

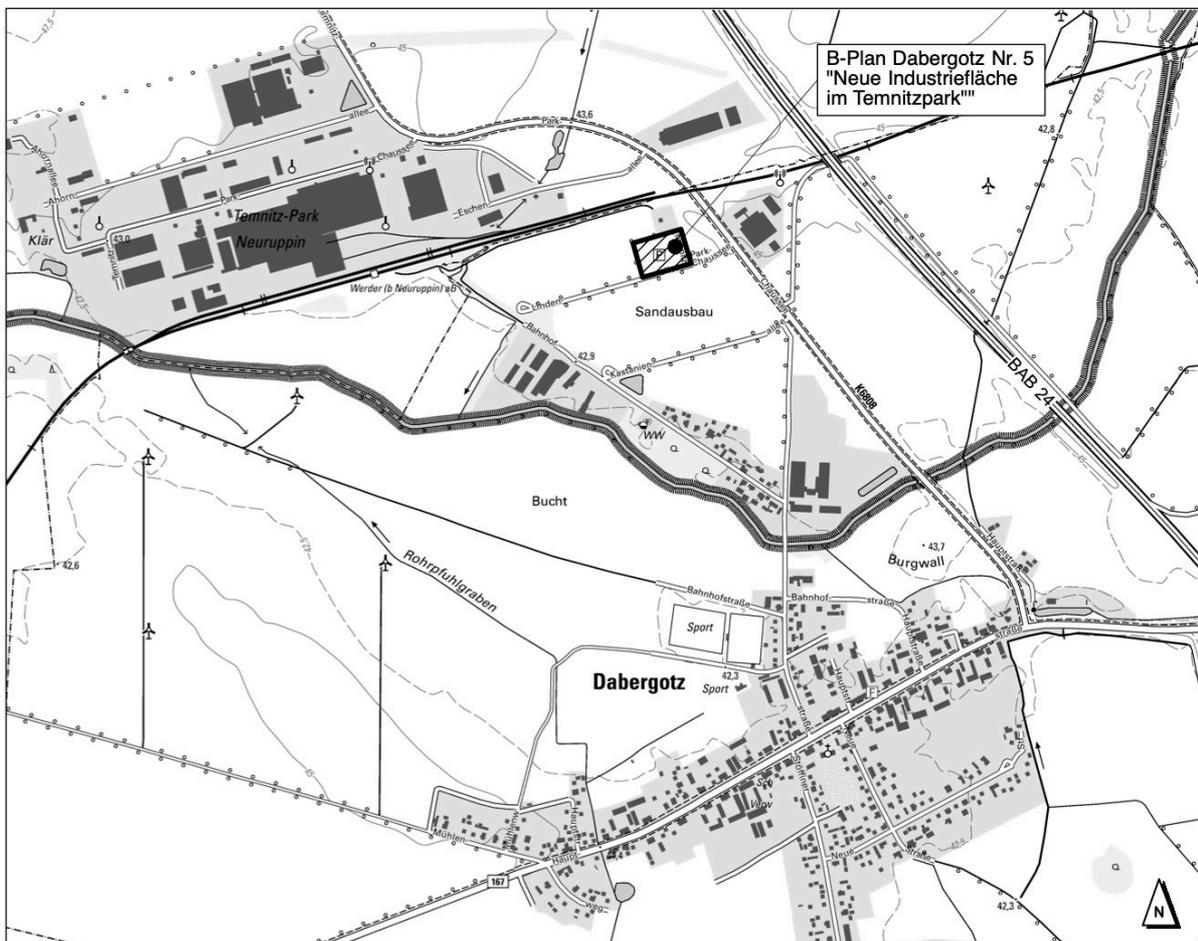
Amt Temnitz für die Gemeinde Dabergotz

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

B-Plan Dabergotz Nr. 5 „Neue Industriefläche im Temnitzpark“

Vorentwurf der Begründung

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
und das schriftliche Scopingverfahren nach § 2 Abs. 4 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

