburg Süd ist die Fläche des ehemaligen Flugplatzes für eine gewerbliche Entwicklung begünstigt.

Aufgrund des noch nicht fortgeschrittenen Planungsverfahrens werden im Umweltbericht Alternativlösungen als Alternative zur vollständigen Umsetzung des WIN-Projektes (Aus- und Neubau der Schleusen) angeregt. Die reduzierte Umsetzung des WIN-„Erweiterungsprojektes Oranienburg“ empfohlen, wofür die Inbetriebnahme der beiden Schleusen Malz und Sachsenhausen nicht erforderlich ist. Stattdessen würde die Strecke über den Oder-Havel-Kanal, Lehnitzsee und Oranienburger Havel mit Ausbau der Friedenthaler Schleuse entsprechend entwickelt. Im Zuge dieser Alternativlösung, bei der nur die Friedenthaler Schleuse geöffnet würde, wäre die Umfahrung der Innenstadt und des (noch zu entwickelnden) Geschichtsparks Klinkerwerk nicht mehr möglich. Es käme zu weit weniger Beeinträchtigungen und Risiken für Natur und Umwelt, das Wasserdargebot wäre laut Umweltbericht und Landschaftsplan wesentlich sicherer und diese Routenführung wäre planungsrechtlich schneller entwickel- und umsetzbar und letztlich auch wirtschaftlicher.

Folgende Gründe sprechen jedoch für die Realisierung des WIN-Projektes mit dem Schleusenausbau in Malz und Sachsenhausen: Die bisherige Verbindung führt in den Sommermonaten im Bereich der Schleuse Lehnitz zu Wartezeiten für Sportboote von bis zu vier Stunden, da sie von der Berufsschifffahrt sehr intensiv genutzt wird, sodass eine Freigabe für eine Befahrung mit Charterscheinregelung unrealistisch wäre. Damit kann ein erhebliches Potenzial des Wassertourismus nicht angesprochen werden und nachfolgende Anliegergemeinden in Richtung Langer Trödel und Finowkanal können von den zu erwartenden Struktureffekten nicht profitieren. Auch der "Einzugsbereich" von Oranienburg reduziert sich erheblich.

Beim Ausbau der Havel-Oder-Wasserstraße erscheinen Alternativvarianten für den Verlauf der Bundeswasserstraße wenig realistisch. Die einzige Möglichkeit, das Vorhaben auszusetzen, wäre die Feststellung, dass der Bedarf einer Europawasserstraße auf der Havel-Oder-Wasserstraße nicht gegeben ist. Diese Entscheidung liegt aber nicht auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Alternativflächen-Untersuchungen im Bereich des Bergbaus bieten sich aufgrund der lokal vorkommenden Rohstoffe ebenfalls nicht an. Entscheidend für die Umsetzung ist die Nachfrage nach Kiesen- und Sanden. Erst nach Ablauf der jeweiligen bergbaurechtlichen Fristen können Alternativen bedacht werden.