

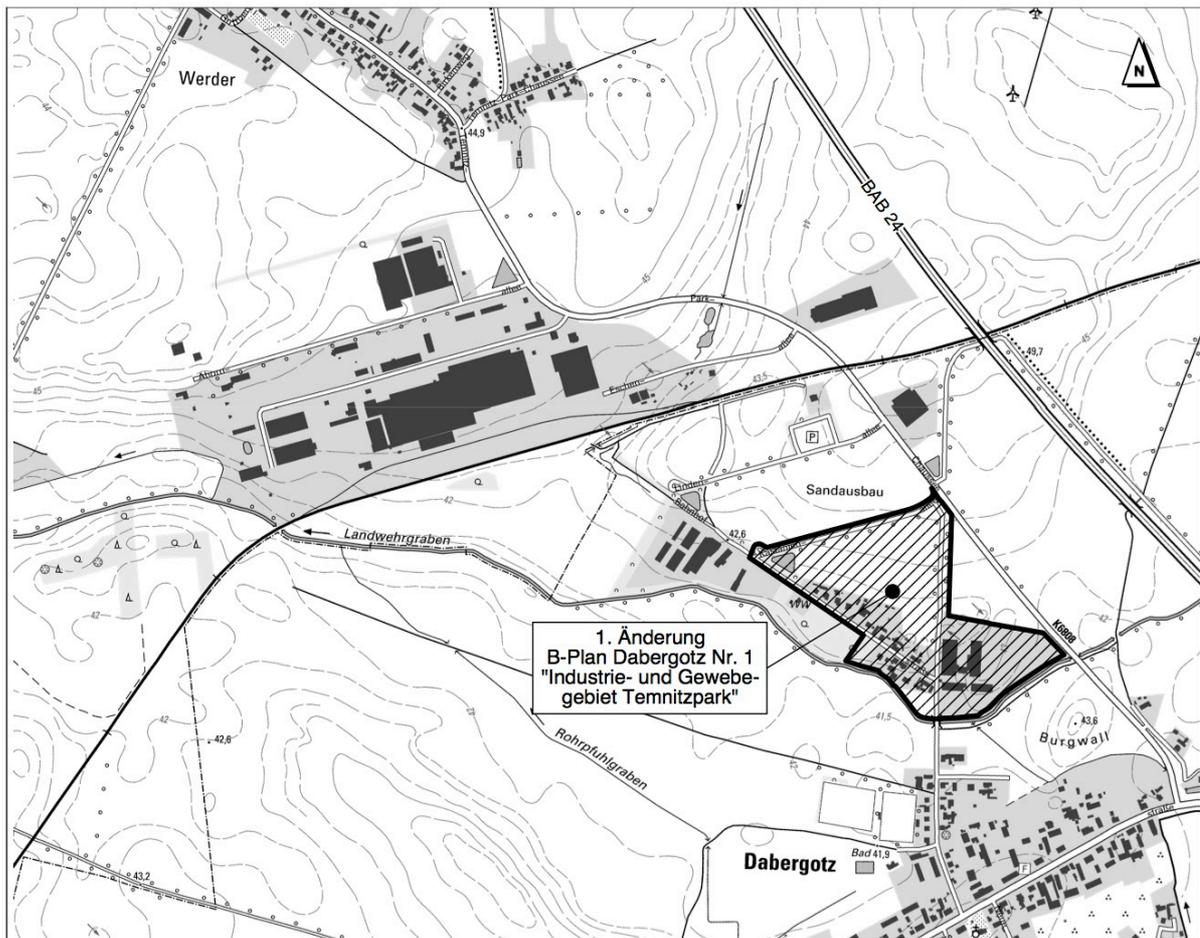
Amt Temnitz für die Gemeinde Dabergotz

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“

Entwurf der Begründung

Fassung für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand Juli 2023

Amt Temnitz
handelnd für die Gemeinde Dabergotz
Bergstraße 2, 16818 Walsleben

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Christoph Henning, M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
E-Mail: info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	1
2	Veranlassung	1
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Regionalplanung	4
3.3	Flächennutzungsplan	5
4	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
5	Zustand und Umgebung des Plangebietes	6
6	Inhalt der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes	7
6.1	Konzeption des Änderungsverfahrens	7
6.2	Änderungen der Art der baulichen Nutzung	8
6.3	Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
6.4	Verkehrerschließung	14
6.5	Technische Infrastruktur	15
6.5.1	Oberflächenentwässerung	15
6.5.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung	15
6.5.3	Löschwasserversorgung	15
6.5.4	Energieversorgung / Telekommunikation	16
6.6	Belange des Immissionsschutzes	17
6.7	Belange des Bodenschutzes/Altlasten/Munitionsbelastung	17
6.8	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege	18
7	Flächenbilanz	19
8	Planverfahren	20

Anlagen zur Begründung und zum Umweltbericht:

Anlage 1 – Biotopbestandsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Dabergotz Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH auf Grundlage der Bestandsaufnahme aus 05/2019, M. 1:2.000, Stand 05/2019

Anlage 2 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Dabergotz Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“, erstellt durch Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Daniel Meisel, 16816 Neuruppin, Stand 06/2023, Bericht mit 30 Seiten und 1 Anlage (Faunakarte)

Anlage 3 - Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Dabergotz Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ der Gemeinde Dabergotz, erstellt durch LÄRMKONTOR GmbH, 22767 Hamburg, Stand 11.03.2023, Bericht mit 2 Anlagen

Anlage 4 - Flächenberechnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Dabergotz Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 06/2023

Anlage 5 - Flächenberechnung der Ursprungsplanung Dabergotz Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 07/2023

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S.,ber. GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

2 Veranlassung

Zur Errichtung des gemeindeübergreifenden Industrie- und Gewerbegebietes „Temnitzpark“ wurden Ende der 1990er Jahre in den drei betroffenen Gemeinden Dabergotz, Werder und Kränzlin jeweils die Bebauungspläne Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitz Park Neuruppin“ aufgestellt. Die drei Bebauungspläne sind im November 1997 rechtswirksam geworden. Die ehemaligen eigenständigen Gemeinden Werder und Kränzlin wurden inzwischen Ortsteile der Gemeinde Märkisch Linden, demzufolge befinden sich sowohl der Bebauungsplan Werder Nr. 1, wie der östlich anschließende Bebauungsplan Kränzlin Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark Neuruppin“ innerhalb einer Gemeinde.

Trotz der räumlich guten Lage direkt an der A 24 und dem Autobahnanschluss Neuruppin direkt östlich der Ortslage Dabergotz sind große Flächen auch 25 Jahre nach Rechtswirksamkeit der Bebauungspläne noch nicht bebaut worden. Ursächlich dafür war das im Jahr 1998 eingeleitete Gesamtvollstreckungsverfahren über das Vermögen der Entwicklungsgesellschaft Temnitz (EGT), die für die Vermarktung der Grundstücke zuständig ist. Gesellschafter und Träger der EGT sind die Gemeinden im Amt Temnitz. Erst mit Wirkung vom 2. Januar 2017 ist das Gesamtvollstreckungsverfahren beendet worden, sodass ab diesem Zeitpunkt wieder mit der Vermarktung der Industrie- und Gewerbeflächen im Temnitzpark begonnen worden ist.

Aus heutiger Sicht wirken viele der in den 1990er Jahren getroffenen Festsetzungen für ein Gewerbe- und Industriegebiet sowohl zeichnerisch, wie auch textlich deutlich zu differenziert

und zum Teil überregulierend. An dem Standort des Temnitzparks sollen, um die Vermarktung nach Abschluss des Gesamtvollstreckungsverfahrens anzukurbeln, durch Änderungsverfahren der Bebauungspläne die Festsetzungen flexibler und allgemeiner gestaltet werden, um ansiedlungsinteressierten Betrieben zu verdeutlichen, dass hier eine möglichst breite Branchenpalette eine Ansiedlungsmöglichkeit findet und auch für die eigenen Betriebserfordernisse für die Ausformung der Gebäude ihre eigenen Wünsche und Bedürfnisse weitestgehend realisiert werden können.

