

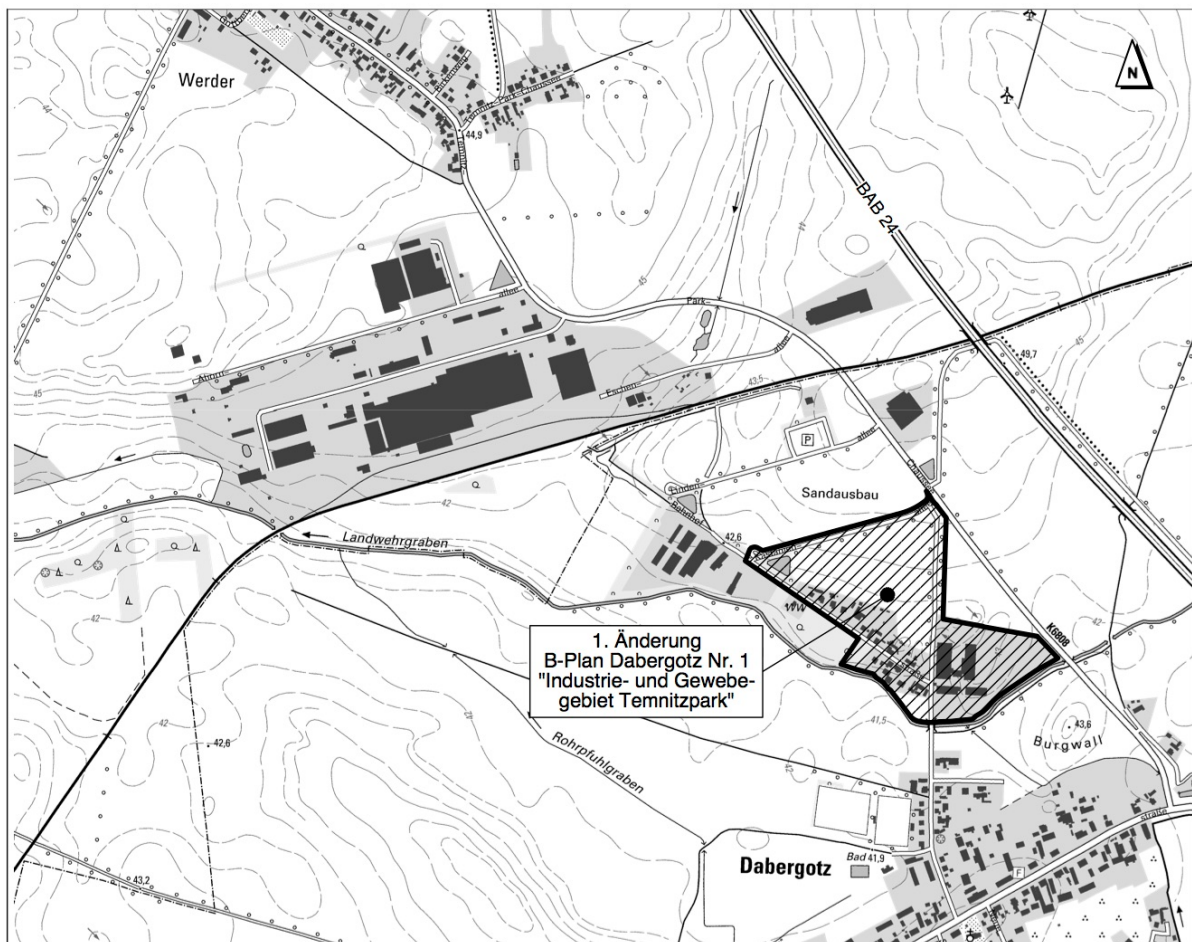
Amt Temnitz für die Gemeinde Dabergotz

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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

Entwurf des Umweltberichtes

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	Umweltbericht	1
1.1	Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	1
1.1.1	Lage des Plangebietes	1
1.1.2	Kurzdarstellung des Ziels und der Inhalte der Änderungsplanung.....	2
1.1.2.1	Änderungen in der Art der baulichen Nutzung.....	2
1.1.2.2	Änderungen im Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2	Änderungen in der Flächenzusammensetzung / Untersuchungsumfang	6
1.3	Methodik	8
1.4	fachliche Vorgaben	9
1.4.1	Fachgesetze und -verordnungen	9
1.4.2	Übergeordnete Planungen	10
1.4.2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	10
1.4.2.2	Regionalplanung	10
1.4.2.3	Flächennutzungsplan	10
1.4.2.4	Landschaftsplan.....	12
1.4.2.5	Schutzgebiete	13
1.5	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
1.5.1	Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch.....	13
1.5.2	Schutzgut Biotope / Pflanzen	15
1.5.3	Schutzgut Tiere.....	21
1.5.4	Schutzgut Boden	22
1.5.5	Schutzgut Wasser.....	23
1.5.6	Schutzgut Klima/Luft.....	24
1.5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
1.5.8	Schutzgüter Wechselwirkungen	24
1.6	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Plang. ..	25
1.7	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
1.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleiches	26
1.9	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung.....	39
1.10	Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen:.....	40
1.11	Umsetzungskontrolle / Monitoring.....	40
1.12	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	40

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 Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ der Gemeinde Dabergotz, erstellt durch LÄRM-KONTOR 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 Umweltbericht

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB geforderte und in Verbindung mit der Anlage nach § 247 BauGB inhaltlich definierte Umweltbericht dokumentiert die grundsätzliche Verpflichtung jeder nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanung zu einer förmlichen Umweltprüfung. Dabei soll gemäß Satz 4 das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung Berücksichtigung finden. Ziel ist den Belangen des Umweltschutzes entsprechend der gültigen EU-Richtlinien hinreichend Rechnung zu tragen.

Eine Umweltprüfung wird durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form des Umweltberichtes gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB als eigenständigen Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Gemäß § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG besteht keine Aufstellungspflicht für Grünordnungspläne im Land Brandenburg. Daher kann auf die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet werden. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Dabergotz im Amt Temnitz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 24, etwa 70 km nordwestlich von Berlin. Die Kreisstadt Neuruppin befindet sich in etwa 5 km Entfernung in östlicher Richtung.

Das Plangebiet umfasst eine insgesamt 13,5 ha große Änderungsfläche nördlich des Ortskerns von Dabergotz und erstreckt sich zwischen dem Landwehrgraben bzw. der Bahnhofstraße im Süden, der Kastanienallee im Nordwesten sowie der Kirschallee im Osten. Es umfasst ebenfalls die Flächen des östlich der Kirschallee ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes und reicht damit am östlichsten Punkt bis zur Temnitz-Park-Chaussee heran.

Die Änderungsfläche umfasst sowohl die südlichsten Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes „Temnitzpark“ sowie das Gebiet zwischen diesem Gewerbegebiet und dem weiter südlich verlaufenden Landwehrgraben, da dort potentiell Konflikte zwischen den unterschiedlichen vorhandenen und geplanten Nutzungen bauleitplanerisch zu lösen sind.

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb der Flur 1 und der Flur 2 der Gemarkung Dabergotz und umfasst folgende Flurstücke:

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,

Naturräumlich liegt das Plangebiet im „Nordbrandenburgischen Platten- und Hügelland“. Es gehört zur „Ruppiner Platte“, einer flachwelligen, durch ein Netz vermoorter Rinnen und Niederungen in inselartige Schollen unterteilten Grundmoränenplatte. Sie stellt sich heute als ein nahezu waldfreier, durch ein charakteristisches Grundmuster der Verteilung von Acker auf den

Hochflächen und Grünland in den Niederungen, geprägter Landschaftsraum dar (laut Scholz 1962).

1.1.2 Kurzdarstellung des Ziels und der Inhalte der Änderungsplanung

In den 1990er Jahren wurden in den betroffenen Gemeinden Dabergotz, Werder und Kränzlin jeweils die Bebauungspläne Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark Neuruppin“ aufgestellt und 1997 zur Rechtskraft geführt.

Viele der in diesen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen sind aus heutiger Sicht deutlich zu differenziert und wirken zum Teil überregulierend. Um künftig eine bessere Vermarktbarkeit der Gewerbeflächen am Standort „Temnitzpark“ zu erreichen, sollen durch Änderungsverfahren der jeweiligen Bebauungspläne die Festsetzungen flexibler und allgemeiner gestaltet werden.

Im Laufe des Planverfahrens hat sich ergeben, dass die Landkorb GmbH und Co. KG Flächen im Gewerbegebiet (ehemaliges Baufeld 46 und Baufeld 47) erworben hat. Daraus ergab sich eine umfassende Überarbeitung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 gegenüber dem Vorentwurf. Die jetzigen Festsetzungen für das Gewerbegebiet in den Baufeldern 1.1 bis 1.4 bereiten die Umsetzung des Vorhabens und der geplanten Nutzung durch Landkorb vor.

Darüber hinaus soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 potentielle Konflikte zwischen den unterschiedlichen vorhandenen und geplanten Nutzungen in dem Bereich der 1. Änderung bauleitplanerisch lösen.

1.1.2.1 Änderungen in der Art der baulichen Nutzung

Baufeld 1

Die Baufelder 1.1 bis 1.4 (früher Baugebiet 46) werden weiterhin gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt.

Baufeld 2

Das Baufeld 2 (früher Grünstreifen westlich des Baufeldes 47) wird in einer Breite von ca. 7 m neu als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, damit sich die Änderungsplanung in Hinsicht auf die Festsetzungen zu den Baugrenzen und den Zufahrten auch auf das benachbarte Baufeld 47 bezieht.

Baufeld 3

Eine wesentliche Änderung in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Südosten des Plangebietes im Baufeld 3. In diesem Bereich östlich der Bahnhofstraße / Kirschallee, nördlich des Landwehrgrabens und westlich der Temnitz-Park-Chaussee ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Der westliche Teil dieses Baufeldes mit den vorhandenen Stallanlagen war in der alten Fassung des B-Planes als ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt (früheres Baugebiet 56.1). Der östliche Teil war als ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO (früheres Baugebiet 56.2) festgesetzt. Diese Festsetzungen sind nicht geeignet, den langfristigen Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes an dieser Stelle zu sichern (weitergehende Begründung siehe Begründung städtebaulicher Teil, Kapitel 6.2). Dieses stellt jedoch ein wesentliches Ziel der Gemeinde Dabergotz dar, die als Gemeinde im ländlichen Raum vorhandene landwirtschaftliche Betriebe und Arbeitsplätze im landwirtschaftlichen Sektor als ortsprägende Betriebe erhalten will. Daher wird in der Änderungsplanung im gesamten Baufeld 3 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Betrieb“ gemäß

§ 11 BauNVO festgesetzt. Um den baulichen Bestand „einzufangen“, wird die Sondergebietsfläche bis an die Kirschallee heran vergrößert, da hier in der Ursprungsplanung das Schleppdach des Stalls in einer Grünfläche lag.

Baufelder 4 bis 6

Die Baufelder 4 bis 6 der Änderungsplanung, beidseitig der Bahnhofstraße waren in der Ursprungsplanung in ihrer Gesamtheit als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt (frühere Baugebiete 54 und 55). Grundstücksteile, auf denen sich bauliche Nebenanlagen befanden, wurden nicht in die Baugebietsfestsetzung einbezogen, sondern als private Grünfläche festgesetzt. Auf beiden Seiten der Bahnhofstraße wurden in der Ursprungsfassung des B-Planes Dabergotz Nr. 1 Baugebiete festgesetzt, die deutlich kleiner waren, als die real vorhandenen bebauten Flächen.

Die Flächenabgrenzungen der Änderungsplanung für die Baufelder 4 bis 6 orientieren sich an dem real vorhandenen baulichen Bestand. Daher werden diese gegenüber der Ursprungsplanung erweitert mit dem Ziel, dass sich alle dort befindlichen baulichen Nebenanlagen innerhalb der Bauflächendarstellungen befinden. Ursprünglich als private Grünfläche festgesetzte Flächen entfallen entsprechend bzw. werden verkleinert (weitere Ausführungen dazu siehe Begründung städtebaulicher Teil Kapitel 6.2).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen in unmittelbarer Nachbarschaft in Richtung Westen wirken. Daher werden in gut 100 m Länge beidseitig der abgelenkten Bahnhofstraße die vorhandenen bebauten Flächen weiterhin als Dorfgebiete (MD) festgesetzt (Baufelder 4 und 5 der Änderungsplanung).

Für die westlich angrenzende ausschließliche Wohnnutzung nördlich der Bahnhofstraße wird abweichend von der Ursprungsplanung ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Baufeld 6 festgesetzt.

Auf die im Vorentwurf der 1. Änderung noch vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich des Baufeldes 5, um auf den Flurstücken 3/1 und 3/3 ein neues Baugrundstück für ein Einfamilienhaus zu schaffen, wird im aktuellen Entwurf verzichtet. Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg wird nun der dortige Robienbestand inklusive des Aufwuchses als Waldfläche festgesetzt. Der Bereich zwischen der Waldkante und dem angrenzenden Baufeld 5 wird als Grünfläche festgesetzt.

SPE-Flächen 1 bis 4

Nördlich der vorhandenen Wohnnutzung entlang der Bahnhofstraße werden als Abgrenzung zum Gewerbegebiet mit den Baufeldern 1.1 bis 1.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen 1 bis 4) festgesetzt.

Entwicklungsziel für die Flächen SPE 1, 2 und 4 ist die Entwicklung geschlossener freiwachsender Gehölzstrukturen.

Das Entwicklungsziel für die Fläche SPE 3 berücksichtigt die Belange des Artenschutzes, hier der Amphibien und des Biotopschutzes. Innerhalb der Fläche SPE 3 befindet sich ein temporäres Kleingewässer (Feldsoll) mit Baumbestand, welches als geschütztes Biotop dauerhaft zu erhalten ist. Eine Bepflanzung soll hier nur untergeordnet und hauptsächlich zur Abgrenzung gegenüber dem Gewerbegebiet erfolgen. Eine Beschattung des Gewässers ist zu vermeiden. Funktional ist die Fläche SPE 3 mit den benachbarten SPE-Flächen verbunden.

Inhaltlich sind die die vier SPE-Flächen betreffenden Festsetzungen grundsätzlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Flächen SPE 1, 2 und 4 zum Anpflanzen sind breiter

als im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt (15 m bzw. 20 m breit statt 5 m), um hier eine stärkere Abgrenzung zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung zu gewährleisten. Die Breite der SPE-Flächen ermöglicht auch das Anpflanzen von mittel- bis großkronigen Laubbäumen.

Die Fläche SPE 3 wird in anderer Ausformung festgesetzt. Hier wurden die Bedürfnisse der geplanten Nutzung für die Baufelder 1.1 und 1.2 sowie die Erkenntnisse aus dem Artenschutzgutachten MEISEL 2023 berücksichtigt und die Planung angepasst.

SPE-Flächen 5 bis 7

Nördlich des Landwehrgrabens wird auf einer Breite von 15,0 m parallel zur Oberkante der Böschung zum Landwehrgraben die Festsetzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE 5, 6 und 7) aus der Ursprungsfassung des B-Plans (ursprünglich SPE 7.4 und 7.5) übernommen.

Vor allem im mittleren und östlichen Teil der 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 (Baufeld 3) erfolgen muss. Nur so ist es möglich, diese SPE-Fläche als naturnahe Gewässerrandfläche zu sichern.

Die westlich der Bahnhofstraße anschließenden SPE-Flächen 6 und 7 sind im Bereich des Baufeldes 5 unterbrochen, da hier der bauliche Bestand bis fast an den Landwehrgraben heranreicht, der in einer SPE-Fläche unzulässig ist. Der vorhandenen bauliche Bestand ist in der Darstellung des MD-Gebietes „eingefangen“.

Kirschallee

Für diesen Bereich wurde ursprünglich die Entwicklung eines 35 m breiten Grünzuges vorgesehen mit einem Fuß- und Radweg inklusive landwirtschaftlichem Verkehr als Nord-Süd-Verbindung, der jedoch bisher unrealisiert blieb. Die Änderungsplanung setzt in diesem Bereich eine Verkehrsfläche mit begleitenden Grünflächen in einer Breite von zusammen etwa 20 m fest. Die Notwendigkeit zur Festsetzung der Verkehrsfläche begründet sich durch die Erforderlichkeit bei kleineren Grundstücksteilungen in den angrenzenden Gewerbegebieten diese Grundstücke dann auch direkt über die Kirschallee erschließen zu können.

Es ist vorgesehen, die Fahrbahn der Kirschallee nicht überall für den „Lkw-Begegnungsverkehr“ auszubauen. Einige wenige Ausweichstellen sollen hier lediglich vorgesehen und auf der Straße keine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Durch verkehrsordnende Maßnahmen soll erreicht werden, dass der Lkw-Verkehr aus dem Gewerbegebiet kommend auf der Kirschallee in Richtung Norden geführt wird und nur Fahrzeuge bis 3,5 t oder 2,8 t Gesamtgewicht sowie landwirtschaftlicher Verkehr auch in Richtung Süden (Ortslage) durchfahren kann.

Der ursprüngliche Bebauungsplan traf an insgesamt 8 Standorten am Straßenrand der Kirschallee Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen. Ansonsten sollten in den Zwischenräumen neue Gehölzflächen angelegt und die vorhandene Obstbaumallee ergänzt 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. Auch die Änderungsplanung setzt die vorhandenen Eichen (insgesamt 9) dieses Bereichs zum Erhalt fest. Die Obstbaumallee ist überaltert und soll durch Nachpflanzungen verjüngt werden. Darüber hinaus soll hier in den Bereichen der festgesetzten Grünflächen ein Gehölzbestand entwickelt werden.

Diese öffentliche Verkehrs- und Grünfläche wird in ihrer Breite verringert, ohne dabei den Charakter einer „grünen Verbindung“ aus der Dorflage in Richtung Norden zu verlieren. Die Verringerung dieser Flächenbreite führt dazu, dass die Gewerbegebiete westlich und östlich der Kirschallee um jeweils ca. 7 m verbreitert werden können.

Kastanienallee

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 Verbindung Bahnhofstraße – Kastanienallee auch planungsrechtlich gesichert ist.

Regenrückhaltebecken

Am Nordwestende der Bahnhofstraße wird das dort vorhandene, naturnah gestaltete 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-Fläche 2.3) festgesetzt. Da ein Regenrückhaltebecken jedoch eine bauliche Anlage ist, ist dies rechtlich in der Änderungsplanung nicht möglich, selbst wenn das Regenrückhaltebecken naturnah hergestellt wurde. Die vorhandenen Gehölze werden über ein flächiges Gebot zum Erhalt langfristig geschützt.

1.1.2.2 Änderungen im Maß der baulichen Nutzung

Nachfolgend werden nur die Änderungen hinsichtlich der GRZ-Festsetzungen beschrieben, da diese eine zentrale Grundlage zur Eingriffsbewertung vor allem bezogen auf das Schutzgut Boden bilden. Ziel der Änderungsplanung ist es im Ergebnis die zulässige Versiegelung gegenüber der Ursprungsplanung nicht zu erhöhen. Unabhängig davon ergeben sich aber angepasste GRZ-Festsetzungen. Weitere Änderungen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung sind dem Kapitel 6.3 der Begründung (städtebaulicher Teil) zu entnehmen.

Baufelder 1 und 2

Im Ursprungsplan war für die Gewerbegebiete eine GRZ von 0,5 festgesetzt. 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. der Grundstücke zu versiegeln.

Im ehemaligen Baufeld 46 mit einer Baufeldgröße von 34.015 qm war entsprechend dieser Vorgaben eine maximale Versiegelung von 25.511,25 qm zulässig. Im ehemaligen Baufeld 47 ist nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in dem Teil der Änderungsplanung keine Versiegelung zulässig gewesen, da hier eine Grünfläche festgesetzt war.

Ziel der Änderungsplanung ist es, in den als Gewerbegebiet festgesetzten Baufeldern 1.1 bis 1.4 und 2 insgesamt die zulässige Versiegelung gegenüber der Ursprungsplanung nicht zu erhöhen, um hier keinen erhöhten Ausgleichsbedarf zu verursachen.

Die betroffenen Flächen gehören mittlerweile der Landkorb GmbH & Co. KG. Um das konkrete Bauvorhaben der Firma Landkorb in Verbindung mit der Lärmkontingentierung umsetzen zu können, wurde eine Umverteilung der maximal möglichen Versiegelung auf die einzelnen Baufelder 1.1 bis 1.4 wie folgt vorgenommen. Die GRZ im Baufeld 2 entspricht der des benachbart angrenzenden Baufeldes 47 des Ursprungsbebauungsplanes (GRZ 0,5 + 50 %).

Baufeld	Größe	GRZ	Zulässige Versiegelung
1.1	9.754 qm	0,65	6.340,10 qm

1.2	9.277 qm	0,55	5.102,35 qm
1.3	4.687 qm	0,6	2.812,02 qm
1.4	10.595 qm	0,9	9.535,50 qm
2	2.187 qm	0,75	1.640,25 qm
Gesamt			25.430,12 qm

Die bisher nach dem Ursprungsbebauungsplan zulässige Versiegelung beträgt 25.511,25 qm. Die zukünftige zulässige Versiegelung beträgt 25.430,12 qm und ist somit 81,13 qm niedriger als bisher. Überschreitungen der GRZ sind in der Änderungsplanung in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

Baufeld 3

Im Baufeld 3 des Sonstigen Sondergebietes „Landwirtschaftlicher Betrieb“ war im Ursprungsbebauungsplan im westlichen Teil (ehemaliges MD-Gebiet 56.1 mit einer Größe von 16.307 qm) eine GRZ von 0,4 und im östlichen Teil (ehemaliges GE-Gebiet 56.2 mit einer Größe von 13.759 qm) eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Zuzüglich einer bisher zulässigen Überschreitung um 50 % durch Nebenanlagen wäre gemäß diesen Festsetzungen eine Versiegelung von 9.784 qm im MD-Gebiet 56.1 und von 10.319 qm im GE-Gebiet 56.2 zulässig gewesen. Diese ursprünglich zulässige Versiegelung beträgt insgesamt 20.103 qm und entspricht ungefähr der in Realität vorhandenen Versiegelung von 20.560 qm.

In der neu als Sondergebiet festgesetzten Fläche mit einer Größe von 32.060 qm soll das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt werden, dass die vorhandene Versiegelung „eingefangen“ wird. Eine Versiegelung über das bestehende Maß hinaus ist nicht notwendig und daher kein Planungsziel. Im Baufeld 3 wird daher neu eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Somit ist eine Versiegelung in der Größe 20.840 qm zulässig, was in etwa der vorhandenen Versiegelung von 20.560 qm entspricht.

Baufelder 4 bis 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.

1.2 Änderungen in der Flächenzusammensetzung / Untersuchungsumfang

Darstellungen	B-Plan in Ursprungsfassung	1. Änderungsplanung	Zunahme bzw. Reduktion
Gewerbegebiete (GE)	47.775 qm	36.500 qm	- 11.275 qm
Sondergebiet (SO) „Landwirtschaftl. Betrieb“	0 qm	32.060 qm	+ 32.060 qm
Dorfgebiet (MD)	28.190 qm	9.645 qm	- 18.545 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0 qm	9.245 qm	+ 9.245 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	13.335 qm	17.920 qm	+ 4.620 qm
Summe „Bauflächen“	89.300 qm	105.370 qm	+ 16.105 qm

Öffentliche Grünfläche	13.695 qm	2.240 qm	- 11.455 qm
Private Grünfläche	13.370	6.870	- 6.500 qm
Regenrückhaltebecken	0 qm	2.795 qm	+ 2.795 qm
Fläche für Landwirtschaft	0 qm	1.410 qm	+ 1.410 qm
Fläche für Wald	1.475 qm	1.140 qm	- 335 qm
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)	17.615 qm	15.630 qm	- 1.985 qm
Summe „grüne“ Flächen	46.155 qm	30.085 qm	- 16.070 qm

Die Verschiebung der Flächenzusammensetzung in der Änderungsplanung gegenüber dem Ursprungsplan mit einer Zunahme der „Bau“-Flächen und einer Reduzierung der „grünen“ Flächen begründet sich wie folgt:

1. Im Bereich des Baufeldes 3 wird die Sondergebietsfläche bis an die Kirschallee heran vergrößert, um den baulichen Bestand „einzufangen“. Dadurch geht die hier ursprünglich festgesetzte Grünfläche (ca. 2.000 qm) verloren. Diese Anpassung ist eine „Reparatur“ und begründet in der Realität keine Zunahme an bebaubarer Fläche. Eine Zunahme der Versiegelung ist hieraus nicht abzuleiten. Gegenüber der Bestandssituation verursacht die Änderungsplanung hier keine Veränderungen in Bezug auf die zu betrachtenden Schutzgüter, daher wird dies in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nicht berücksichtigt.
2. Der Bereich der Kirschallee wurde insgesamt im Ursprungsbebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Der hier geplante Grünzug blieb bisher unrealisiert. Die Änderungsplanung setzt in diesem Bereich eine Verkehrsfläche mit begleitenden öffentlichen Grünflächen in einer Breite von zusammen etwa 20 m fest und bildet damit annähernd die derzeitige Nutzung ab.
3. Zusätzlich werden die Gewerbegebiete westlich und östlich der Kirschallee in ihren Flächenangeboten leicht vergrößert. Die Flächen der Gewerbegebiete 1.1, 1.2, 1.3 und 2 betragen zusammen 36.500 qm und sind um 2.484 qm größer als die dort im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gewerbegebiete in den früheren Baufeldern 46 und 47. Bisher als private Grünfläche festgesetzte Fläche geht entsprechend verloren. Diese Zunahme an überbaubarer Fläche ist in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung zu berücksichtigen.
4. Eine weitere Flächenverschiebung lässt sich damit begründen, dass die Flächenabgrenzungen dem real vorhandenen baulichen Bestand angepasst wurden. In diesem Zusammenhang ist vor allem darauf hinzuweisen, dass die Dorfgebiete nördlich und südlich der nach Westen abgelenkten Bahnhofstraße im Ursprungs-Bebauungsplan eine Gesamtfläche von 11.884 qm hatten, gegenüber einer WA- und MD-Gesamtfläche von 18.894 qm in der 1. Änderungsplanung. Der Bauflächenzuwachs von 7.010 qm ergibt sich daraus, dass im Rahmen der 1. Änderung nun alle bereits mit baulichen Haupt- und Nebenanlagen bestandenen Flächen der Realität entsprechend als Baugebiet (WA oder MD) festgesetzt werden. Die in diesem Bereich ursprünglich als private Grünfläche festgesetzten Flächen reduzieren sich entsprechend. Diese Anpassung ist eine „Reparatur“ und begründet im Tatsächlichen keine Zunahme an bebaubarer Fläche. Eine Zunahme der Versiegelung ist aus dieser Anpassung nicht abzuleiten. Gegenüber der Bestandssituation verursacht die Änderungsplanung hier keine Veränderungen in Bezug auf die zu betrachtenden Schutzgüter, daher wird dies in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nicht berücksichtigt.

5. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens (ursprünglich SPE-Fläche 2.3) als aus dem Ursprungsplan resultierende Ausgleichsmaßnahme wird in der 1. Änderung seiner technischen Funktion entsprechend in einer Größe von 2.795 qm als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses (hier Regenrückhaltebecken) festgesetzt und entfällt damit in der Flächenbilanz als SPE-Fläche. In der Realität bleibt die Fläche aber als ökologisch wertvolle Fläche erhalten.

Ansonsten werden die SPE-Flächen und Flächen für Anpflanzgebote grundsätzlich aus der Ursprungsplanung in die Änderungsplanung übernommen. Benachbart zu den Baufeldern 1.2 und 1.3 werden in der Änderungsplanung SPE-Flächenfestsetzungen neu räumlich abgegrenzt und ergänzt (SPE-Flächen 1 bis 4 mit insgesamt 8.745 qm). Im Ergebnis steigt der Flächenanteil der SPE-Flächen in diesem Bereich gegenüber der Ursprungsplanung (ursprünglich SPE-Fläche 9 mit 5.024 qm) um 3.721 qm an. Dafür entfallen ursprünglich festgesetzte Flächen zum Anpflanzen.

Die SPE-Flächen 5 bis 7 entlang der südlichen Änderungsbereichsgrenze werden grundsätzlich in der Ursprungsbreite (frühere SPE-Flächen 7.4 und 7.5) übernommen. Im Bereich mit vorhandenem baulichem Bestand (Baufeld 5) wird die SPE-Fläche um 895 qm reduziert, um hier die Realität abzubilden.

Die Reduzierung der SPE-Flächen in der Änderungsplanung gegenüber der Ursprungsplanung insgesamt um 1.985 qm begründet sich ausschließlich durch die geänderte Festsetzung des Regenrückhaltebeckens und wird in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung entsprechend nicht berücksichtigt. Da das Regenrückhaltebecken tatsächlich eine ökologisch wertvolle Fläche darstellt, die aus der Realisierung einer ursprünglich als SPE festgesetzten Fläche entstanden ist, erhöht sich der Flächenanteil der ökologisch wertvollen Flächen sogar.

Insgesamt lassen sich die Verschiebungen in den Grünflächen, Fläche für Wald, Fläche für Landwirtschaft grundsätzlich durch die Berichtigung der Festsetzungen, um die tatsächliche Nutzung abzubilden, begründen. Nur die Zunahme der Baufläche in den Baufeldern 1.3, 1.4 und 2 und der damit einhergehende Verlust der Grünfläche von 2.484 qm ist als Eingriff zu bewerten. Dem kann die Zunahme des Flächenanteils der ökologisch wertvollen Flächen gegenübergestellt werden.

Die Flächenberechnungen der Ursprungsplanung sowie der Änderungsplanung liegen als **Anlagen 4 und 5** bei.

1.3 Methodik

Der Umweltbericht beschreibt den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes und die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umweltbelange nach § 1 und § 1 a BauGB. Dies erfolgt in Kapitel 1.5 gegliedert nach den zu betrachtenden Schutzgütern verbal-argumentativ, wobei die Bewertung des aktuellen Zustandes und der Auswirkungen anhand von ordinalen Wertstufenmodellen erfolgt: Den beschriebenen Schutzgütern wird eine allgemeine oder besondere Bedeutung als Grundlage für die weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung zugeordnet. Die Umweltauswirkungen werden in einem dreistufigen Model als erheblich, unerheblich oder nicht betroffen bewertet. Diese voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden anschließend schutzgutbezogen tabellarisch zusammengefasst (Kap. 1.6). Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung (Nullvariante) wird ebenfalls bewertet (Kap. 1.7).

Der Umweltbericht empfiehlt in Folge Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der vorliegenden Bauleitplanung bzw. zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen (Kap. 1.8).

Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich grundsätzlich an den ‚Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung‘ (HVE Brandenburg, 2009).

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich der Änderungsplanung. Eine vegetationskundliche Geländebegehung fand im Mai 2019 statt. Die Kartierungen und Bewertungen der artenschutzrechtlichen Belange erfolgten durch einen gesonderten Fachgutachter. Ebenso erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch ein Fachgutachterbüro. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Folgende Informationsquellen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Entwurf der Begründung (städtebaulicher Teil), Stand Juli 2023
- fachliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und übergeordneten Fachpläne siehe Kap. 1.4
- Geodatenportal des Landkreises OPR
- Geodatenportal des Landes Brandenburg
- die in diesem Dokument benannten Anlagen
- die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB umweltrelevanten Stellungnahmen

1.4 fachliche Vorgaben

1.4.1 Fachgesetze und -verordnungen

Es gilt das **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.

Bezogen auf den Artenschutz ist das 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, zu beachten.

Weiterhin gilt das Brandenburgische 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) mit den entsprechenden Verordnungen sowie das

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist und das

Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])).

Bezogen auf den Gehölzschutz ist die Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (**Baumschutzverordnung OPR**) vom 20.9.2010 zu beachten.

Sowie das 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), das

zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

1.4.2 Übergeordnete Planungen

1.4.2.1 Raumordnung und Landesplanung

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.“

1.4.2.2 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

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.“

1.4.2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dabergotz verfügt seit dem August 2004 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit 30.06.2021 rechtswirksam.

Die 1. Änderung des FNP beinhaltet für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ die unterschiedlichsten und diffe-

renziertesten Flächendarstellungen. Sie passt die Flächendarstellungen zum Teil den real vorhandenen Nutzungen an und bereitet die Bebauungsplanänderung vor, so dass sich die B-Plan-Änderung aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt.

Die 1. Änderung des FNP stellt die Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt dar:



Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung FNP Dabergotz mit Darstellungen im Bereich der 1. Änderung B-Plan Dabergotz Nr. 1

An dem Teil der Bahnhofstraße, der nach Querung des Landwehrgrabens nach Nordwesten abzweigt, ist im Bestand fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Da dort in der Praxis auch keine Durchmischung der vorhandenen Wohnnutzungen mit anderen, vor allem gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen geplant ist, wird der westliche Teil der bebauten Fläche in der 1. Änderung des FNP, der realen Nutzung entsprechend, als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche, anstelle dem dort vorher dargestellten Dorfgebiet (MD) wird der besondere Schutzstatus der dort real vorhandenen Wohnnutzung gegenüber dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet dokumentiert. Nördlich der Wohnbauflächendarstellung schließt eine unterschiedlich breite private Grünfläche an.

Der östliche Teil der Bahnhofstraßenbebauung ist von dem großen landwirtschaftlichen Betrieb direkt an der Bahnhofstraße, Ecke Kirschallee betroffen. Daher wird dort beidseitig der Bahnhofstraße weiterhin eine gemischte Baufläche, auch im Sinne eines MD-Gebietes, dargestellt. Diese Darstellung berücksichtigt die erhöhten landwirtschaftlichen Emissionen aus dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Hier ist es der Gemeinde wichtig, zu dokumentieren, dass ihr der Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebes an diesem Standort wichtig ist.

Da die bisherigen Bauflächendarstellungen im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes im Widerspruch zu eben diesem Planungsziel standen und ein landwirtschaftlicher Betrieb in einem Gewerbegebiet nicht regelhaft zulässig ist, wurde hier die Darstellung in Sondergebiet mit

der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Betrieb“ geändert. Die Flächen südlich der vorhandenen Stallanlagen im Niederungsbereich des Landwehrgrabens werden als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt.

Am Nordwestende der Bahnhofstraße wird das vorhandene, stark eingegrünte Regenrückhaltebecken für das Gewerbegebiet nicht mehr als Gewerbegebiet, sondern als Fläche zur Regelung der Wasserwirtschaft, hier als Regenrückhaltebecken dargestellt.

1.4.2.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde wurde im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ein Landschaftsplan erarbeitet, der mit Stand November 2002 vorliegt.

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet der 1. Änderung B-Plan Dabergotz Nr. 1 folgende Aussagen:

- Karte „Arten und Biotope“
 - Kleingewässer und Kirschallee als gesetzlich geschützte Biotope
 - Landwehrgraben als Hauptachse des Biotopverbundes
- Karte „Biotop- und Nutzungstypen“

für den Landschaftsplan wurden folgende flächigen Biotoptypen im Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Dabergotz Nr. 1 kartiert:

 - Intensivacker
 - Gras- und Krautsäume
 - Grünland
 - Einfamilien- und Reihenhausbau / dörfliche Bebauung
 - Gewerbegebiet, landwirtschaftlicher Betrieb
- Karte „Boden“
 - Bodentypen: im Norden des Plangebietes Lehm Böden (Sand-Tieflehm); im Süden des Plangebietes grundwasserferne Sandböden
 - Boden durch Überbauung und Verschmutzung zunehmend devastiert, im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes stark devastiert
 - Bodengefährdung an Verkehrsstraßen hoch
- Karte „Wasser“
 - Grundwasserflurabstand > 2 m, daher keine unmittelbare Gefährdung des GW gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
 - Grundwasserfließrichtung Südost
- Karte „Klima“
 - Flächenfunktion: großflächig thermisch veränderte Flächen im Bereich des Gewerbegebietes
 - südliche Plangebietsgrenze (Landwehrgraben) = Kaltluftammelgebiet, Kaltluftabfluss reliefbedingt Richtung Westen
 - Konflikte: landwirtschaftlicher Betrieb als genehmigungspflichtige Anlage gem. BImSchG; Verkehrsemissionen mit sehr hoher Intensität von der A 24
- Karte „Landschaftsbild“

- prägend = Kirschallee mit Eichen, Pappeln und Kirschen
- Konflikte mit dem Landschaftsbild: geplantes Gewerbegebiet, landwirtschaftlicher Betrieb

- Karte „Entwicklung“

- Schutz von bestimmten Biotopen (§ 30 BNatSchG)
- Kirschallee: Allee pflegen, ergänzen

1.4.2.5 Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- der **Naturpark** „Stechlin-Ruppiner Land“ ca. 9,5 km nordöstlich,
- das **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** „Ruppiner Wald- und Seengebiet“ bei Neuruppin ca. 6 km östlich,
- das **Vogelschutzgebiet (SPA)** „Rhin-Havelluch“, ca. 8 km südlich,
- das **Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)** „Wahlendorfer Luch, Klappgraben, Gänsepfuhl“ ca. 5,5 km nördlich sowie
- das **FFH-Gebiet** „Oberes Temnitztal-Ergänzung“ ca. 6 km westlich vom Plangebiet.

Aufgrund der Entfernungen werden Beeinträchtigungen durch die Planung auf diese Schutzgebiete ausgeschlossen.

1.5 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird schutzgutbezogen der aktuelle Bestand beschrieben und bewertet sowie eine Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigung zu betrachtender Schutzgüter vorgenommen.

Im Anschluss werden Kompensationsmaßnahmen für erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen dargestellt.

1.5.1 Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen (Immissionen) und auf die Erholungseignung, die durch die Planung entstehen können, zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Erholungseignung wird auch das Orts- und Landschaftsbild betrachtet.

Landschaftsbild / Erholungseignung

Diesbezüglich ergeben sich aus der 1. Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan die größten Veränderungen im Bereich der Kirschallee. Für diesen Bereich wurde ursprünglich die Entwicklung eines 35 m breiten Grünzuges vorgesehen mit einem Fuß- und Radweg als Nord-Süd-Verbindung, der jedoch unrealisiert blieb. Die Änderungsplanung setzt in diesem Bereich eine Verkehrsfläche mit begleitenden Grünflächen in einer Breite von zusammen 20 m fest.

Die ursprünglich geplante Wegebeziehung als reiner Fuß- und Radweg mit Zulässigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes und damit mit vorrangiger Erholungseignung entfällt in der Änderungsplanung. Damit wird die Erholungseignung gegenüber der Ursprungsplanung zumindest theoretisch geschwächt. In der Realität hat die Kirschallee derzeit keine besondere Bedeutung für die Erholungseignung, denn sie führt in Richtung Norden zur Temnitz-Park-Chaussee

und weiter zur A 24, also einen Bereich der für Erholungszwecke eher ungeeignet ist. Als wichtigere Wegeverbindung diesbezüglich wird die Bahnhofstraße Richtung Nordwesten beurteilt, über die man besser in die Landschaft gelangen kann und die in der Änderungsplanung unverändert bleibt.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Baumbestand entlang der Kirschallee sah die Ursprungsplanung den Erhalt und die Einbeziehung der Obstbaumallee in den zu planenden Grünzug vor. Vorhandene Alleelücken sollten mit Obstbaum-Hochstämmen bepflanzt werden. Acht markante Solitäre (Eichen) wurden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Flächen beiderseits der Allee sollten mit Gehölzgruppen und Wiesenarten bepflanzt werden. Eine Umsetzung der Anpflanzungen erfolgte bisher nicht.