Die Änderungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 2 sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 1 sind im Jahr 2022 abgeschlossen worden und inzwischen rechtskräftig. In beiden Planverfahren wurden lediglich Änderungen im Teil B, den Textlichen Festsetzungen, des Ursprungsplanes vorgenommen, weshalb die Änderungsverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden konnten, da mit diesen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht geändert wurden. Der Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung umfasst mit einer Fläche von etwa 50 ha den gesamten Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Temnitzpark, der sich in der Gemeinde Dabergotz befindet, mit Ausnahme des Geltungsbereiches zur vorliegenden 1. Änderung.

Bei der im Jahre 2015 begonnenen grundsätzlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz wurden zudem diverse planungsrechtliche Probleme, bzw. Mängel im Bereich der 1. Änderung des B-Planes Dabergotz Nr. 1 deutlich. Die vorhandene Wohnnutzung an der Bahnhofstraße ohne Trennung zu der dicht heranrückenden gewerblichen Nutzung war ebenso problematisch, wie der Wunsch einem örtlichen landwirtschaftlichen Betrieb eine Standortsicherung zu bieten, die er in einem festgesetzten Dorfgebiet und einem Gewerbegebiet jedoch nicht hatte. Mit der im Juni 2021 rechtswirksam gewordenen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz wird die Änderungsplanung des B-Planes Dabergotz Nr. 1 im Süden des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ entsprechend der geänderten Flächendarstellungen im FNP vorbereitet.

Im Laufe des Planverfahrens hat die Landkorb GmbH und Co. KG die ehemaligen Baufelder 46 und 47 im Temnitzpark erworben, weshalb sämtliche planerische Überlegungen aus dem Vorentwurf in diesem Bereich obsolet sind. Weiterhin ergab sich nun die Möglichkeit Festsetzungen und Untersuchungen dem konkreten Ansiedlungswunsch entsprechend anzupassen.

Exkurs Landkorb GmbH und Co. KG:

Im Jahre 2022 hat es sich ergeben, dass die in Rohrlack, einem Ortsteil der Gemeinde Temnitztal im Amt Temnitz ansässige Firma Landkorb GmbH und Co. KG sich im Rahmen einer betrieblichen Erweiterung in dem Gewerbegebiet im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 ansiedeln will. Dadurch ergab sich die Möglichkeit noch weitere Anpassungen im Sinne der geplanten Firmenumsiedlung im Rahmen der Änderung des B-Plans Dabergotz Nr. 1 vorzunehmen. Dieses betrifft die Baufelder 1.1 bis 1.4. Außerdem beabsichtigt die Firma Landkorb GmbH und Co. KG zur betrieblichen Erweiterung auch das Gewerbegebiet östlich der Kirschallee, das Baufeld 47 zu nutzen. Die Firma Landkorb plant in dem Gewerbegebiet im Zusammenhang mit der Errichtung eines Hofladens auch die Anlage von „Schaubetten“, d.h. landwirtschaftlichen Flächen oder gärtnerischen Anlagen. Diese landwirtschaftliche und/oder gartenbauliche Nutzung ist zulässig, wenn dieses im funktionalen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetrieb steht.

Die Landkorb GmbH und Co. KG, welche sich auf den Baufeldern 46 und 47 im Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark ansiedeln möchte, ist ein regionales Unternehmen, das einen Ver-

sandhandel mit Bio-Lebensmitteln betreibt und etwa 44 Mitarbeiter beschäftigt. Derzeit beliefert Landkorb wöchentlich etwa 2.000 Endverbraucher, die aus einem Sortiment von 6.000 Artikeln - darunter 600 Artikel aus der Region - wählen können.

Geplant ist die Errichtung eines Lagergebäudes auf Basis einer Holzkonstruktion mit einer Größe von knapp 4.000 qm, zzgl. 600 qm Verwaltungsbereich im Obergeschoss. Durch die Verdreifachung der bisher genutzten Fläche wird sowohl eine Sortimentsverdoppelung als auch ein stetiges Wachstum des Kundenkreises gesichert. Der geplante Hofladen dient der Vermarktung der Produkte aus der angeschlossenen Gärtnerei und bietet aufmerksamkeitsstarke Werbung - vor allem durch die Lage direkt an der Autobahn.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Dabergotz ist eine der sechs Gemeinden des Amtes Temnitz. Das Amt Temnitz mit insgesamt 5.521 Einwohnern (Stand Dezember 2022) besteht aus den Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal und Walsleben. Der Verwaltungssitz des Amtes befindet sich in der benachbarten Gemeinde Walsleben. Die Gemeinde Dabergotz hat 617 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand Dezember 2022) und befindet sich 5 Kilometer westlich des Mittelzentrums Neuruppin. Sie ist direkt an die Bundesautobahn BAB 24 (Berlin – Hamburg) angebunden und wird von der Bundesstraße 167 durchquert.

Das Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark wurde Anfang der 1990er Jahre, als eines der größeren neuen Industrie- und Gewerbegebiete mit guter Anbindung an die Autobahn, mit einem Gleisanschluss und der Nähe zu einem Mittelzentrum, geplant. Die Bebauungspläne für den Park wurden 1997 rechtskräftig. Das Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 167 und der Autobahnanschlussstelle Neuruppin / Dabergotz, an der A 24.

Den Gemeinden Dabergotz und Märkisch Linden kommt insofern auch eine Sonderfunktion in Bezug auf die Entwicklung von Industrie und Gewerbe im Mittelbereich von Neuruppin zu.

Indem in jüngster Vergangenheit viele Gewerbegrundstücke erfolgreich vermarktet wurden, konnten die Gemeinden diesem Anspruch gerecht werden. Es ist davon auszugehen, dass durch einen Ansiedlungsboom innerhalb der nächsten Jahre etliche Arbeitsplätze im Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark neu geschaffen werden.

Die Gemeinde Dabergotz und das Amt Temnitz werden dem ländlichen Raum des Ruppiner Landes zugeordnet. Bedeutend für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume ist die Stabilisierung und Entwicklung ihrer Verflechtung mit der Metropole Berlin und den zentralen Orten in Brandenburg, in diesem Fall mit dem Mittelzentrum Neuruppin, so dass eine nachhaltige und integrierte Entwicklung in dem ländlichen Raum dazu beiträgt, den Menschen – und hier auch insbesondere jungen Familien – Perspektiven zu bieten, um sie auch künftig in den ländlichen Räumen zu halten.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist und somit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablöst, der noch zu Planungsbeginn die Grundlage für die landesplanerische und raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht darstellte.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrer Stellungnahme vom 29.11.2019 mit, dass „derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen“ ist.

„Dem vorliegenden Planentwurf stehen keine Ziele des LEP HR entgegen. Die beabsichtigte Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist im konkreten Einzelfall aufgrund der Lage, Größe der einbezogenen Fläche und der vorhandenen baulichen Vorprägung als Innenentwicklung im Sinne des LEP HR zu werten.“

Als für die Planungsabsicht relevante Ziele der Raumordnung werden von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung definiert:

„Ziel 1.1 LEP HR: Die Gemeinde Dabergotz liegt im Weitere Metropolenraum.

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Zulässigkeit einer Ausnahme für Gewerbe- und Industrieflächen, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Ziel 5.5 LEP HR: In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die, wie die Gemeinde Dabergotz, keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung, d.h. durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption, möglich. Die Eigenentwicklungsoption umfasst einen Umfang von bis zu 1 ha/ 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen.“

Dabergotz wird bei 621 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 entsprechend eine Entwicklungsoption von 0,62 ha zusätzliche Wohnbaufläche zugestanden.