Auch die Änderungsplanung setzt die Eichen dieses Bereichs zum Erhalt fest (9 Erhaltungsgebote). Die Obstbaumallee ist überaltert und soll durch Nachpflanzungen verjüngt werden. Darüber hinaus soll hier in den Bereichen der festgesetzten Grünflächen ein Gehölzbestand entwickelt werden.

Hinsichtlich der Eingrünung verschlechtert sich das Landschaftsbild nicht erheblich gegenüber der Ursprungsplanung, wenn auch die Gehölzpflanzungen entlang der Kirschallee in verringerter Breite festgesetzt werden. Auch in Bezug auf die Erholungseignung / Wegenutzung wird die Verschlechterung als nicht erheblich bewertet, da die ursprünglich geplante reine Fußwegebeziehung entlang der Kirschallee nicht der realen Nutzung entspricht.

Nördlich der Baufelder 4 und 6 wird eine grüne „Pufferzone“ zu den Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Dort werden in 15,0 m bzw. 20,0 m Breite SPE-Flächen festgesetzt (SPE 2 und 4) mit dem Ziel, dass sich dort ein mehrschichtiger Gehölzbewuchs etabliert. Diese Gehölzpflanzungen dienen der Abschirmung der bestehenden Wohnnutzung gegenüber der geplanten Gewerbenutzung. Der Gehölzstreifen hat allerdings hauptsächlich optisch abschirmende Wirkung und keine, bzw. nur eine sehr geringe Minderungswirkung gegenüber Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet. Für das Landschaftsbild ist die Festsetzung als positiv zu bewerten.

Immissionen Gewerbenutzung

Emissionen durch die geplante Gewerbegebietsbebauung sind zu erwarten. Um einen Konflikt zwischen der bestehenden Wohnnutzung nördlich der Bahnhofstraße im Baufeld 6 und dem nördlich daran angrenzenden Gewerbegebiet auszuschließen wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schallgutachterliche Untersuchung (**Anlage 3**, schalltechnische Untersuchung LÄRMKONTOR) durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine Geräuschkontingentierung festgesetzt, die in den einzelnen Baufeldern im Gewerbegebiet einzuhalten ist. In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1.1 und 1.2 sind in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung zudem lediglich Betriebe und Anlagen bzw. Betriebs- und Anlagenteile zulässig, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Des weiteren gibt es Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Gebäudeöffnungen an der Südseite des Gewerbegebietes.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kein Konflikt zwischen der Gewerbenutzung und der Wohnnutzung entsteht. Die Einhaltung der festgesetzten Werte (siehe hierzu auch Begründung städtebaulicher Teil, Kapitel 6.6) ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Immissionen Verkehr

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Kirschallee als Verkehrsfläche soll durch verkehrsordnende Maßnahmen gesteuert werden, dass der Verkehr, der im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung entsteht von der Kirschallee aus Richtung Norden geleitet wird und die

südliche Ortslage nicht durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der geänderten Festsetzung belastet wird.

Immissionen Landwirtschaftlicher Betrieb

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vom landwirtschaftlichen Betrieb (Baufeld 3) ausgehenden Emissionen in unmittelbarer Nachbarschaft in Richtung Westen wirken. Daher werden in gut 100 m Länge beidseitig der abgelenkten Bahnhofstraße die vorhandenen bebauten Flächen weiterhin als Dorfgebiete (MD) festgesetzt (Baufelder 4 und 5 der Änderungsplanung). Hier entsteht keine Änderung gegenüber der Ursprungsplanung oder der Bestandssituation.

- ⇒ Den Schutzgütern wird im Bestand eine allgemeine Bedeutung zu geordnet.
- ⇒ Die Änderungsplanung verursacht keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild
- ⇒ Die Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung sind in der Änderungsplanung festzusetzen. Unter dieser Voraussetzung verursacht die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Immissionen.

1.5.2 Schutzgut Biotope / Pflanzen

Beschreibung des Biotopbestandes

Für den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche erfolgte eine vor Ort Begehung im Mai 2019. Auf der Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (LUA 2007) wurden die Biotop- und Nutzungstypen erfasst. Der Bestand wird nachfolgend beschrieben und in dem Biotopbestandsplan (**Anlage 1**) dargestellt:

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich des **Landwehrgrabens (FGU – 01131)**. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende **Kirschallee (OVSB – 12612)** teilt das Plangebiet in einen östlichen und einen westlichen Bereich. Die Kirschallee selbst stellt sich als ehemalige **Obstbaumallee (BOALA – 0718121)** dar, deren derzeitiger Kirschbaumbestand jedoch lückig, stark geschädigt und überaltert ist. Punktuell sind entlang der heutigen Kirschallee markante **Eichenbäume (BESHA – 0715111)** vorhanden, die als Solitäre kartiert wurden. Es ist davon auszugehen, dass diese Wegeverbindung ursprünglich als Allee mit Eichen gesäumt war.



Kirschallee, Blick Richtung Süden



Kirschallee, Blick Richtung Norden

Der Bereich östlich der Kirschallee ist geprägt durch einen **landwirtschaftlichen Betrieb (OLI – 12429)** mit entsprechenden Stallungen sowie die dazugehörigen **Lagerflächen (OAL – 12740)** für landwirtschaftliches Material bzw. Abstellflächen für landwirtschaftliche Maschinen, die sich über den gesamten umzäunten Bereich des Betriebes bis an den Landwehrgraben im Süden erstrecken. Auch befindet sich hier ein großes technisches Becken.

Der Bereich nördlich des Betriebes und östlich der Kirschallee ist ebenfalls großflächig durch Lagerflächen, hier für Schüttgüter, geprägt. Die übrigen Flächen dieses Bereiches stellen sich als **Frischwiese (GMF – 05112)** dar.



Landwirtschaftlicher Betrieb

Technisches Becken

Der Bereich westlich der Kirschallee wird durch die in Richtung Nordwesten abzweigende **Bahnhofstraße (OVSB – 12612)** in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert: Der südliche Teil ist geprägt durch eine bestehende **Wohnbebauung (OSRZ - 12261)** mit entsprechenden Hausgärten, die sich zum Teil bis zum **Landwehrgrabens (FGU – 01131)** erstrecken. Zum Teil befindet sich eine **Frischwiese (GMF – 05112)** zwischen Wohnbebauung und Graben.

Am westlichen Ende dieser bestehenden Wohnbebauung wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (2019) südlich der Bahnhofstraße eine Fläche als **Lagerfläche (OAL – 12740)** für angrenzende Bauarbeiten in der Bahnhofstraße genutzt. Mittlerweile sollte sich hier eine Frischwiese regeneriert haben. Der Biotopbestandsplan wurde dahingehend nicht aktualisiert.



*Landwehrgraben und Frischwiese südlich der Bahnhofstr. /
Blick Richtung Westen*



Lagerfläche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme

Der restliche Bereich südlich der Bahnhofstraße ist geprägt durch einen **Laubholzforst (WLS – 08380)**, hier befindet sich das **Wasserwerk (OTW – 12510)** mit entsprechenden Trinkwasserschutz-zonen und am westlichen Ende des Plangebietes erneut eine **Frischwiese (GMF – 05112)**.



Wasserwerk



Bahnhofstraße, Blick Richtung Nordwesten

Der Bereich nördlich der Bahnhofstraße ist geprägt durch eine bestehende **Wohnbebauung (OSRZ - 12261)** mit entsprechenden Hausgärten. Im östlichen Bereich finden sich größere **Gartenbereiche (PGE – 10111)** sowie ein Bereich, der zum Zeitpunkt der Kartierung durch den landwirtschaftlichen Betrieb als **Lagerfläche (OAL – 12740)** für Schüttgüter genutzt wurde.

Am westlichen Ende des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das im Zuge des Baus der Kastanienallee angelegt wurde, mittlerweile naturnahe Qualitäten aufweist, dauerhaft wasserführend ist und daher als **perennierendes Kleingewässer (SKB – 02122)** kartiert wurde, welches einen gesetzlichen Schutz genießt. Umgeben ist das Kleingewässer mit einem aus Sukzession entstandenen **Laubholzforst (WLS – 08380)** mit dichtem Unterwuchs, hauptsächlich bestehend aus Pappeln, Robinien und Ahornen.



Regenrückhaltebecken und Gehölzaufwuchs

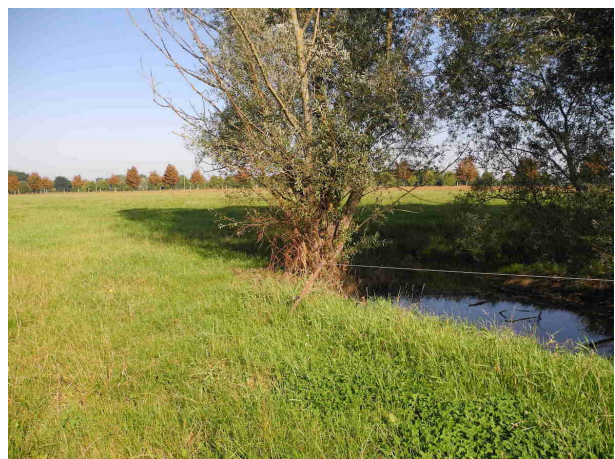


Blick von der westlichen Plangebietsgrenze Richtung Bahnhofstraße und Kastanienallee

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die **Kastanienallee (BRAGJ – 0714113)**. Der Bereich südlich der Kastanienallee wird derzeit als **Ackerfläche (LI – 09130)** bewirtschaftet. Innerhalb der Ackerfläche befindet sich ein Feldsoll, der in trockenen Jahren nicht wasserführend ist. Er wurde als **temporäres Kleingewässer (SPB – 02132)** kartiert und ist gesetzlich geschützt.



Kastanienallee und angrenzend aktuell bewirtschaftete Ackerflächen



Feldsoll, hier wasserführend; 2017 wurde die heutige Ackerfläche als Weidefläche genutzt.

Den im Plangebiet und Umgebung vorhandenen Biototypen wird folgende Wertigkeit zugeordnet:

gering:

- technisches Becken (STT - 02153)
- Intensivacker (LI - 09130)
- Gebäude industrieller Landwirtschaft (OLI - 12420)
- Ver- und Entsorgungsanlagen (OT – 12500)
- Straße mit Asphaltdecke (OSVB – 12612)

	Lagerflächen (OAL – 12740)
<u>mittel:</u>	Frischwiese (GMF - 05112) Laubholzforst (WLS – 08380) Gärten (PGE – 10111) Anpflanzung von Sträuchern (PHS – 10272) Einzel- und Reihenhausbau mit Gärten (OSRZ – 12261)
<u>hoch:</u>	Kastanienallee § (BRAGJ – 0714113), Feldsoll als temporäres Kleingewässer § (SPB – 02132) perennierendes Kleingewässer § (SKB – 02122), aufgrund der naturnahen Aus- formung des Regenrückhaltebeckens naturnaher Graben § (FGU – 01131), beschattete und unbeschattete Abschnitte, ständig wasserführend Obstbaumallee § (BOALA – 0718121) Solitärbäume, hier Eichen (BESHA – 0715111)

Bewertung des Eingriffs der Planung der 1. Änderung gegenüber dem aktuellen Bestand

Das Plangebiet enthält mit dem temporären (Feldsoll) und dem perennierenden Kleingewässer (Regenrückhalte- und Versickerungsbecken), der jungen Kastanienallee und der alten Kirschallee nach § 18 BbgNatSchAG bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, die eine hohe ökologische Wertigkeit haben. Zusätzlich haben die Eichen im Plangebiet, die als Solitärbäume kartiert wurden, eine hohe Wertigkeit. Darüber hinaus befinden sich Biotope mit geringer und mittlerer ökologischer Wertigkeit im Plangebiet. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Landwehrgraben, ebenfalls eine gesetzlich geschützte Biotopstruktur mit hoher Wertigkeit. Für den Gehölzbestand gilt der Schutz gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz Ruppin (BaumSchVO OPR).

Die Biotoptypen von hoher Wertigkeit werden in die Planung integriert und bleiben in ihrer bestehenden Form erhalten. Die für das Plangebiet markanten Eichen werden alle mit einem Gebot zum Erhalt festgesetzt. Ebenfalls werden die Bäume der Kastanienallee, zusätzlich zu ihrem Schutzstatus als Allee mit einem Gebot zum Erhalt festgesetzt.

Angrenzend an den Landwehrgraben werden in einer Breite von 15 m zum Schutz des Gewässerrandstreifens SPE-Flächen festgesetzt (aus dem Ursprungsplan fast vollständig übernommen). So wird den Vorgaben des Gewässerentwicklungskonzeptes (GEK-Gebiet "Temnitz", siehe dazu auch Kapitel 1.5.5) entsprochen, der Freiraumverbund des Landwehrgrabens bleibt erhalten und die Flora und Fauna dieser Biotopstruktur ist von der Planung nicht negativ betroffen.

Überplant werden flächige Biotope von geringem bis mittlerem ökologischen Wert, vorrangig Intensivacker.

⇒ Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird insgesamt als nicht erheblich bewertet.

Bewertung des Eingriffs durch den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Dabergotz Nr. 1 (Stand Juli 2023) im Verhältnis zum rechtskräftigen B-Plan Dabergotz Nr. 1 (1997)

Die Baumpflanzungen entlang der Kastanienallee sind als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des B-Plans Dabergotz Nr. 1 entstanden. Sie genießt zum einen als Ausgleichsmaßnahme, zum

anderen als Allee einen besonderen gesetzlichen Schutz. Sie wird in die Planung der 1. Änderung unverändert übernommen und zusätzlich zum Erhalt festgesetzt.