3.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte in ihrer Stellungnahme vom 02.12.2019 mit:

„Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Temnitzpark" der Gemeinde Dabergotz ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. [...] Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.“

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dabergotz verfügt seit dem August 2004 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit 30.06.2021 rechtswirksam. Sie bereitet die 1. Änderung des Bebauungsplans Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ vor und passt sie den neuen Nutzungsstrukturen an. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt dar:

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Betrieb“ dargestellt. Die aus der abknickenden Bahnhofstraße in Richtung Norden herausführende Kirschallee ist als Verkehrsverbindung mit beidseitig verlaufenden Grünflächen, als „Verkehrsbegleitgrün“, dargestellt, die von Zufahrten zu den angrenzenden Gewerbegebieten durchquert werden dürfen. Im östlichen Teil der abgezweigten Bahnhofstraße westlich der Kirschallee ist aufgrund des angrenzenden großen landwirtschaftlichen Betriebes mit Tierhaltung auf beiden Seiten der Bahnhofstraße in ca. 120 m Länge eine gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes (MD) dargestellt. Hier werden die erhöhten landwirtschaftlichen Emissionen berücksichtigt. Nördlich angrenzend, gelegen an der Kirschallee, schließt das Gewerbegebiet des Baufelds 46 an.

Der westliche Teil der bebauten Fläche nördlich der Bahnhofstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im Ursprungs-FNP und in der Erstfassung des Bebauungsplanes war auf beiden Seiten der Bahnhofstraße ein Dorfgebiet dargestellt, bzw. festgesetzt. Da sich in der Realität dort ausschließlich eine Wohnnutzung befindet, war dieses ein Planungsfehler, denn dort befanden sich weder landwirtschaftliche Betriebe, noch waren diese geplant. Diese planungsrechtlich ursprünglich falsche Festsetzung war augenscheinlich deswegen gewählt worden, um direkt nördlich angrenzend ein Gewerbegebiet festsetzen zu können. Nördlich davon ist der Realität entsprechend eine private Grünfläche dargestellt. Nördlich davon schließen die Gewerbegebietsdarstellungen an.

Am Nordwestende der Bahnhofstraße stellt der wirksame Flächennutzungsplan das vorhandene, stark eingegrünte Regenrückhaltebecken für das Gewerbegebiet als Fläche zur Regelung der Wasserwirtschaft, hier als Regenrückhaltebecken, dar.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches, entlang des Landwehrgrabens, ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich etwa 70 km nordwestlich von Berlin im Kreis Ostprignitz-Ruppin in der Gemeinde Dabergotz. Die Kreisstadt Neuruppin liegt 5 km weiter in östlicher, bzw. nordöstlicher Richtung. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Dabergotz, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 24.

Das Gebiet der insgesamt 13,5 ha großen Fläche der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ liegt in der Gemarkung Dabergotz zwischen der Kastanienallee im Norden und dem Landwehrgraben im Süden.

Innerhalb der Flur 1 und der Flur 2 der Gemarkung Dabergotz befinden sich folgende Flurstücke im Geltungsbereich der Änderungssatzung:

Flur 1: 336, 339, 342, 346, 508, 514, 516

Flur 2: 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 tlw., 12/1, 12/2, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12, 22/13, 49, 50, 81, 82, 134 tlw., 136, 154, 156 tlw., 184 tlw., 185, 186, 187, 188, 189,

5 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Im Südosten des Geltungsbereiches der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“, nördlich des Landwehrgrabens und östlich der Bahnhofstraße / Kirschallee befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb, dessen Gelände im Osten bis an die Temnitz-Park-Chaussee heranreicht.

Der Landwehrgraben ist ein Gewässer II. Ordnung, welches die Bechliner Mesche in der Stadt Neuruppin, in der Gemarkung Bechlin in Richtung Westen entwässert und weiter westlich in die Temnitz mündet und somit zum Gewässersystem der Dosse gehört.

Von der B167 in der Ortsmitte in Richtung Norden herausführend, befindet sich die Gemeindestraße Bahnhofstraße, die ca. 100 m nördlich der Überquerung des Landwehrgrabens in Richtung Nordwesten abbiegt. In nördlicher Richtung verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, die Kirschallee, bis an den Knoten Kastanienallee / Temnitz-Park-Chaussee.

Sowohl auf der Nordost-, wie auf der Südwestseite der Bahnhofstraße befinden sich Wohngebäude, im südöstlichen Teil noch erkennbar als frühere kleinere landwirtschaftliche Betriebe, die aktuell aber auch nur noch dem Wohnen dienen.

Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches der Änderungssatzung stellt sich dar mit der als Gewerbestraße ausgebauten Kastanienallee, insgesamt gesäumt von 44 Kastanien, welche die zukünftigen Industrie- und Gewerbegebiete auf beiden Seiten erschließen soll, welche sich allerdings zu Planungsbeginn als landwirtschaftlich genutzte Weideflächen darstellen. Am Westende der Kastanienallee mit der dort vorhandenen Wendeschleife befindet sich ein Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche der Bahnhofstraße. Die in der Kastanienallee gepflanzten Kastanien wurden im Rahmen der Erstfassung des Bebauungsplanes als Ausgleichspflanzungen angepflanzt.

Im Westen des Plangebietes zwischen Bahnhofstraße und Kastanienallee ist ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken, umgeben von einem dichten Baum- und Strauchbestand, mit dem Charakter eines naturnahen Teiches. Hier wird das Regenwasser von der Verkehrsfläche der Kastanienallee gesammelt.

Der Norden des Plangebietes stellt sich zu Planungsbeginn als Ackerfläche dar. Inmitten der Ackerfläche an die Baufelder 1.1, 1.2, 1.3 angrenzend, befindet sich ein temporäres Kleingewässer eines ehemaligen Solls mit einer Baumgruppe.

Der Bereich zwischen der künftigen Gewerbefläche und der Wohnbebauung ist mit Baum- und Strauchgehölzen bestockt.

Die Kirschallee als Nord-Süd-Verbindung des Plangebietes ist von einem relativ alten Baumbestand vorrangig bestehend aus Kirschen und Eichen geprägt.

Auf westlicher Seite der Kirschallee befindet sich auf dem Flurstück 12/1 ein Lagerplatz, wo zur Zeit Erde zwischengelagert wird.

Das gesamte Plangebiet wird erschlossen durch die Kastanienallee, die Bahnhofstraße sowie für den landwirtschaftlichen Betrieb durch die Kirschallee. Die Kirschallee ist bisher für den allgemeinen Kfz-Verkehr als Durchgangsstraße gesperrt. Die Kastanienallee trifft im Osten auf

die Temnitz-Park-Chaussee, die Bahnhofstraße führt im Süden in der Ortsmitte zur Bundesstraße 167.

Der gesamte Bereich des Plangebietes hat eine Höhenlage zwischen etwa 42,0 m NHN und 44,0 m NHN und ist relativ eben, fällt nach Süden zum Landwehrgraben jedoch leicht ab.

Der gesamte südliche Teil des Plangebietes wird durch den Landwehrgraben begrenzt. Südwestlich des Plangebietes und südlich der Bahnhofstraße, umgeben von einem Wäldchen, befindet sich das Wasserwerk Dabergotz, welches die umliegenden Gemeinden mit Trinkwasser versorgt. Während sich das nicht im Geltungsbereich der B-Planänderung befindliche Wasserwerk in der Trinkwasserschutzzone I befindet, so liegt der unmittelbare Bereich um das Wasserwerk, der auch den westlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 tangiert, innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes. Der übrige Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist Teil der Trinkwasserschutzzone III.

Am Ende der Bahnhofstraße im Westen des Plangebietes ist die 3p Vertriebsgesellschaft mbH ansässig. Ackerflächen und Wiesenflächen befinden sich nördlich und östlich des Plangebietes. Im Osten verläuft zudem die Temnitz-Park-Chaussee, die teilweise direkt an das Plangebiet angrenzt.

6 Inhalt der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Konzeption des Änderungsverfahrens

Die Änderungen beziehen sich sowohl auf Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A), als auch auf Änderungen bei den textlichen Festsetzungen (Teil B). Bei der Vielzahl der textlichen Festsetzungen entfallen die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Dabergotz Nr. 1, welche Flächen betreffen, die außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 liegen.

Weiterhin entfallen textliche Festsetzungen oder werden geändert, die aus heutiger Sicht als überreguliert gelten oder den Anforderungen an ein Gewerbegebiet nicht mehr entsprechen, z.B. Festsetzungen zur Ausgestaltung der befestigten Freiflächen im Gewerbegebiet, die fachlich nicht sinnvoll sind und dadurch auch gewerbliche Ansiedlungen verhindern oder stark erschweren.