Das Regenrückhalte- und Versickerungsbecken ist als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des B-Plans Dabergotz Nr. 1 entstanden. Damals wurde für diesen Bereich eine naturnahe Gestaltung sowie das flächige Anpflanzen mit typischen Ufergehölzen festgesetzt (bisherige SPE-Fläche 2.3). Bis heute hat sich ein dichter mehrschichtiger Gehölzbestand entwickelt, vor allem Pappeln, Ahorne und Weiden sind vorherrschend. Aufgrund der naturnahen Ausgestaltung und Entwicklung ist dieser Bereich als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert worden. Er wird in die Planung der 1. Änderung übernommen. Die flächige Abgrenzung ist im Entwurf der 1. Änderung den realen Gegebenheiten vor Ort angepasst worden.

Die 1. Änderung verzichtet darauf, die in der ursprünglichen Planung zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der Bahnhofstraße im Bereich des Regenrückhaltebeckens weiterhin als Einzelbäume zum Erhalt festzusetzen. Es ist nicht eindeutig feststellbar, ob die ursprünglich zum Erhalt festgesetzten Bäume noch erhalten sind (damalige Plangrundlage war die ALK und kein Vermesserplan, daher Ungenauigkeit in der Darstellung). Außerdem stellen sich die Großbäume in diesem Bereich als Teil des kartierten flächigen Gehölzbestandes dar. Daher scheint hier aufgrund der aktuellen Gegebenheiten ein flächiger Schutzansatz sinnvoller. Es wird entsprechend eine Umgrenzung dieser Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke der Bahnhofstraße im B-Plan Dabergotz Nr. 1 zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zum Teil nicht mehr existent. Diese Darstellung entfällt in der 1. Änderung daher. Die existenten Gehölze dieses Bereiches werden Bestandteil der im Zusammenhang mit der 1. Änderung an dieser Stelle vorgesehenen Bepflanzung in den SPE-Flächen.

Zur Abgrenzung der Gewerbenutzung zur bestehenden Wohnbebauung der Bahnhofstraße sah der B-Plan Dabergotz Nr. 1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Anlage einer großflächigen SPE-Fläche (bisherige SPE-Fläche 9) vor, die gleichzeitig den Feldsoll schützend einschließt. Hier sieht die 1. Änderung Folgendes vor: Der Feldsoll wird weiterhin durch eine SPE-Fläche (neu SPE-Fläche 3) geschützt. Diese Fläche ist anders zugeschnitten. Der Anschluss in südliche Richtung an weitergehende Vegetationsstrukturen ist gegeben und dem Biotopverbund an dieser Stelle somit Rechnung getragen. Hier werden in der 1. Änderung die SPE-Flächen 1, 2 und 4 festgesetzt, die breiter dimensioniert sind, als die ursprünglich hier festgesetzten flächigen Anpflanzgebote. Inhaltlich bleiben die Vorgaben zur Bepflanzung in diesen Bereichen unverändert. Flächenmäßig nehmen die zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen in diesem Bereich sogar zu.

Südlich der Bahnhofstraße entfällt die im Ursprungsbebauungsplan hier festgesetzte Fläche SPE 15. Die ursprünglich hier geplante Maßnahme der Waldentwicklung zum Anschluss an den vorhandenen Waldbestand durch Anpflanzung entsprechender Gehölze ist zwar nicht realisiert worden, dennoch hat sich hier durch Sukzession im westlichen Teil der Fläche ein Wald entwickelt. Diese Fläche wird daher die Realität abbildend als Waldfläche festgesetzt. Die östliche Hälfte der ehemaligen Fläche SPE 15 wurde aufgrund benachbarter Bauarbeiten zum Zeitpunkt der Kartierung als Lagerfläche genutzt und entsprechend kartiert. Die früher über diesen Bereich reichende SPE-Fläche 15 entfällt in der 1. Änderung des B-Plans. Stattdessen wird hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um hier die Erreichbarkeit des Landwehrgrabens für die Öffentlichkeit zu sichern.

Der B-Plan Dabergotz Nr. 1 setzt die im Plangebiet existenten Eichen bereits zum Erhalt fest. Diese Darstellung wird in der 1. Änderung im Prinzip übernommen. Alle im Geltungsbereich aktuell kartierten Eichen werden als markante Solitärbäume zum Erhalt festgesetzt.

Der B-Plan Dabergotz Nr. 1 setzt nördlich des Landwehrgrabens parallel zur Böschungsoberkante 15 m breite SPE-Flächen fest (bisherige SPE-Flächen 7.4 und 7.5), in denen Einfriedungen nicht zulässig sind, die Gehölze zu erhalten bzw. mit weiteren Ufergehölzen zu ergänzen sind. Diese SPE-Flächen wurden bisher nicht im festgesetzten Sinne entwickelt. Zur Erreichung des Ziels zum Schutz des Gewässerrandstreifens übernimmt die 1. Änderung diese Festsetzung als SPE-Flächen SPE 5, SPE 6 und SPE 7.

Der B-Plan Dabergotz Nr. 1 setzt im Bereich der Kirschallee, zwischen Bahnhofstraße im Süden bis zur Temnitz-Park-Chaussee in Norden, die Entwicklung eines insgesamt 35 m breiten Grünzuges (öffentliche Grünfläche mit Fußwegeverbindung) unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes fest. Diese Maßnahme ist nicht realisiert worden. Vorhandene Alleelücken wurden nicht mit Obstbaum-Hochstämmen, wie ursprünglich festgesetzt, ergänzt. Aktuell wurden hingegen drei Ahorne als Neupflanzungen kartiert, die weder die überalterten Kirschen, noch die Eichensolitäre sinnvoll ergänzen.

Die 1. Änderung des B-Planes sieht hier eine Planungsänderung vor: Die Kirschallee wird entgegen der bisherigen Planung, aber wie in der Realität genutzt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Unter Einbeziehung der Bestandsbäume und -sträucher soll, dem Entwicklungsziel des Ursprungsplanes entsprechend, eine Gehölzpflanzung entwickelt werden. Um dies weiterhin in einer sinnvollen Breite realisieren zu können werden beidseitig der Verkehrsfläche 5 m breite öffentliche Grünflächen festgesetzt, die gleichartig zu bepflanzen sind. Baumpflanzungen sollten künftig in Form von Kirschen und Eichen erfolgen.

Im Bereich der Kirschallee entfällt aufgrund der inhaltlichen neuen Festsetzungen in der 1. Änderung ein Teil der ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die neu als Gewerbegebiet festgesetzt wird. Der Verlust wird darüber ausgeglichen, dass die SPE-Flächen 1 bis 4 im Umfeld des Baufeldes 1 in der Änderungsplanung an Umfang zunehmen.

⇒ Die Änderungsplanung verursacht keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen /Biotope.

1.5.3 Schutzgut Tiere

Die Belange des Artenschutzes sind in einem gesonderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB MEISEL 2023) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Dabergotz Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“, erstellt durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Daniel Meisel aus 16816 Neuruppin bearbeitet worden. Der AFB (MEISEL 2023) liegt mit Stand 06/2023 als Bericht mit 30 Seiten und 1 Anlage (Faunakarte) vor und diesem Umweltbericht als **Anlage 2** bei.

Die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie der notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind dem AFB (MEISEL 2023) zu entnehmen.

Nachfolgend wird das Fazit aus dem AFB (Kapitel 8, Seite 30, MEISEL 2023) zitiert:

„Betrachtet wurde nur der Teil des B-Plangebiets, der für eine geplante Gewerbebebauung potentiell Änderungen von Habitatflächen hervorruft.

Für die aufgrund von gegebenen Habitatbedingungen als relevant einzuschätzenden Artengruppen Amphibien und Reptilien wird bei Beachtung von Schutzauflagen kein weiterführender Untersuchungsbedarf gesehen. Als Maßnahme ist eine Reptilien- /Amphibienschutzzaun während der Bauphase im Zeitraum 15.02. bis 15.10. zu stellen und funktionsgerecht zu erhalten.

Für die Artengruppe der Brutvögel wurden Erfassungen während der Fortpflanzungsperiode zwischen 01.03. und 30.06. durchgeführt.

Baum- und gebüschbrütende Vogelarten wurden in Gehölzen um das geplante Baufeld festgestellt. Diese bleiben anlagenbedingt erhalten, auch betriebs- oder baubedingte Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

Freiflächen-Brutvogelarten wurden auf der Vorhabenfläche mit Gold- und Grauammer festgestellt. Reviere der Feldlerche oder der Schafstelze konnten nicht in Vorhabennähe nachgewiesen werden.

Das Revierzentrum der Goldammer liegt nach vorliegender Planung im Randbereich zur Kirschallee im Bereich von Sickermulden und zu pflanzender Gehölze. Ein anlagenbedingter Revierverlust wird somit nicht angenommen, zudem verbleiben auch im Umfeld der Kastanien- und Kirschallee ausreichend geeignete Flächen als mögliche Brutplätze sowie Singwarten.

Betriebsbedingt werden keine Beeinträchtigungen für Vogelarten erwartet, da ausreichend große Abstände zu den Revieren verbleiben bzw. Pufferzonen eingerichtet werden.

Eine baubedingte Beeinträchtigung ist jedoch für das genannte Revier der Goldammer möglich, wenn Bauarbeiten innerhalb der artspezifischen Brutphase der Art durchgeführt werden. In diesem Zeitraum ist eine Bauzeit somit unzulässig. Wenn jedoch vor dem 31.03. mit den Bauarbeiten begonnen wird und die Brutphase kontinuierlich fortgesetzt wird, ist auch eine Bauzeit innerhalb des genannten Zeitraums zulässig.

⇒ Bei Beachtung der genannten Maßnahmen aus dem AFB MEISEL 2023 tritt mit Umsetzung des Vorhabens kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

1.5.4 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen registriert.

Im Plangebiet sind überwiegend Braunerden oder Fahlerde-Braunerden und Fahlerden als Bodentyp vorhanden. Die Hauptbodenarten sind Sand bzw. Sand über Lehm oder Sand/Lehmsand über Lehm mit Sand (BÜK 300). Die Böden sind nicht retentionsrelevant. Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden somit keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Dem Schutzgut Boden wird im Bestand eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Die 1. Änderung des B-Plans Dabergotz Nr. 1 bereitet im Vergleich zur ursprünglichen Bebauungsplanung keine Mehrversiegelungen vor. Das Maß der baulichen Nutzung der Änderungsplanung wurde so konzipiert, dass die zulässige Versiegelung der aus dem Ursprungsbebauungsplan entspricht. Siehe dazu Kapitel 1.1.2.2 Änderungen im Maß der baulichen Nutzung.

Die im Plangebiet zulässige Versiegelung gilt als ausgeglichen durch die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (6. und 7. in Teil B), die in die Änderungsplanung übernommen wurden.

⇒ Die Änderungsplanung bereitet keinen Eingriff in das Schutzgut Boden vor.

1.5.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Zusammenhang mit Bodenversiegelungen ist grundsätzlich auch das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildungsrate reduziert wird.

Da sich die Versiegelung in der Änderungsplanung gegenüber der Ursprungsplanung nicht erhöht, verändert sich die Grundwassersituation nicht.

Voraussetzung ist, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird. Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Angrenzend an die Änderungsfläche der vorliegenden Planung befindet sich das Wasserwerk Dabergotz mit der Trinkwasserschutzzone II um die dortigen Brunnen. Allseitig muss ein 50 m Abstand um die Brunnen eingehalten werden. Die Änderungsplanung beeinträchtigt die Schutzzone nicht.

⇒ Die Planung verursacht keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser.

Oberflächengewässer

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Landwehrgraben Kränzlin, ein Gewässer II. Ordnung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Entsprechend dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Die Vorschrift regelt darüber hinaus die räumliche Ausdehnung und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote.

Nach § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich fünf Meter breit (ab Böschungsoberkante), sofern von der zuständigen Behörde nichts Abweichendes festgesetzt wurde. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann ein Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festgesetzt werden.

Mit dem Landwehrgraben Kränzlin grenzt ein nach EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet. Das vordringliche Qualitätsziel der WRRL ist der "gute Zustand" für alle Oberflächengewässer und das Grundwasser innerhalb der EU. Die Umweltziele der WRRL wurden in das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Zur Umsetzungs dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet "Temnitz". Dieses Maßnahmenprogramm sieht zur Erreichung des guten ökologischen Zustands für den Landwehrgraben Kränzlin folgende Maßnahmen vor:

Ausweisung eines beidseitigen, 10 m breiten Gewässerrandstreifens von km 0,0 - 5,6 (Abschnitt westlich der Bahnhofstraße) sowie zwischen km 5,6 – 6,0 (östlich der Bahnhofstraße) 5 m linksseitig und 10 m rechtsseitig. Damit werden von § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG abweichende Gewässerrandstreifen festgesetzt, die in der Planung zu beachten sind.

Die Änderungsplanung setzt im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Bahnhofstraße das Sondergebiet in einer Entfernung von 15 m, gemessen von der Böschungsoberkante des Grabens, fest. Dazwischen wird eine 15 m breite SPE-Fläche zum Schutz des Gewässerrandstreifens entsprechend des Ursprungsplans festgesetzt.