So wurde von Seiten der Entwicklungsgesellschaft Temnitzpark in Grundstücksverkaufsverhandlungen mit potentiell ansiedlungswilligen Firmen festgestellt, dass es erhebliche Probleme mit den textlichen Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan zur Befestigung der Hofflächen und Zufahrten gibt. Die Herstellung von befestigten Flächen mit breiten Fugen (zur Versickerung) und die ausschließliche Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien ist bei den meisten Industrie- und Gewerbebetrieben nicht sinnvoll. Aufgrund dort liegender Materialien auf den Freiflächen oder durch dort abgestellte Fahrzeuge, besteht teilweise die Gefahr, dass bei der Bauweise nicht nur das Regenwasser, sondern auch dadurch eingeschwemmte Schadstoffe, beispielsweise Öl- und Benzinreste, in den Boden gelangen. Im Gewerbe- und Industriebau ist es daher vielfach notwendig, die Freiflächen vollständig zu versiegeln und das dort anfallende Niederschlagswasser getrennt zu sammeln und zu reinigen.

Da ansiedlungswillige Firmen wegen solcher Festsetzungen bereits ihr Kaufinteresse zurückgezogen haben, erfolgt im Rahmen dieses Änderungsverfahrens auch eine Überarbeitung solcher textlicher Festsetzungen.

Der Anordnung der Baufelder im Gewerbegebiet des ehemaligen Baufelds 46 liegt eine Emissionskontingentierung zugrunde, die aufgrund der Nähe zu den schutzwürdigen Nutzungen und zur Abgrenzung zu den bestehenden Gewerbegebieten durchgeführt werden musste. Daraus resultierte eine veränderte Aufteilung der Baufelder im Gewerbegebiet. So dürfen das Baufeld 1.4 im Norden und das Baufeld 1.3 im Südosten annähernd gewerbetypische Emissionskontingente aufweisen, während die Baufelder 1.1 und 1.2 eher nur mischgebietstypische Emissionen aufweisen dürfen (siehe Anlage 3). Sie werden daher als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. In den durch die Emissionskontingentierung festgesetzten Baufeldern sind die Grundflächenzahlen in der Folge so festgesetzt worden, dass gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung anfällt und gleichzeitig die für das konkrete Bauvorhaben der Firma Landkorb GmbH & Co. KG bestmöglichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen werden.

Zahlreiche Betriebe im Temnitzpark haben ein großes Problem damit, dass sie keine neuen Mitarbeiter finden, weil es in der Nachbarschaft, sogar in Neuruppin kaum geeignete und bezahlbare Mietwohnungen gibt. Daher soll es im Baufeld 1.2 möglich sein für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des örtlichen Gewerbebetriebes einige Werkwohnungen zu bauen.

Darüber hinaus gibt es örtliche Überlegungen im Baufeld 1.3 eine freie Schule zu gründen, die in enger inhaltlicher Verknüpfung mit den ansässigen Betrieben eine Bildung, bzw. Ausbildung vermitteln soll.

6.2 Änderungen der Art der baulichen Nutzung

Baufelder 1 und 2

Die Baufelder 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 (früher Baugebiet 46) und das Baufeld 2 (früher Grünstreifen westlich des Baufeldes 47) bleiben bzw. werden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 der BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Der Ausschluss, der sonst zulässigen Nutzungen begründet sich in der geringen Größe des neuen Gewerbegebietes.

Für den Bau von Werkwohnungen im Baufeld 1.2 wird die Festsetzung getroffen, dass dort Wohnungen zulässig sind, wenn sie in der Funktion von Werkwohnungen ausschließlich der Unterbringung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dienen, die in einem Betrieb im Gewerbegebiet der 1. Änderung des B-Plans Dabergotz Nr. 1 oder in dem östlich angrenzenden Baufeld 47 des Teils des B-Plans Dabergotz Nr. 1, 2. Änderung, arbeiten.

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bau einer freien Schule zu schaffen, wird festgesetzt, dass im GE-Gebiet im Baufeld 1.3 Anlagen für soziale Zwecke regelhaft zulässig sind, wenn sie Bildungs- oder Ausbildungszwecken dienen.

Um die Anlage von „Schaubeeten“, d.h. landwirtschaftlichen Flächen oder gärtnerischen Anlagen realisieren zu können, wird festgesetzt, dass in den GEe-Gebieten in den Baufeldern 1.1 und 1.2 und in den GE-Gebieten in den Baufeldern 1.3 und 1.4 eine landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung der Flächen zulässig ist, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit dem dort ansässigen Gewerbebetrieb steht.

Um der Nutzung der Gewerbeflächen eine hohe Flexibilität einzuräumen, werden in der Planzeichnung eigene Grundstücksanbindungen der Baufelder 1.3, 1.4 und 2 an die öffentliche Verkehrsfläche der Kirschallee festgesetzt.

Es wird außerdem festgesetzt, dass in sämtlichen GE- und GEE-Gebieten der Bau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zulässig ist. Diese Festsetzung begründet sich darin, dass die Nutzung eines Gewerbegebietes durch eine PV-Freiflächenanlage eine starke Unternutzung des Baugebietes darstellt, die dann über 30 oder 35 Jahre die „eigentlich“ vorgesehene Nutzung zur Ansiedlung von Betrieben blockiert. Das Industrie- und Gewerbegebiet „Temnitzpark“ wurde in den 1990er Jahren auch von der Landesplanung als ein gewerblich-industrieller Standort in Nachbarschaft zur A24 unterstützt und mit erheblichen staatlichen Fördermitteln wurde die Infrastruktur dafür geschaffen, um z.B. ausreichend Fläche auch für den Schwerlastverkehr zu schaffen. Dementsprechend wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch die interne Erschließungsstraße Kastanienallee ausgebaut. Für den Bau und Betrieb einer PV-Freiflächenanlage ist dagegen ein „ertüchtigter Feldweg“ ausreichend. Weiterhin ist es das Ziel derartiger Gewerbeflächen in solchen gewerblich-industriellen Schwerpunktgebieten eine möglichst hohe Zahl von Arbeitsplätzen zu schaffen. Der Bau einer PV-Freiflächenanlage auf solch massiv staatlich geförderten, für Betriebsansiedlungen geplanten Flächen, stünde im Widerspruch zu den ursprünglichen Förderbedingungen und den in den 1990er Jahren vorgegebenen Planungszielen. Das Anbringen von Solarmodulen auf den Dächern der Hauptgebäude und von baulichen Nebenanlagen ist hingegen problemlos möglich und auch sinnvoll.

Baufeld 3

Eine wesentliche Änderung in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Südosten des Plangebietes im Baufeld 3. Zwischen der Bahnhofstraße / Kirschallee im Westen, dem Gewerbegebiet (Baugebiet 47 im Ursprungsplan) im Norden, der Temnitz-Park-Chaussee im Osten und dem Landwehrgraben im Süden war in der alten Fassung des B-Planes im westlichen Teil mit den vorhandenen Stallanlagen ein 1,64 ha großes Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt (Baugebiet 56.1) und östlich angrenzend ein 1,38 ha großes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO (Baugebiet 56.2). Dies waren keine Festsetzungen, die den langfristigen Fortbestand des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes gesichert hätten. Der dort vorhandene landwirtschaftliche Betrieb – auch inklusive der Haltung von Rindern – soll allerdings langfristig gesichert werden. Dieses stellt auch ein wesentliches Ziel der Gemeinde dar, die als Gemeinde im ländlichen Raum vorhandene landwirtschaftliche Betriebe und Arbeitsplätze im landwirtschaftlichen Sektor als ortsprägende Betriebe erhalten will.

Die frühere Festsetzung als Dorfgebiet (MD) hätte eine Betriebsentwicklung eher gehemmt. In einem Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ist regelhaft auch eine Wohnnutzung zulässig, was in der Realität aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Emissionen an diesem Standort jedoch nicht möglich ist.

Die Beibehaltung der bisherigen MD-Gebietsfestsetzung in diesem Bereich würde Probleme bei der Stellung von Bauanträgen, die ausschließlich den landwirtschaftlichen Betrieb erweitern und festigen wollen, schaffen.

Bezüglich der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes auf dem östlichen Teil des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes (Baugebiet 56.1) ist auf folgende Problematik hinzuweisen: Wird in einem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet ausschließlich ein landwirtschaftlicher Betrieb untergebracht, entspricht dieses nicht dem Wesen eines Gewerbegebietes. Damit entfaltet dieses „falsche“ Gewerbegebiet nicht mehr die nach § 8 BauNVO erforderliche Rechtswirksamkeit. Um eine langfristige Standortsicherung und eine Entwicklungsmöglichkeit für den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb planungsrechtlich zu sichern, ist es daher erforderlich, gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festzusetzen. Das Baufeld 3 in der Änderungsplanung hat dann eine Fläche von 32.060 qm. Zwischen dem Sondergebiet im Baufeld 3 und dem Landwehrgraben

wird auf einer Breite von 15,0 m parallel zur Oberkante der Böschung zum Landwehrgraben auf 4.538 qm die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE 5) aus der Ursprungsfassung übernommen.

Vor allem im mittleren und östlichen Teil dieser uferparallelen SPE 5-Fläche wird es erforderlich sein, dass die dort Anfang 2019 noch vorhandene Nutzung, z.B. durch abgestellte landwirtschaftliche Fahrzeuge aus der SPE-Fläche herausgenommen wird und eine Einzäunung des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes am südlichen Rand des Sondergebietes erfolgen muss. Nur so ist es möglich, diese SPE-Fläche als naturnahe Gewässerrandfläche zu entwickeln.

Das für die SPE-Fläche 5 im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Gehrecht für die Allgemeinheit entfällt, da hierfür keine Erforderlichkeit gesehen wird.

Baufelder 4 bis 6

Die Baufelder 4 bis 6, beidseitig der Bahnhofstraße waren in der ursprünglichen Bebauungsplanung in ihrer Gesamtheit als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt; das 0,84 ha große frühere Baugebiet 54 auf der Nordseite der Bahnhofstraße und das 0,34 ha große frühere Baugebiet 55 auf der Südseite der Bahnhofstraße. Aus nicht erkennbaren Gründen wurden im Ursprungsplan Grundstücksteile, auf denen sich bauliche Nebenanlagen befanden, nicht in die Baugebietsfestsetzung einbezogen, sondern als private Grünfläche festgesetzt, womit den dortigen Grundeigentümern sogar vorhandenes Baurecht (für bauliche Nebenanlagen und Stellplätze) entzogen wurde. Damit lässt sich feststellen, dass auf beiden Seiten der Bahnhofstraße in der Erstfassung des B-Planes Dabergotz Nr. 1 Baugebiete festgesetzt wurden, die deutlich kleiner waren, als die real vorhandenen bebauten Flächen.

In der Änderungsplanung werden aufgrund der von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen in gut 100 m Länge beidseitig der abgeknickten Bahnhofstraße die vorhandenen bebauten Flächen weiterhin als Dorfgebiete (MD) festgesetzt; das 3.763 qm große Bau- feld 4 im Norden und das 5.884 qm große Bau- feld 5 im Süden.

Das MD-Gebiet im Bau- feld 4 wurde gegenüber dem Ursprungsplan in Richtung Osten bis zur Verkehrsfläche der Kirschallee erweitert. Trotz der Festsetzung als private Grünfläche im Ursprungsbebauungsplan waren auf dem Flurstück 12/2 (Bahnhofstraße 17) erst vor relativ kurzer Zeit neue bauliche Anlagen entstanden. Dieses wird mit der Änderungsplanung nun im Nach- gang „repariert“.

Auf der Südseite der Bahnhofstraße wird das Dorfgebiet im Bau- feld 5 gegenüber dem früheren Baugebiet Nr. 55 so weit in Richtung Süden erweitert, wie sich bauliche Anlagen auf den Grundstücken befinden.

Westlich des Bau- feldes 4 wird gemäß § 4 BauNVO das 9.247 qm große allgemeine Wohngebiet (WA) im Bau- feld 6 festgesetzt. Es wird ab dem Flurstück 81 (Hausnr. 12 a) bis nach Norden zur jeweiligen Grundstücksgrenze vergrößert, damit alle dort befindlichen baulichen Nebenanlagen sich zukünftig im WA-Gebiet befinden. Der Bereich westlich des Bau- feldes 5 wird gegen- über den bisherigen Festsetzungen im Ursprungs-B-Plan entsprechend der real vorhandenen Nutzung als private Grünfläche (zur Bahnhofstraße 13 gehörig), als öffentliche Grünfläche so- wie der Robinienbestand westlich davon als Fläche für Wald festgesetzt. Die sehr markante Eiche auf der Grenze der Flurstücke 3/3 und 3/4 wird dabei zum Erhalt festgesetzt.

Nördlich des WA-Gebietes im Bau- feld 6 wird eine „Pufferzone“ bis zu dem weiter nördlich beginnenden eingeschränkten Gewerbegebiet im Bau- feld 1.2 festgesetzt. Dort wird auf 20,0 m Breite eine SPE-Fläche festgesetzt (SPE 2) mit dem Ziel, dass sich dort zur Abschirmung des nördlich befindlichen Gewerbegebietes ein mehrschichtiger Gehölzbewuchs etablieren kann.

Weiter östlich, wo WA- und MD-Gebiete deutlich weiter südlich liegen, wird nur eine 15,0 m breite SPE-Fläche (SPE 4) festgesetzt, ebenfalls für das Anpflanzen von Gehölzen.

Die mit hohen Gehölzen zu bepflanzende 20,0 m breite SPE-Fläche 2 dient der Abschirmung des Wohngebietes an der Bahnhofstraße gegenüber dem Gewerbegebiet. Dort wird ein eher dichter Laubbaumsaum entstehen, wo später die bis zu 15 m hohen Gewerbehallen hinter dem Baumstreifen nicht oder kaum noch zu sehen sind. Der Gehölzstreifen hat allerdings keine, bzw. nur eine sehr geringe Minderungswirkung gegenüber Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet (siehe auch *Belange des Immissionsschutzes* Kapitel 6.6).

Feldsoll und Regenrückhaltebecken

Inmitten der Baufelder des Gewerbegebietes befindet sich ein temporäres Kleingewässer als ehemaliger Soll mit Baumbestand, welches als Teil der Fläche SPE 3 zum Erhalt festgesetzt wird.

Am Nordwestende der Bahnhofstraße wird das vorhandene, stark eingegrünte Regenrückhaltebecken für das Gewerbegebiet, als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier als Regenrückhaltebecken, festgesetzt. Im Ursprungsplan war hier eine ökologische Ausgleichsfläche (SPE 2.3) festgesetzt. Da ein Regenrückhaltebecken jedoch eine technische bauliche Anlage ist, ist dies rechtlich nicht möglich, selbst wenn das Regenrückhaltebecken naturnah hergestellt wurde.

Kirschallee

Im ursprünglichen Bebauungsplan war die gesamte Kirschallee auf 360 m Länge von der Bahnhofstraße bis zur Temnitz-Park-Chaussee auf einer Breite von 35,0 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Auf 3,5 m Breite in der Mitte war ein Fahrrecht für landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt worden. An insgesamt 8 Standorten am Straßenrand waren Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen getroffen worden. Ansonsten sollten in den Zwischenräumen neue Bäume, auch Obstbäume angepflanzt werden.

In der Änderungsplanung wird mittig das als Weg genutzte Flurstück 154 mit 10,7 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, begleitet von beidseitig 5,0 m breiten öffentlichen Grünflächen in der Funktion als Verkehrsbegleitgrün. Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 9 Eichen zum Erhalt festgesetzt und in den Lücken sind entweder Eichen oder Kirschen anzupflanzen. Diese öffentliche Verkehrs- und Grünfläche wird somit von bisher 35,0 m auf 20,7 m Breite verringert, ohne dabei den Charakter einer „grünen Verbindung“ aus der Dorflage in Richtung Norden zu verlieren. Die Verringerung dieser Flächenbreite von zusammen 14,3 m führt dazu, dass die Gewerbegebiete in den Baufeldern 1.3 und 1.4 im Westen und 2 im Osten um jeweils ca. 7,15 m verbreitert werden.