Östlich der Bahnhofstraße wird orientierend am Ursprungsplan ebenfalls eine 15 m breite SPE-Fläche in Nachbarschaft zum Graben zum Schutz des Gewässerrandstreifens festgesetzt. Aufgrund des real existierenden baulichen Bestandes ist dies hier nicht mehr durchgängig möglich.

Dem Schutz der Gewässerrandstreifen und der Vorgabe aus dem GEK wird somit in der vorliegenden Planung vollumfänglich Rechnung getragen.

⇒ Grundlegende Konflikte hinsichtlich des Schutzgutes Wasser und ein erheblicher Eingriff in dieses Schutzgut sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

1.5.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Bebauungsdichte der Änderungsplanung erhöht sich nicht gegenüber der Ursprungsplanung. Die wärmebegünstigte Fläche nimmt nicht zu. Auswirkungen auf das lokale Klima werden nicht erwartet.

⇒ Die Änderungsplanung verursacht keinen Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft gegenüber der Ursprungsplanung.

1.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze (z.B. Bodendenkmale) darstellen und deren wirtschaftliche Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Bodendenkmal mittelalterlicher/neuzeitlicher Dorfkern mit der Nummer 100.097, das die gesamte historische Ortslage von Dabergotz sowie eine Siedlung der Bronzezeit und eine befestigte Siedlung der Slawenzeit umfasst, berührt das Gebiet der Änderungssatzung in einem kleinen Teil im Süden. Das Baufeld 3 wird tangiert.

Das Bodendenkmal 100.101 reicht deutlich in das Plangebiet hinein. Hierbei handelt es sich um einen Landwehrgraben des Mittelalters. Die Ausweisung des Bodendenkmals entspricht dem ursprünglich Grabenverlauf. Der heutige Landwehrgraben verläuft im Bereich der Querung der Bahnhofstraße jedoch zum Teil leicht abweichend (südlich) davon. Das festgesetzte Bodendenkmal tangiert die Baufelder 3 und 5.

Da Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen Vorhaben im Bereich der Bodendenkmale den Belangen des Denkmalschutzes entgegen. Daher ist im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

⇒ Belange des Denkmalschutzes stehen der Planung in Teilen entgegen. Eine Überwindung ist hier durch eine denkmalrechtliche Erlaubnis möglich.

1.5.8 Schutzgüter Wechselwirkungen

Die Schutzgüter bilden ein funktionales Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere)

von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft). Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Die Änderungsplanung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

1.6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen voraussichtlich durch die Änderungsplanung gegenüber der Ursprungsplanung zu erwartenden Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Änderungsplanung	Beeinträchtigungsgrad
Landschaftsbild	keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Mensch	keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit keine Veränderung der Erholungsnutzung, vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten	- -
Biotop-/Pflanzen	Verlust bisher festgesetzter öffentlicher Grünfläche durch Bauerweiterung östlich und westlich der Kirschallee	•
Tiere	Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen tritt mit Umsetzung des Vorhabens kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.	-
Boden	Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades	-
Wasser	keine Beeinträchtigung der Grundwassersituation Oberflächengewässer: Schutz der Gewässerrandstreifen und des Landwehrgrabens durch Festsetzung uferparalleler SPE-Flächen	- -
Klima/Luft	keine Veränderung Klimas	-
Kultur- und Sachgüter	Betroffenheit des Bodendenkmals im südlichen Geltungsbereich, hier wäre im Falle gestellter Bauanträge eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig	•
Wechselwirkungen	keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar	-

•• erheblich beeinträchtigt, • unerheblich beeinträchtigt, - nicht beeinträchtigt

1.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde der rechtskräftig bestehende B-Plan mit seinen ursprünglichen Festsetzungen seine Gültigkeit behalten. Die Änderungsplanung bedingt keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber der Ursprungsplanung.

Allerdings würde das Planungsziel die Festsetzungen flexibler und allgemeiner zu gestalten, um die Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe zu erleichtern und weniger restriktiv zu wirken, nicht realisiert.

Bei der im Jahre 2021 abgeschlossenen 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 z.B. war ebenso problematisch wie der Wunsch der Gemeinde einem örtlich ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb eine Standortsicherung zu gewährleisten, die er in einem bisher festgesetzten Dorfgebiet und einem Gewerbegebiet jedoch nicht hatte. Mit 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.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Änderungsplanung würde die Lösung dieser planungsrechtlichen Probleme im Bestand nicht stattfinden.

1.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleiches

Zum Bebauungsplan Dabergotz Nr. 1 wurde ein eigenständiger Grünordnungsplan aufgestellt (Dr. Szamatolski + Partner, Freie Garten- und Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin, Stand Februar 1994), in dem eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen wurde und erforderliche Kompensationsmaßnahmen dargestellt sind. Die entsprechenden Maßnahmen wurden in den seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen übernommen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Dabergotz Nr. 1 ändert sich das vorhandene Baurecht vor allem hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 1.1.2).

Die grünordnerischen Festsetzungen werden daher inhaltlich grundsätzlich aus dem B-Plan Dabergotz Nr. 1 übernommen, jedoch hinsichtlich ihrer Aktualität hinterfragt und ggf. angepasst. Der folgenden Tabelle ist der Umgang mit den grünordnerischen Festsetzungen in der Änderungsplanung zu entnehmen:

Grünordnerische Festsetzungen B-Plan Dabergotz Nr. 1 (NUR das Änderungsgebiet betreffend)	Übertragung bzw. Änderung in 1. Änderung B-Plan Dabergotz Nr. 1	Begründung
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)		
1	In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Hofflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.	Die Festsetzung wird geändert: In den allgemeinen Wohngebieten und den Dorfgebieten (Baufelder 4 bis 6) ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Hofflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Die Festsetzung soll nicht mehr generell für alle Baugebiete gelten, da es im Bereich des Gewerbegebietes oder des Sondergebietes durchaus sinnvoll sein kann Teilflächen aus Wasser- oder Bodenschutzgründen in nicht wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
2	Stellplätze im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, im Bereich der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ sowie Stellplätze auf den Baugrundstücken sind unter Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien (zum Beispiel hydrologisch wirksame Betonfiltersteine) zu befestigen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Verwendetes Betonpflaster ist mit 30 mm Fugen zu verlegen. Durch Initialaussaat von Rasenarten sind die Fugen zu begrünen.	Die Festsetzung wird geändert: Stellplätze auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten (Baufelder 4 bis 6) sind unter Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien (zum Beispiel hydrologisch wirksame Betonfiltersteine) zu befestigen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Verwendetes Betonpflaster ist mit 30 mm Fugen zu verlegen. Durch Initialaussaat von Rasenarten sind die Fugen zu begrünen. Die textliche Festsetzung zu den Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Hofflächen in den GE- und GI-Gebieten stellte sich als problematisch heraus, da die dort geforderte Ausführung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und dem Verbot einer vollständigen Bodenversiegelung z.B. durch Asphaltierung oder Betonierung für ein Gewerbe- und Industriegebiet vollständig ungeeignet ist. Gerade bei Lager-, Abstell- oder Rangierflächen in Gewerbegebieten können Materialien oder Flüssigkeiten auf die Hofbefestigung gelangen, die auf keinen Fall vermischelt mit Regenwasser durch einen „wasserdurchlässigen Aufbau“ in das Erdreich und dann letztlich in das Grundwasser gelangen dürfen. Die in den 3 Bebauungsplangebieten in den zwei betroffenen Gemeinden errichteten Betriebe haben diese Festsetzung zu den Hofbefestigungen ohnehin ignoriert. Daher wird diese Festsetzung für Hof- und Wegebefestigungen nur noch auf die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Dorfgebiete (MD) beschränkt und in den Gewerbegebieten und in dem Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb“ entfällt diese – auch

				aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht wünschenswerte – Festsetzung vollständig.
3	Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Befestigungen von Fuß- und Fahrwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.		<i>Die Festsetzung bleibt unverändert</i>	
4	Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.		<i>Die Festsetzung bleibt unverändert</i>	
5	Die mit „SPE 2.2“ bis „SPE 2.5“ bezeichneten Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste 6 und Wiesenarten der Pflanzliste 12 zu bepflanzen.		<i>Die Festsetzung entfällt</i>	Die Festsetzung entfällt, da die im Änderungsbereich liegende ursprüngliche SPE-Fläche 2.3 (Bereich Regenrückhaltebecken) bereits eingewachsen ist und ihre Funktionsfähigkeit erreicht hat. Die langfristige Sicherung der Gehölze erfolgt über eine flächige Bindung zum Erhalt. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens wird seiner technischen Funktion entsprechend als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.
6	<i>Festsetzung betrifft nicht das Änderungsgebiet</i>			
7	Die Mindestbreite des den Landwehrgraben begleitenden Ufergrünzuges (SPE 7.1 - SPE 7.6) beträgt 15 m ab der oberen Böschungskante. Einfriedungen in diesem Bereich sind unzulässig. Die Anlage eines Brückenbauwerkes im Verlauf der neuen Haupteinfriedungsstraße ist zulässig. Vorhandene Gehölze - insbesondere die Kopfweidenreihe - sind auf Dauer zu erhalten sowie neue Ufergehölze der Pflanzliste 6 zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Wiesenarten der Pflanzliste 12 zu begrünen.		<i>Diese Festsetzung wird geändert:</i> Die Mindestbreite der den Landwehrgraben begleitenden Flächen SPE 5, SPE 6 und SPE 7 (bisher SPE 7.4 und 7.5) beträgt 15 m ab der oberen Böschungskante. Einfriedungen in diesen Bereichen sind unzulässig. Vorhandene Gehölze sind auf Dauer zu erhalten sowie neue Ufergehölze der Pflanzliste 6 zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Wiesenarten der Pflanzliste 12 zu begrünen.	Die Festsetzung wird hinsichtlich der geänderten Flächenbezeichnungen angepasst und sonst inhaltlich übernommen.

	Diese Maßnahmen sind gem. § 8a BNatSchG den Baugrundstücken im GE und GI als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.			
8	<i>Festsetzung betrifft nicht das Änderungsgebiet</i>			
9	Auf der mit „SPE 10“ gekennzeichneten Fläche ist unter Einbeziehung der vorhandenen Obstbaumallee eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) in einer Breite von 35 m anzulegen. Die vorhandenen Alleelücken sind mit Obstbaum-Hochstämmen, die Flächen beiderseits der Allee mit Gehölzgruppen der Pflanzlisten 1- 5 und Wiesenarten der Pflanzliste 12 zu bepflanzen. Es gelten die unter 6.3 genannten Maßgaben. Diese Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gem. § 8a BNatSchG den Baugrundstücken im GE und GI anteilig als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.	<i>Diese Festsetzung entfällt, da sich die Planungsabsicht für diesen Bereich geändert hat.</i>		Die Kirschallee wird entgegen der Ursprungsplanung, aber wie in der Realität genutzt, als öffentliche Verkehrsfläche mit begleitenden Grünflächen festgesetzt. Unter Einbeziehung der Bestandsbäume und -sträucher soll, dem Entwicklungsziel des Ursprungsplanes entsprechend grundsätzlich Rechnung getragen werden. Daher sind neue Festsetzungen zu ergänzen zur: - Bepflanzung der Grünflächen entlang der Kirschallee sowie - Ergänzung der Kirschen und Eichen innerhalb der Verkehrsfläche
10	<i>Festsetzung betrifft nicht das Änderungsgebiet</i>			
11	Das Kleingewässer im Bereich der mit „SPE 9“ gekennzeichneten Fläche ist auf Dauer zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste 6 und Wiesenarten der Pflanzliste 12 zu bepflanzen. Die Anlage weiterer Kleingewässer ist zulässig. Diese Maßnahmen sind gem. § 8a BNatSchG den Baugrundstücken im GE und GI anteilig als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Als	<i>Diese Festsetzung wird geändert:</i> Das Kleingewässer im Bereich der mit „SPE 3“ gekennzeichneten Fläche ist auf Dauer zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 - 6 und Wiesenarten der Pflanzliste 12 zu bepflanzen, wobei die Gehölzdeckung maximal 30 % betragen soll. Eine Verschattung des Gewässers ist zu vermeiden. Die Anlage weiterer Kleingewässer ist zulässig.		Die Festsetzung wird hinsichtlich der geänderten Flächenbezeichnung SPE 3 (früher 9) angepasst und inhaltlich ergänzt, um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Die Ausdehnung der SPE Fläche verändert sich (siehe Plandarstellung).

	Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.			
12	Festsetzung betrifft nicht das Änderungsgebiet			
13	Festsetzung betrifft nicht das Änderungsgebiet			
14	Festsetzung betrifft nicht das Änderungsgebiet			
15	Auf der mit „SPE 15“ bezeichneten Fläche ist im Anschluss an den vorhandenen Waldbestand durch Anpflanzung von Gehölzen der Pflanzlisten 1 - 4 ein Wald anzulegen. Diese Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gem. § 8a BNatSchG den Baugrundstücken im GE und GI anteilig als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.		<i>Diese Festsetzung entfällt, da sich die Planungsabsicht für diesen Bereich geändert hat.</i>	Südlich der Bahnhofstraße entfällt die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Fläche SPE 15. Die ursprünglich hier geplante Maßnahme der Waldentwicklung zum Anschluss an den westlichen vorhandenen Waldbestand nicht realisiert worden, dennoch hat sich hier durch Sukzession im westlichen Teil der Fläche ein Wald entwickelt. Diese Fläche wird daher die Realität abbildend als Waldfläche festgesetzt. Die östliche Hälfte der ehemaligen Fläche SPE 15 wird neu als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um hier die Erreichbarkeit des Landwehrgrabens für die Öffentlichkeit zu sichern.
16	Festsetzung betrifft nicht das Änderungsgebiet			
17	Festsetzung betrifft nicht das Änderungsgebiet			
7. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)				
1	Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.		<i>Die Festsetzung bleibt unverändert. Der Baumbestand und die Sinnhaftigkeit der festgesetzten Erhaltungsgebote wurden überprüft und teilweise angepasst.</i>	Die markanten Einzelbäume werden auch in der Änderungsplanung zum Erhalt festgesetzt, wobei sich die festgesetzten Bäume in ihrer Anzahl und Lage verändert haben.
2	Der Mindestgrünanteil pro Grundstück im Industrie- und Gewerbegebiet beträgt 20 % der Grundstücksfläche. Die Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 – 5, Stauden der		<i>Diese Festsetzung entfällt</i>	Der Mindestgrünanteil wird durch die Festsetzung der GRZ bestimmt. Er ist im Gewerbegebiet der Änderungsfläche durch die Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ zwischen 0,55 und 0,9) in den einzelnen Baufeldern unterschiedlich groß. Der §

	Pflanzliste 11 und Wiesenarten der Pflanzliste 12 zu begrünen. Im Plan auf Grundstücken ausgewiesene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gemäß den unter 7.9 genannten Gestaltungsmaßnahmen begrünte Flächen im Bereich der Kopfbzonen werden angerechnet.		8 Abs. 1 BbgBO enthält bereits eine entsprechende Regelung, nach der die nicht überbaubaren Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Die Festsetzung ist daher überflüssig.
3	Der Mindestgrünanteil pro Grundstück im Dorfgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt 40 % der Grundstücksfläche. Die Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 – 5, Stauden der Pflanzliste 11 und Wiesenarten der Pflanzliste 12 zu begrünen. Im Plan auf Grundstücken ausgewiesene Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden angerechnet.	<i>Diese Festsetzung entfällt</i>	Der Mindestgrünanteil wird durch die Festsetzung der GRZ bestimmt. Der § 8 Abs. 1 BbgBO enthält bereits eine entsprechende Regelung, nach der die nicht überbaubaren Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Die Festsetzung ist daher überflüssig.
4	In den Baugebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte und gebietstypische Bäume sind anzurechnen.	<i>Diese Festsetzung bleibt unverändert</i>	
5	Die Straßen sind einheitlich mit jeweils einer Baumart zu bepflanzen. Entlang der Haupteerschließungsstraße (Schnitt 1) sind beidseitig einreihig alternierend alle 30 m großkronige Einzelbäume mit einem Mindeststammumfang der Sortierung 20/25 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.	<i>Diese Festsetzung entfällt</i>	Es sind keine neuen Haupt- oder Nebenerschließungsstraßen im Sinne des B-Plans Dabergotz Nr. 1 im Geltungsbereich der 1. Änderung vorgesehen. Die Kastanienallee (Nebenerschließung) ist bereits realisiert und die Bepflanzung zum Erhalt festgesetzt. Für die Kirschallee werden gesonderte Festsetzungen getroffen.

	Entlang der neuen Nebenerschließungsstraßen (Schnitt 2 und 3) sind alle 15 m beidseitig, einreihig, gegenständig großkronige Einzelbäume mit einem Mindeststammumfang der Sortierung 20/25 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Entlang der Haupteerschließungsstraße sind für die Alleepflanzung durchgängige Grünstreifen in mindestens 2,75 m Breite vorzusehen (Schnitt 1), die für Einfahrten unterbrochen werden können. Entlang der Nebenerschließungsstraßen sind für die Alleepflanzung durchgängige Grünstreifen in mindestens 3,25 m Breite auf der Nordseite und 4,00 m (Schnitt 3) beziehungsweise 4,50 m (Schnitt 2) auf der Südseite vorzusehen, die für Einfahrten unterbrochen werden können. Als Ausnahme sind auf der Nordseite maximal 20 m Standspuren pro 100 m Straßenlänge zulässig. Durch Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste 12 ist der Aufwuchs einer Krautschicht zu fördern. Diese Maßnahmen sind den Straßenverkehrsflächen als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.			
6	Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze ein großkroniger Einzelbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Mindestfläche der Pflanzungsinsel beträgt 9 qm bei einer Mindestbreite von 2 m. Durch Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste 12 ist der Aufwuchs einer Krautschicht zu fördern.	<i>Diese Festsetzung wird angepasst:</i> Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Mindestfläche der Pflanzungsinsel beträgt 9 qm bei einer Mindestbreite von 2 m. Durch Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste 12 ist der Aufwuchs einer Krautschicht zu fördern.		Die direkte Zuordnung zu den Stellplätzen entfällt, damit z.B. eine Überdachung der Stellplätze mit Solarpaneelen möglich bleibt.
7	Festsetzung betrifft nicht das Änderungsgebiet			

8	Entlang eingezäunter Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist ein Streifen in einer Breite von mindestens 2,50 m mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 - 5 zu bepflanzen und zu einer freiwachsenden, geschlossenen Hecke zu entwickeln. Es gelten die unter 7.13.2 genannten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen.	<i>Diese Festsetzung entfällt</i>	Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst große Bereiche mit Nutzungsbestand, im dem keine tatsächliche Veränderung oder Entwicklung stattfindet. Im Grund ist nur das Gewerbegebiet für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Hier kann die Festsetzung entfallen, da entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken die SPE-Flächen 1 bis 4 festgesetzt sind. Eine Eingrünung ist hier also gewährleistet.
9	Im GE- und GI-Gebiet ist entlang Grundstücksgrenzen zu öffentlichem Straßenverkehrsflächen („Kopfzonen“) ein Streifen in einer Mindestbreite von 2,50 m mit Gehölzen und Wiesenarten zu bepflanzen, der für Einfahrten unterbrochen werden kann. Auf diesen vorgenannten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen in einem Abstand von 1,00 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig. Diese sind mit einer Vor- und Hinterpflanzung von Gehölzen der Pflanzlisten 1 - 5 in Form einer freiwachsenden, geschlossenen Hecke zu versehen. Es gelten die unter 7.13.2 genannten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen.	<i>Diese Festsetzung entfällt</i>	Für die Gewerbegebiete der Änderungsplanung soll die Festsetzung entfallen, da im Bereich angrenzend zur Kirschallee bereits öffentliche Grünflächen als Gehölzflächen festgesetzt sind. Gegenüber der Kastanienallee soll auf diese Festsetzung ebenfalls verzichtet werden, um die künftigen Nutzer in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht einzuschränken. Der ökologische Ausgleich erfolgt über die Realisierung der SPE-Flächen im Baufeld 1.
10	Die Flächen zum Anpflanzen entlang der Baugebietsgrenzen zu Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind als geschlossene Kulisse mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein mindestens 2 m breiter Randstreifen ist zur Entwicklung eines Saumbiotops durch Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste 12 zu begrünen.	<i>Diese Festsetzung entfällt</i>	Im Ursprungsplan sind die Übergänge von den Baugebieten zu Flächen außerhalb des Gewerbegebietes gemeint. Betrifft insofern nicht das Gebiet der 1. Änderung, denn die Grenzen treffen nördlich auf das Gewerbegebiet und südlich ist die Eingrünung über die SPE Flächen gesichert.
11	Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen innerhalb der Baugebiete sind mit Gehölzen der Pflanzlisten 1- 5 zu bepflanzen und zu freiwachsenden, geschlossenen Hecken	<i>Diese Festsetzung entfällt</i>	In der 1. Änderung entfallen die Flächen zum Anpflanzen und werden durch die festgesetzten SPE-Flächen 1, 2 und 4 ersetzt. Das Entwicklungsziel bleibt inhaltlich gleich. Die Flächen sind mit Gehölzen der

	zu entwickeln. Es gelten die unter 7.13.2 genannten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen.			Pflanzlisten 1- 5 zu bepflanzen und zu freiwachsen, geschlossenen Hecken zu entwickeln. Eine entsprechende neue Festsetzung wird ergänzt.
12	Bei Pflanzungen im Bereich festgesetzter Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ausgleichsflächen) und Pflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen sind Arten der folgenden Pflanzlisten zu verwenden. Bei sonstigen Pflanzungen sind zu mindestens 80 % Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen unzulässig.		<i>Diese Festsetzung wird angepasst:</i> Bei Pflanzungen im Bereich festgesetzter Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen sind Arten der folgenden Pflanzlisten zu verwenden. Mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen unzulässig. Es gelten die unter 7.13 ff. genannten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen.	Die Flächen zum Anpflanzen entfallen. Siehe Begründung unter Punkt 11.
13	Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen sind folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten:		<i>Siehe 13.1 bis 13.4</i>	
13.1	Anpflanzungen von Einzelbäumen: - Anpflanzungen von Hochstämmen, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20.		<i>Diese Festsetzung wird geändert:</i> Anpflanzungen von Einzelbäumen: - Anpflanzungen von Hochstämmen, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 12/14.	Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Mindestqualitäten sind für die Schaffung von Ausgleichspflanzungen sehr hoch gewählt worden. Aus den damaligen Bebauungsplan- bzw. Grünordnungsplanunterlagen geht nicht hervor, dass die größeren Qualitäten in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt wurden. Die Projektbeteiligten gehen davon aus, dass die hohen Pflanzqualitäten ausschließlich gewählt wurden, um ein möglichst schnelles „grünes“ Bild zu erreichen. Aus heutiger Sicht und für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Gewerbegebiet der Änderungsplanung scheinen diese Vorgaben nicht zielführend, denn bei Pflanzung solch großer Qualitäten besteht ein unverhältnismäßig großer Pflegeaufwand.

				Vor allem hinsichtlich des Wasserbedarfs in Zeiten so geringer Niederschläge. Um eine bessere Anwuchsgarantie zu gewährleisten und nennenswerte Gehölzausfälle zu vermeiden, sollen die Qualitäten für die Baumpflanzungen reduziert werden. So wird der Erfolg der Ausgleichsmaßnahme gesichert.
13.2	Anpflanzungen von Gehölzen, Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken: - Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch. - Je 100 qm gem. textlicher Festsetzung mit Gehölzen, Gehölzgruppen und Hecken zu bepflanzender Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.	<i>Diese Festsetzung wird geändert:</i> Anpflanzungen von Gehölzen, Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken: - Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 12/14, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 10/12, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch. - Je 100 qm gem. textlicher Festsetzung mit Gehölzen, Gehölzgruppen und Hecken zu bepflanzender Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.		Begründung siehe 13.1
13.3	Diese Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich			
13.4	Wandbegrünung (Sichtschutz für Müllsammelplätze gem. Festsetzung Nr. 3.5): - Anpflanzung selbstklimmender Pflanzen der Sortierung dreimal verpflanzt, im Container, 100/150 hoch, - eine Pflanze je 2 lfdm	Diese Festsetzung bleibt unverändert		

folgende Festsetzungen werden ergänzt:

- Die mit „SPE 1“ „SPE 2“ und „SPE 4“ gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzlisten 1- 5 zu bepflanzen und zu freiwachsenden, geschlossenen mehrschichtigen Gehölzbeständen zu entwickeln. Es gelten die unter 7.13.2 genannten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen.
- Die öffentlichen Grünflächen beidseitig der Kirschallee sind mit Gehölzgruppen der Pflanzlisten 3- 5 und Wiesenarten der Pflanzliste 12 zu bepflanzen. Es gelten die unter 7.13.2 genannten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Kirschallee sind unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume Kirschen und Eichen zu ergänzen, um den Alleecharakter herzustellen. Es gelten die unter 7.13.1 genannten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen.

folgende Maßnahmen in Bezug auf die Belange des Artenschutzes sind zu beachten:Brutvögel

- Bautätigkeiten zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Brutvögel (Goldammer) nur innerhalb des Zeitraumes von 01. September bis 15.03. zulässig.
- Die Baudurchführung in die o.g. Brutperiode der Goldammer hinein kann fortgesetzt werden, solange die Bauunterbrechung nicht mehr als eine Woche beträgt. Dabei wird die Besiedelung der Bauflächen durch Bodenbrüter in Zeiten längerer Inaktivität auf der Baufläche durch das Anbringen von Flatterbändern bzw. durch die Erhaltung der Schwarzbrache, die vor der Brutzeit angelegt wurde, unterbunden. Für die Baumaßnahmen ist ein alternativer Baubeginn möglich, wenn einerseits der Nachweis durch eine ornithologische Kontrolle erbracht wird, dass keine Beeinträchtigung des Fortpflanzungsgeschehens erfolgen wird oder andererseits die Ernte bereits erfolgt ist.

Reptilien

- Während der Bauphase ist ein Reptilienschutzzaun (50 cm hoch, glatt, ins Erdreich eingelassen) während der Aktionszeit der Reptilienart (01.04. bis 15.10.) zu stellen und funktionsgerecht zu erhalten. Die Lage des Zauns ist der Abbildung 12, Seite 29 AFB MEISEL zu entnehmen. Die Lage des Zauns kann den örtlichen Bedingungen bzw. dem Baufortschritt angepasst werden.