Die Fahrbahn der Kirschallee wird nicht überall für den „Lkw-Begegnungsverkehr“ ausgebaut, einige wenige Ausweichstellen werden hier ausreichend sein. Die auf das jeweilige Betriebsgelände einfahrenden Lkw müssen dann auf dem Betriebsgelände selbst kehren. Hier ist später ein Hinweisschild anzubringen, dass für die LKW's die Zufahrt zu den Grundstücken möglich ist, aber auf der Straße keine Wendemöglichkeit besteht. Von der öffentlichen Verkehrsfläche der Kirschallee werden sowohl nach Osten, wie nach Westen auf die Baufelder 1.3, 1.4 und 2 Grundstücksanbindungen festgesetzt. In der Planzeichnung sind in den verkehrsbegleitenden öffentlichen Grünflächen beidseitig der öffentlichen Verkehrsfläche der Kirschallee sowohl auf der westlichen, wie auf der östlichen Seite jeweils zwei 10,0 m breite Zufahrten zu den Baufeldern 1.3 und 1.4 im Westen und dem Baufeld 2 im Osten festgesetzt. Unter der Maßgabe, dass

es nicht zur Gefährdung eines in der Grünfläche zum Erhalt festgesetzten Baumes kommt, dürfen diese 10,0 m breiten Zufahrten, je nach Bedürfnis der Betriebe in den angrenzenden Gewerbegebieten innerhalb der öffentlichen Grünfläche verschoben werden.

Durch verkehrsregelnde Maßnahmen, wie ein Durchfahrtsverbot für Fahrzeuge über 2,8 oder 3,5 t in Richtung Süden wird der potentielle LKW-Verkehr aus der durch angrenzende Wohnnutzung geprägten südlichen Bahnhofstraße herausgehalten.

Bei der Verkehrsfläche der Kastanienallee bleibt der Lkw-Wendekreis am westlichen Ende erhalten. Die im alten B-Plan nicht vorhandene Verbindung der Verkehrsflächen von der Kastanienallee zur Bahnhofstraße wird nun als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, sodass die in der Realität bereits vorhandene Verbindung Bahnhofstraße – Kastanienallee auch planungsrechtlich gesichert ist.

6.3 Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe oder die Anzahl zulässiger Vollgeschosse. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Änderungsplanung (gegenüber der Ursprungsplanung) verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend bestimmt wird.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen, für alle Baugebiete und nicht nur für die Gewerbegebiete erfolgt in der Planzeichnung und nicht als textliche Festsetzung.

Zur Anwendung des Vollgeschossbegriffes wird auf folgendes hingewiesen:

Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 88 Abs. 2 „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ weiter der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.

Baufelder 1 und 2

Im Ursprungsplan war für die Gewerbegebiete – dieses betrifft in der Änderungsplanung die Baufelder 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 2 und den östlichen Teil vom jetzigen Sondergebiet im Baufeld 3 – eine GRZ von 0,5 festgesetzt mit der Zulässigkeit von II Vollgeschossen und einer GFZ von 1,0. Einschließlich der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen GRZ-Überschreitung um 50 v.H. durch bauliche Nebenanlagen war es somit im Ursprungsplan zulässig 75 v.H. des Grundstückes zu versiegeln.

Um zusätzliche externe ökologische Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden, die bei einer Mehrversiegelung gegenüber den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes erforderlich geworden wären, wurde angestrebt die zulässige Versiegelung für die Gewerbegebiete im B-Plan Geltungsbereich insgesamt nicht zu erhöhen. Für eine bestmögliche Umsetzung von Bauvorhaben in dem Gewerbegebiet in Verbindung mit der Lärmkontingentierung ist die maximal mögliche Versiegelung auf die einzelnen Baufelder umverteilt worden.

Daraus ergeben sich für die einzelnen Baufelder folgende Festsetzungen:

Baufeld 1.1	GRZ 0,65
Baufeld 1.2	GRZ 0,55

Baufeld 1.3	GRZ 0,6
Baufeld 1.4	GRZ 0,9
Baufeld 2	GRZ 0,75

Somit ist in den von der Wohnnutzung nördlich der Bahnhofstraße entfernten Baufeldern eine höhere Versiegelung, im Baufeld 1.4 bis zu einer GRZ von 0,9, möglich. Aus zuvor genannten Gründen wird im Teil B festgesetzt, dass abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die in den Baufeldern 1.1 bis 1.4, 2 und 3 festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden darf.

Das Baufeld 2 östlich der Kirschallee ist eine 2.187 qm umfassende Erweiterung des Baugebietes 47 im Ursprungsbebauungsplan in Richtung zur Kirschallee. Deswegen wird dort eine GRZ von 0,75 festgesetzt, die nicht überschritten werden darf, sodass dies der maximal zulässigen Versiegelung des Ursprungsbebauungsplanes mit einer GRZ von 0,5 entspricht, die im restlichen Baufeld 47 gilt, die um 50 Prozent überschritten werden darf.

Verglichen mit dem Ursprungsplan hat sich das Gewerbegebiet (jetzt Baufelder 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4) südlich der Kastanienallee, westlich der Kirschallee von etwa 3,4 ha auf ca. 3,43 ha vergrößert. Das Baufeld 2 ist mit 2.187 qm auf einer bisher als „wegbegleitenden Grünfläche“ festgesetzten Fläche zusätzlich dazu gekommen, sodass sich die Fläche aller festgesetzten Gewerbegebiete in den früheren Baufeldern 46 und 47 sogar auf ca. 3,65 ha vergrößert hat.

In den Baufeldern 1.1, 1.2 und 1.4 wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet, denn gerade in Gewerbegebieten kann es beim Bau von Zwischengeschossen in Hallen oft zu Definitionsproblemen kommen. Gleichzeitig erhöht sich hinsichtlich eines möglichen angebaute Bürotrakts durch den Verzicht der Festsetzung von Vollgeschossen die Flexibilität. Für das gebietsprägende Maß ist in einem Gewerbegebiet eher die Gebäudehöhe entscheidend. In dem nahe dem WA-Gebiet im Baufeld 6 liegenden Baufeld 1.2 des Gewerbegebietes sowie im Bau- feld 1.3 des Gewerbegebietes wird die maximale Gebäudehöhe mit 58,0 m über NHN festge- setzt. Das sind ca. 15,0 m über vorhandenem Geländeniveau. In den wohngebietsfernen Bau- feldern 1.1 und 1.4 wird eine maximale Gebäudehöhe von 63,0 m über NHN festgesetzt. Das sind ca. 20,0 m über vorhandenem Geländeniveau. Die unterschiedlichen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen werden getroffen, um den Übergang von dem MD- und dem WA- Gebiet sowie den nördlich davon befindlichen SPE-Flächen zu den Gewerbegebieten etwas abfedern zu können.

Im Baufeld 1.3 erfolgt neben der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auch die Festset- zung von der Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen. Bei dem Bau von 3 Vollgeschossen gilt dieses als „Kappungsgrenze“ und die Höhenbegrenzung von 58,0 m NHN kann nicht aus- genutzt werden. Diese Festsetzung wird zur Anwendung kommen beim Bau von Werkswoh- nungen oder einer Bildungseinrichtung. Es wird zudem festgesetzt, dass es bei dem Bau von Photovoltaikmodulen auf dem Dach als Ausnahme zulässig ist die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,0 m zu überschreiten.

Im Baufeld 2 bleibt es bei der Festsetzung von II Vollgeschossen.

Da in einem Gewerbegebiet die Wirkung der Gebäude durch die Gebäudehöhe bestimmt wird, wird im Rahmen der Änderung auf die Festsetzung bestimmter Dachformen verzichtet.

Die Baugrenzen im GE-Gebiet waren im Ursprungsplan im Abstand von 9,0 m von der Ver- kehrsfläche, bzw. von der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Jetzt soll der Abstand der Bau- grenze zu den Verkehrsflächen, den SPE-Flächen oder zu den Grünflächen auf 5,0 m reduziert werden. Siehe hierzu die Festsetzungen in der Planzeichnung.

In den Gewerbegebieten wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dort diesbezüglich kein städtebauliches Erfordernis vorliegt.

Baufeld 3

Im Baufeld 3 des Sonstigen Sondergebietes „Landwirtschaftlicher Betrieb“ war im westlichen Teil (ehemaliges MD-Gebiet) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt bei der Zulässigkeit von nur I Vollgeschoss. Eine GFZ von 0,8 hätte in diesem Bereich entsprechend nie umgesetzt werden können. Im östlichen Teil (ehemaliges GE-Gebiet) waren eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,0 und die Zulässigkeit von II Vollgeschossen festgesetzt.

Im Baufeld 3 im Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb“ wird neu eine GRZ von 0,65 festgesetzt, die jedoch nicht überschritten werden darf. Diese zulässige Versiegelung bildet die in Realität bereits vorhandene Versiegelung ab. Somit ist auch hier keine Mehrversiegelung gegenüber der baulichen Bestandssituation möglich. Weiterhin werden im gesamten Sondergebiet konsequent II Vollgeschosse festgesetzt.

Im Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb“ wird die Baugrenze gegenüber der Verkehrsfläche der Kirschallee nach Westen versetzt, sodass das vorhandene Stallgebäude einschließlich des Daches vollständig innerhalb des sogenannten Baufensters liegt. Im Norden wird der Abstand der Baugrenze zu dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet auf 5,0 m verringert und im Süden wird die Baugrenze weiter nach Süden verschoben.

In dem sonstigen Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb“ wird analog zu den Gewerbegebieten ebenfalls auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Baufelder 4, 5 und 6

In den Dorfgebieten in den Baufeldern 4 und 5 und dem WA-Gebiet im Baufeld 6 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was den GRZ-Festsetzungen des Ursprungsplanes entspricht. Weiterhin gilt die offene Bauweise und es sind II Vollgeschosse zulässig.

Damit in den Dorfgebieten (Baufelder 4 und 5) und dem allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 6) die 2. Vollgeschosse nur in Dachgeschossen entstehen können, werden im Teil B Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen und zu Mindestdachneigungen getroffen. Es wird eine maximale Gebäudehöhe (=Firsthöhe) von 9,50 m über dem vorhandenen Geländeniveau und eine Mindestdachneigung der Hauptdächer von 15° festgesetzt.

In den WA- und MD-Gebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Verkehrserschließung

Die jeweiligen Grundstücke im Plangebiet werden durch die Kastanienallee, die Bahnhofstraße oder die Kirschallee erschlossen. Die Bahnhofstraße bindet an die Bundesstraße 167 an, die Kastanienallee an die Temnitz-Park-Chaussee. Die Kirschallee wird auf gesamter Länge als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Durch verkehrsordnende Maßnahmen soll erreicht werden, dass der Lkw-Verkehr in Richtung Norden geführt wird und nur Fahrzeuge bis 3,5 t oder 2,8 t Gesamtgewicht sowie landwirtschaftlicher Verkehr auch in Richtung Ortslage durchfahren kann. (Siehe auch Kapitel 6.2 *Kirschallee*)

6.5 Technische Infrastruktur

6.5.1 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur örtlichen Versickerung zu führen. Für das Gewerbegebiet in den Baufeldern 1.1 bis 1.4 mit einer Bodenversiegelung bis 90 v.H. wird es erforderlich sein, innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes bauliche Anlagen für eine Niederschlagswasserentsorgung zu bauen. Dabei ist zu prüfen, ob unverschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dächern, gesondert gesammelt wird und in das gebietsmittig gelegene Kleingewässer, den ehemaligen Soll, eingeleitet wird. Dieses könnte mit einer naturschutzfachlichen Sanierung des Solls verbunden werden.

Gesonderter Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen bedarf es auch im Baufeld 3 in dem Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb“, damit keine verunreinigten Abwässer in das Gewässer des Landwehrgrabens eingetragen werden.

Bei den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten und den Dorfgebieten sind die Grundstücke, auch unter Einbeziehung der angrenzenden privaten Grünflächen so ausreichend groß, dass es problemlos möglich ist das dort anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu führen.

6.5.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung bzw. die Schmutzwasserentsorgung ist für die Bahnhofstraße durch die vorhandenen Leitungen gesichert. Bereits beim Bau der Erschließungsstraßen für die zukünftigen Gewerbegrundstücke, hier die Kastanienallee, wurden innerhalb der Verkehrsfläche die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gebaut, sodass davon ausgegangen wird, dass keine weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen z.B. in der Kirschallee benötigt werden.

Der Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz teilte in seiner Stellungnahme vom 15.12.2019 hierzu mit:

„Wie beschrieben befinden sich in der Kirschallee keine Trink- und Schmutzwasserleitungen, so dass die angrenzenden Grundstücke nur über die Kastanienallee bzw. Temnitzpark-Chaussee angeschlossen werden können. Bei Bedarf wird in der Kirschallee eine Erschließung durch den Zweckverband nicht erfolgen. Nach Abschluss eines öffentlich rechtlichen Vertrages zur Erschließung der Trink- und Schmutzwasseranlagen kann dann an die Anlagen des Zweckverbandes angeschlossen werden.“

Südwestlich des Westendes des Baufeldes 6 ragt die Trinkwasserschutzzone II des auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße gelegenen Trinkwasserwerkes Dabergotz auf beiden am Westende des Baufeldes 7 gelegenen Baugrundstückes im allgemeinen Wohngebiet. Aktuell wird das vor allem betroffene Flurstück 22/12 als Gartenfläche für das Wohnhaus auf dem Flurstück 22/11 genutzt. Sollte es auf dem Flurstück 22/12 zu Baumaßnahmen kommen, sind bezüglich des Trinkwasserschutzes besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen. Der übrige Bereich des B-Plan-Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

6.5.3 Löschwasserversorgung

Bezüglich des Brandschutzes sind bei der späteren Bebauung der Flächen folgende Hinweise zu beachten:

1. Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes wird das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung (Tabelle 4-1) festgelegt und beträgt für das Plangebiet 48 m³/h, der Bedarf muss im Löschbereich über den Zeitraum von zwei Stunden nachweislich gesichert sein.

2. Bei der geplanten Zuwegung ist grundsätzlich die Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007 zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 (s. Amtsblatt Nr. 45 vom 07. November 2018) zu beachten und umzusetzen.

Der Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz teilte in seiner Stellungnahme vom 15.12.2019 mit:

„In der Kastanienallee befindet sich neben dem öffentlichen Trinkwassernetz ein öffentliches Brauchwassernetz, zu dem die Oberflurhydranten in der Kastanienallee gehören. Über diese Hydranten wird eine Löschwassermenge von 96m³/h gewährleistet. Eine Verdopplung bei gleichzeitiger Nutzung erfolgt jedoch nicht. Die Unterflurhydranten auf dem Trinkwassernetz, welche eine Menge von 48m³/h gewährleisten befinden sich in der Bahnhofstraße bzw. Temnitz- Park- Chaussee.“

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises Ostprignitz-Ruppin teilte in ihrer Stellungnahme vom 03.12.2019 mit:

„In Gewerbegebieten beträgt der Löschwasserbedarf bei einer mittleren bis großen Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h für zwei Stunden aus einem Löschkreis von 300m.“

Der erhöhte Löschwasserbedarf kann aus dem öffentlichen Trinkwasserverteilungsnetz nicht gewährleistet werden. Daher müssen die sich in dem Gebiet ansiedelnden Betriebe im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachweisen, wie sie diese zusätzliche Löschwassermenge auf ihrem eigenen Grundstück gewährleisten können. Dieses wäre durch die Anlage von Löschwasserbrunnen, aber auch von ober- oder unterirdischen Löschwasserreservoirs möglich. Diese könnten u.a. auch durch das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser gespeist werden.

Konkrete Auflagen und Bedingungen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz folgen dann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

6.5.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Der gesamte Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark verfügt über eine Stromversorgung und bietet auch die Möglichkeit der Versorgung mit Erdgas sowie Telefon und Internet.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich Anlagen der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, der E.DIS Netz GmbH sowie der Telekom.

Ein Anschluss der Grundeigentümer an die bestehenden Netze ist grundsätzlich möglich und abseits des Planverfahrens mit den Versorgern zu erörtern.