Amphibien

- Während der Bauphase ist ein Amphibienschutzzaun (50 cm hoch, glatt, ins Erdreich eingelassen) während des Wanderungszeitraums der Amphibien (15.02. bis 30.04.) zu stellen und funktionsgerecht zu erhalten. Die Lage des Zauns ist der Abbildung 12, Seite

29 AFB MEISEL zu entnehmen. Die Lage des Zauns kann den örtlichen Bedingungen bzw. dem Baufortschritt angepasst werden.

empfohlene Pflanzlisten:

Die folgenden Pflanzlisten sind grundsätzlich aus dem B-Plan Dabergotz Nr. 1 übernommen. Die Pflanzlisten 1 und 2 sind zusätzlich ergänzt worden, um dem sich im Änderungsgebiet ansiedelnden Biobetrieb die Möglichkeit einzuräumen, entsprechend seiner Zertifizierung Plantagen vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Gehölze, großkronige Bäume I. Ordnung			
Eberesche	Sorbus aucuparia	Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Zerreiche	Quercus cerris
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Rot-Buche	Fagus sylvatica
Roskastanie m	Aesculus hippocastanum	Robinie	Robinia pseudoacacia
Sand-Birke	Betula pendula	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Platane	Platanus acerifolia	Silber-Linde	Tilia tomentosa
Vogelkirsche	Prunus avium	Berg-Ulme	Ulmus glabra
Silber Weide	Salix alba	Bastard-Ulme	Ulmus hollandica
		Flatter-Ulme	Ulmus laevis
		Feld-Ulme	Ulmus minor

Pflanzliste 2: Gehölze, kleinkronige Bäume II. Ordnung			
Eibe	Taxus baccata	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Eisbeere	Sorbus torminalis	Walnuss	Juglans regia
Feld-Ahorn	Acer campestre	Wild-Apfel	Malus sylvestris
Feld-Ulme	Ulmus minor	Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Hainbuche	Carpinus betulus	Wild-Kirsche	Prunus avium
Schwarz Erle	Alnus glutinosa	Hochstämmige Obstbäume	
Bruchweide	Salix fragilis		

Pflanzliste 3: Gehölze, Großsträucher			
Haselnuß	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		

Pflanzliste 4: Gehölze, Sträucher			
Filz-Rose	Rosa tamentosa	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Hunds-Rose	Rosa canina		

Pflanzliste 5: Gehölze (nichtheimisch) mit ökologischer Wertigkeit als Nist- und Nährgehölz für Vögel/Bienenweide			
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum	Pfeifenstrauch	Philadelphus
Bartblume	Caryopteris spec.	Rose	Rosa spec.
Blutpflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'	Scharlach-Dorn	Crataegus coccinea

Erbsenstrauch	Caragana arborescens	Schmetterlings-strauch	Buddleia spec.
Flieder	Syringa vulgaris	Spierstrauch	Spiraea spec.
Gemeiner Goldregen	Laburnum anagyroides	Sternchenstrauch	Deutzia spec.
Glockenstrauch	Weigelia spec.	Tatarische Heckenkirsche	Lonicera tatarica
Himbeere	Rubus idaeus	Walnuss	Juglans regia
Johanniskraut	Hypericum calycinum	Zierapfel	Malus spec.
Kamelkirsche	Cornus mas		
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis		

Pflanzliste 6: Ufergehölze/Gehölze für Niederungen (Landwehrgraben)

Aspe, Zitterpappel	Populus tremula	Mandel-Weide	Salix triandra
Brombeere	Rubus fruticosus	Birke	Betula pubescens
Bruch-Weide	Salix fragilis	Ohr-Weide	Salix autita
Eberesche	Sorbus aucuparia	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Elsbeere	Sorbus torminalis	Rot-Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Frangula alnus	Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Feld-Ahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	Sal-Weide	Salix caprea
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus	Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau -Weide	Salix cinerea	Schwarz-Weide	Salix myrsinifolia
Hainbuche	Carpinus betulus	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Haselnuss	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hunds-Rose	Rosa canina	Stechpalme	Ilex aquifolia
Korb-Weide	Salix viminalis	Wacholder	Juniperus communis
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Kriech-Weide	Salix repens	Weißdorn	Crataegus monogyna
Lorbeer-Weide	Salix pentandra		

Pflanzliste 7: Wasser- und Uferstauden

Entfällt. Auf diese Pflanzliste wird in keiner der für den Änderungsbereich geltenden Festsetzung verwiesen.

Pflanzliste 9: Wand- und Fassadenbegrünung

Efeu	Hedera Helix	Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Geißblatt	Lonicera spec.	Waldrebe	Clematis vitalba
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Knöterich	Polygonum aubertii		

Pflanzliste 11: Staudenarten ländlich geprägter Gärten inkl. Geophyten

Astern	Aster spec. div.	Glockenblume	Campanula trachelium
Breitblätt. Platterbse	Lathyrus latifolius	Pfingstrose	Paeonia lactiflora
Buschmalve	Lavatera thuringiaca	Primeln	Primula spec. div.
Christrose	Helleborus niger	Riesengoldrute	Salidago gigantea

Deutsche Schwertlilie	<i>Iris germanica</i>	Ringelblume	<i>Calendula officinalis</i>
Dreimasterblume	<i>Tradescantia spec.</i>	Rittersporn	<i>Delfinium elatum</i>
Gelbweiderich	<i>Lysimachia punctata</i>	Samtblume	<i>Scabiosa atropurpurea</i>
Springkraut	<i>Impatiens glandulifera</i>	Schmuckblume	<i>Cosmos bipinnatus</i>
Eisenhut	<i>Aconitum spec.</i>	Schneeglöckchen	<i>Galanthus nivalis</i>
Frühlingsafran	<i>Crocus neapolitanus</i>	Sonnenauge	<i>Rudbeckia laciniata</i>
Gartenmohn	<i>Papaver</i>	Sonnenhut	<i>Heliopsis scabra</i>
Gelbe Narzisse	<i>Narcissus pseudonarcis.</i>	Stauden-Lupine	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Gemeine Akelei	<i>Aquilegia vulgaris</i>	Staudenphlox	<i>Phlox paniculata</i>
Goldlack	<i>Cheiranthus cheri</i>	Stockrose	<i>Alcea rosea</i>
Jungfer im Grünen	<i>Nigella sativa</i>	Strandsilberkraut	<i>Lobularia maritima</i>
Knäuelglockenblume	<i>Campanula glomerata</i>	Strohblumen	<i>Helichrysum bract.</i>
Levkoje	<i>Matthiola spec.</i>	Taglilie	<i>Hemerocallis fulva</i>
Lichtnelke	<i>Lychnis chalcedonica</i>	Topinambur	<i>Helianthus tuberosus</i>
Lilien	<i>Lilium spec. div.</i>	Tränendes Herz	<i>Dicentra spectabilis</i>
Marienglockenblume	<i>Campanula medium</i>	Tulpen	<i>Tulpa spec.</i>
Märzenbecher	<i>Leucojum verum</i>	Türkenbundlilie	<i>Lilium martagon</i>
Mutterkraut	<i>Chrysanthemum parth.</i>	Veilchen	<i>Viola odorata</i>
Nelken	<i>Dianthus spec. div.</i>	Vergißmeinnicht	<i>Myosotis sylvatica</i>

Pflanzliste 12: Wiesenarten

Wiesengräser und -kräuter aus autochthonem Saatgut oder Mischung aus:

Blutrot. Storchschn.	<i>Geranium sanguineum</i>	Weisse Lichtnelke	<i>Silene pratense</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>	Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>	Wiesen-Margarite	<i>Chrysanthem. Leucanth.</i>
Gemeine Braunelle	<i>Prunella vulgaris</i>	Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>
Hopfen-Klee	<i>Medicago lupulina</i>	Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Horn-Klee	<i>Lotus corniculatus</i>	Wiesen-Salbei	<i>Salvia pratense</i>
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>	Wiesen-Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Rot-Klee	<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Schaumkraut	<i>Cardamine pratensis</i>
Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i>	Wiesen-Storchschna- bel	<i>Geranium pratense</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>		
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>		

1.9 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Die Änderungsplanung verursacht grundsätzlich keine erheblichen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter gegenüber der Ursprungsplanung. Nur der Verlust des Anteils öffentlicher Grünfläche durch die Vergrößerung der Bauflächendarstellung westlich und östlich der Kirschallee wird als erheblicher Eingriff bewertet. Dieser wird dadurch ausgeglichen, dass sich im betroffenen Gebiet (Baufeld 1) der Anteil der als Ausgleich anrechenbaren Flächen (SPE-Flächen 2 bis 4 mit ca. 7.000 qm) gegenüber der Ursprungsplanung (SPE-Fläche 9 mit 5.024 qm + Flächen mit Anpflanzgebot ca. 500 qm) erhöht.

Außer den Artenschutzmaßnahmen sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs notwendig. Der Eingriff gilt mit der Umsetzung der Festsetzungen als ausgeglichen.

1.10 Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen:

Die Realisierung der SPE-Flächen im Baufeld 1 soll unabhängig der zeitlich gestaffelten Realisierung der geplanten Bebauung und Nutzung in den Baufeldern 1.1 bis 1.4 erfolgen. Ziel ist einen möglichst langen Entwicklungszeitraum für die geplanten mehrschichtigen Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, um der Abschirmungswirkung gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung möglichst schnell gerecht zu werden.

Die Anlage der SPE-Flächen im Baufeld 1 hat daher in der ersten Pflanzperiode nach Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des B-Planes Dabergotz Nr. 1 zu erfolgen.

Der Vorhabenträger ist für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen sowie deren langfristige Pflege verantwortlich und hat diese auf seine Kosten durchzuführen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie dem Amt Temnitz nachzuweisen.

Der Nachweis der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist den späteren Bauanträgen beizulegen.

1.11 Umsetzungskontrolle / Monitoring

Der Gemeinde obliegt gem. § 4 c BauGB die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Umsetzung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Demnach geht es hierbei nicht vorrangig um die Überwachung des B-Plan-Vollzugs. Trotzdem sind auch die Umsetzung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Gegenstand dieser Überwachung.

Die laut B-Plan festgesetzten Maßnahmen des Artenschutzes sind von der genehmigenden Behörde als Auflagen in die zu erteilende Baugenehmigung zu formulieren.

Die Anlage der SPE-Flächen ist mit Fertigstellung der Maßnahmen durch den Vorhabenträger zu dokumentieren und unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie der Gemeinde nachzuweisen (Fotodokumentation). Da die Umsetzung der Maßnahmen gebündelt nach Erlangen der Rechtskraft der Änderungsplanung erfolgen soll, ist ein Nachweis der Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen den späteren Bauanträgen beizulegen.

1.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ bezieht sich auf eine 13,5 ha große Änderungsfläche nördlich des Ortskerns der Gemeinde Dabergotz im Amt Temnitz. Die Änderungsfläche umfasst sowohl die südlichsten Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes „Temnitzpark“ sowie das Gebiet zwischen diesem Gewerbegebiet und dem weiter südlich verlaufenden Landwehrgraben.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde 1997 zur Rechtskraft geführt. Viele der damals getroffenen Festsetzungen sind aus heutiger Sicht deutlich zu differenzieren und wirken zum Teil überregulierend. Ziel zu Planungsbeginn war daher zum einen künftig eine bessere Vermarktbarkeit der Gewerbeflächen am Standort „Temnitzpark“ zu erreichen, indem durch das Änderungsver-

fahren die Festsetzungen flexibler und allgemeiner gestaltet werden. Zum anderen sollen potentielle Konflikte zwischen den unterschiedlichen vorhandenen und geplanten Nutzungen baulleitplanerisch gelöst werden.

Im Laufe des Planverfahrens hat die Landkorb GmbH und Co. KG Flächen im Gewerbegebiet (ehemaliges Baufeld 46 und Baufeld 47) erworben. Daraus ergab sich eine umfassende Überarbeitung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 gegenüber dem Vorentwurf. Die aktuellen Festsetzungen für das Gewerbegebiet bereiten die Umsetzung des Vorhabens und der geplanten Nutzung durch Landkorb vor.

Die Änderungsplanung setzt veränderte Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung fest. Die zulässige Versiegelung erhöht sich in der Änderungsplanung gegenüber der Ursprungsplanung nicht. Unabhängig davon ergeben sich aber angepasste GRZ-Festsetzungen in den jeweiligen Baufeldern.

Grundlage der Änderungsplanung bildet eine Schalltechnische Untersuchung erstellt durch die LÄRMKONTOR GmbH Hamburg, in deren Ergebnisse eine Schallkontingentierung Vorgaben für die Festsetzungen lieferte.

Die Grünordnerischen Festsetzungen wurden grundsätzlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und hinsichtlich ihrer Aktualität und Umsetzbarkeit in der Änderungsfläche überprüft und ggf. angepasst und ergänzt.

Der Umweltbericht schätzt ein, dass die Änderungsplanung keine erheblichen Eingriffe in die zu betrachtenden die Schutzgüter gegenüber der Ursprungsplanung verursacht. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht notwendig. Der Eingriff gilt mit der Umsetzung der Festsetzungen als ausgeglichen.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) wurde durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Daniel Meisel, Neuruppin erarbeitet, der aktuelle Vorgaben zum Umgang mit den Belangen des Artenschutzes macht, die in die Planung übernommen wurden.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus der seit 2021 rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für Dabergotz.

Im Ergebnis sind mit Umsetzung der Planung keine langfristigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.