Bauausführende sind verpflichtet sich vor Beginn der Tiefbauarbeiten bei den jeweiligen Netzbetreibern über die Lage der Leitungen zu informieren.

6.6 Belange des Immissionsschutzes

Um einen Konflikt zwischen der Wohnnutzung nördlich der Bahnhofstraße im Baufeld 6 und dem nördlich daran angrenzenden Gewerbegebiet auszuschließen wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schallgutachterliche Untersuchung durch die LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, durchgeführt.

Im Ergebnis sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ vom Dezember 2006 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

<i>Teilfläche</i>	<i>Gebiet 6 (WA)</i>		<i>Gebiet 4 (MD)</i>	
	LEK, tags	LEK, nachts	LEK, tags	LEK, nachts
GE 1.1	55	40	61	46
GE 1.2	52	37	58	43
GE 1.3	57	42	63	48
GE 1.4	58	43	64	49
GE 2	65	50	71	56

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist dann im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1.1 und 1.2 sind zudem lediglich Betriebe und Anlagen bzw. Betriebs- und Anlagenteile zulässig, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass bei den Gebäuden im Baufeld 1.2 in Richtung Süden, an der dort festgesetzten Baugrenze auf der Südseite keine zu öffnenden Fenster und Türen von Betriebsräumen anzuordnen sind, von denen störende Lärmemissionen ausgehen können. Fenster und Türen von Büro- und Sozialräumen sowie den Werkswohnungen sind jedoch zulässig.

6.7 Belange des Bodenschutzes/Altlasten/Munitionsbelastung

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes befinden sich keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich. Aufgrund der bereits erfolgten Bebauung mit Verkehrsflächen kann auch davon ausgegangen werden, dass eine Kampfmittelbelastung nicht vorhanden ist. Unabhängig davon empfiehlt es sich von einer Bauantragsstellung anzufragen, ob eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde entscheidet hierüber auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeurteilungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsfläche.

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren (Tel.: 03391/688-6752

oder 6704). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

Die Untere Bodenschutzbehörde fordert in ihrer Stellungnahme vom 05.12.2019:

„Sollte es irgendwann zu einer Nutzungsänderung des Sonstigen Sondergebietes(SO)/Landwirtschaftlicher Betrieb kommen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auf Grund der betrieblichen Nutzung und dem Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen ist diese Vorgehensweise dringend erforderlich.“

6.8 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ tangiert im südlichen Teil des Plangebietes das Bodendenkmal Nr. 100101 (Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Landwehr deutsches Mittelalter) und das Bodendenkmal 100097 (Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkerne Mittelalter).

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend sind keine Einzeldenkmale bekannt, bei denen im besonderen Maße der Umgebungsschutz zu beachten wäre.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum nimmt in seiner Stellungnahme vom 29.10.2019 zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:

„1. Einwendungen und Rechtsgrundlage

Im südlichen Bereich des o.g. Vorhabens befindet ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal 100.101 handelt es sich im Kern um einen Landwehrgraben des deutschen Mittelalters, der auf beiden Seiten mit einer Schutzzone von jeweils ca. 25 m in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen wurde. Die Erstveröffentlichung des Bodendenkmals erfolgte im Jahr 2006. Im Bereich der Flurstücke 508, 516, 514 und 515, allesamt in der Flur 1 von Dabergotz, wurde der Graben zu einem unbekanntem Zeitpunkt wahrscheinlich zugeschüttet und danach nach Süden verlagert. Der Graben selbst hat ausweislich der o.g. Flurstücke

eine Breite von 10 - 15 m an seiner Oberkante besessen. Heute sind Teile des ehemaligen Grabenverlaufs und auch der Schutzzone bebaut. Ob die gewerbliche Bebauung bereits vor der Eintragung des Bodendenkmals in die Denkmalliste geschah, kann nicht gesagt werden.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

2. Möglichkeiten der Überwindung

Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die ist bereits im Planteil erfolgt.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises OPR zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

- 1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/ Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;*
- 2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.*

In der Regel werden sich archäologische Dokumentationen auf den eigentlichen Kernbereich des Grabens bzw. des ehemaligen Grabens beziehen.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.“

7 Flächenbilanz

	B-Plan in Ursprungsfassung	Entwurf 1. Änderung
Gewerbegebiete (GE)	47.775 qm	36.500 qm
Sondergebiet (SO) „Landwirtschaftlicher Betrieb“	0 qm	32.060 qm
Dorfgebiet (MD)	28.190 qm	9.645 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0 qm	9.245 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	13.335 qm	17.920 qm
Öffentliche Grünfläche	0 qm	475 qm

Private Grünfläche	27.065 qm	8.635 qm
Regenrückhaltebecken	0 qm	2.795 qm
Fläche für Landwirtschaft	0 qm	1.410 qm
Fläche für Wald	1.475 qm	1.140 qm
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)	17.615 qm	15.630 qm
Gesamt	135.455 qm	135.455 qm

Das Baufeld 3 auf dem Flurstück 136 war bisher als Gewerbegebiet festgesetzt, wurde aber tatsächlich als Fläche für den dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Dadurch, dass diese 13.759 qm große Fläche (ehem. Baugebiet 56.2) nun als Sondergebiet für den landwirtschaftlichen Betrieb festgesetzt wird, führt das in der Realität nicht zur Verringerung des Angebots an tatsächlich als Gewerbegebiet zu nutzenden Flächen. Die bisherigen Gewerbegebiete westlich und östlich der Kirschallee werden in ihren Flächenangeboten nun um 2.488 qm vergrößert. Die Flächen der Gewerbegebiete 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 2 betragen zusammen 36.500 qm und sind um 2.488 qm größer als die dort im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gewerbegebiete in den früheren Baufeldern 46 und 47.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Dorfgebiete nördlich und südlich der nach Westen abgelenkten Bahnhofstraße im Ursprungs-Bebauungsplan (in der 1. Änderung die Baufelder 4 bis 6) eine Gesamtfläche von 11.884 qm hatten, gegenüber einer WA- und MD-Gesamtfläche von 18.890 qm in der 1. Änderung. Der Bauflächenzuwachs von 7.006 qm ergibt sich daraus, dass im Rahmen der 1. Änderung nun alle mit baulichen Haupt- und Nebenanlagen bestandenen Flächen als Baugebiet (WA oder MD) festgesetzt wurden.

8 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Dabergotz wurde am 12.04.2017 die Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2017 im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden öffentlich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz hat in der Gemeindevertreterversammlung am 15.10.2019 darüber beschlossen, auf Grundlage des Planentwurfes (Stand September 2019) nebst Entwurf der Begründung und erster Entwurfsfassung des Umweltberichtes, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich des schriftlichen Scopingverfahrens zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Planauslegung in der Zeit vom 04.11.2019 bis zum 06.12.2019 in den Räumen des Amtes Temnitz.

Mit Schreiben vom 28.10.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Im weiteren Verfahren wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren bewertet sowie gegeneinander und miteinander abgewogen.

Durch das konkrete Ansiedlungsvorhaben der Firma Landkorb GmbH und Co. KG mit dem Erwerb des früheren Baufeldes 46 (jetzt Baugebiete 1.1, 1.2, 1.3 und SPE 2, 3 und 4) bestand die Möglichkeit bestimmte Festsetzungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen den aktuellen Bedürfnissen des Betriebes anzupassen. Bestimmte Inhalte des Vorentwurfes wie die geplante Ansiedlung eines Feuerwehrstandortes im Gewerbegebiet wurden damit obsolet.

Weiterhin wurde im Südosten der Bahnhofstraße auf die Verlängerung des Baugebietes auf das Grundstück westlich Bahnhofstraße 13 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes verzichtet. Stattdessen wurde das bebaute Grundstück 13 mit in das Dorfgebiet des Baufeldes 5 einbezogen.

Über diese oben dargestellten Änderungen hinaus haben sich in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen eher kleinere Änderungen ergeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz am __. __. 2023 soll der Beschluss über die Zwischenabwägung sowie den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ mit Entwurf des Umweltberichtes (Stand Juli 2023) als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

Stand Juli 2023

Thomas Kresse

Der Amtsdirektor