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Veranlassung.....	2
3.0	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	4
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes.....	4
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1	Planungskonzeption	5
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.4	Immissionsschutz	6
5.5	Verkehrerschließung	6
5.6	Technische Infrastruktur	7
5.6.1	Oberflächenentwässerung	7
5.6.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung	7
5.6.3	Löschwasserversorgung.....	7
5.6.4	Energieversorgung / Telekommunikation	8
5.7	Belange des Bodenschutzes/Altlasten/Munitionsbelastung.....	8
5.8	Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmalpflege	8
6.0	Flächenbilanz.....	9
7.0	Planverfahren	9

1.0 Rechtsgrundlagen

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

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

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

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

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

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

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

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)

2.0 Veranlassung

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

In der am 14.11.1997 als Satzung beschlossenen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 war eine ca. 6.200 qm große Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt worden. Diese Festsetzung war bereits 1997 ein Planungsfehler, da es an diesem Standort überhaupt keinen Bedarf an einer öffentlichen Parkplatzanlage gab. Diese Fläche wäre später eher fälschlich als Stellplatzfläche von angrenzenden Betrieben genutzt worden, obgleich nach LBauO die Stellplätze auf den eigenen Gewerbegrundstücken hätten gebaut werden müssen.

Ohne dass es einen konkreten Bedarf an dieser öffentlichen Parkplatzanlage gab, ist er trotzdem bereits baulich hergerichtet worden.

Der Parkplatz ist auf den West-, Nord- und Ostseiten in dem B-Plan Dabergotz Nr. 1 durch ein festgesetztes Industriegebiet mit den Baufeldern 41 – 43 umgeben, ohne dass in der Ursprungsplanzezeichnung Abgrenzungslinien zwischen den unterschiedlichen Baufeldern festgesetzt wurden.

Es besteht nun der Bedarf, dass die öffentliche „Parkplatzfläche“ auch als gewerbliche Baufläche mit genutzt werden kann. Da eine im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche nicht als Baugebiet an einen Privaten verkauft werden darf, ist es erforderlich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 5 den öffentlichen Parkplatz entsprechend der GI-Festsetzung westlich, nördlich und östlich angrenzend in ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zu ändern.

Weiterhin sind aus heutiger Sicht viele der in den 1990er Jahren getroffenen Festsetzungen für ein Gewerbe- und Industriegebiet sowohl zeichnerisch wie auch textlich deutlich zu differenzieren und insbesondere in den textlichen Festsetzungen zum Teil überreguliert. Das hat bei zahlreichen durchgeführten Bauvorhaben, vor allem in den Plangebietten Kränzlin Nr. 1 und Werder Nr. 1, dazu geführt, dass von vielen Bauherren „vergessen“ wurde zahlreiche dieser bisherigen Festsetzungen, vor allem im grünordnerischen Bereich, umzusetzen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die Festsetzungen entsprechend flexibler und allgemeiner gestaltet werden, um ansiedlungsinteressierten Betrieben mehr Möglichkeiten für die eigenen Betriebserfordernisse einräumen zu können. Die Festsetzungen werden sich nachvollziehbarer Weise an den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ orientieren, da der Geltungsbereich des B-Planes Dabergotz Nr. 5 einem der umliegenden Baufelder zugeordnet werden wird, wo die Festsetzungen der 2. Änderungsplanung gelten.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 5 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz am 20.06.2023 gefasst.

Mit dieser Planung werden die Grundzüge der Planung geändert, sodass die Verfahrensführung über ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren erfolgen muss. Weiterhin ist ein Umweltbericht

zu erarbeiten, der den Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand berücksichtigen muss. Eine Mehrversiegelung gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wäre ökologisch auszugleichen.

Da im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabergotz die gesamte Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und muss nicht genehmigt werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) gemäß § 9 BauNVO, damit die derzeitige öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ inmitten der als Industriegebiet festgesetzten Baufelder 41 – 43 im B-Plan Dabergotz Nr. 1 als gewerbliche Baufläche vermarktet werden kann.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

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

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.

Im LEP-HR wird den Gemeinden mit Eigenentwicklung eine Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) zugestanden, sodass Dabergotz bei 621 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 eine Entwicklungsoption von 0,62 ha zusätzliche Wohnbaufläche hat.

3.2 Regionalplanung

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

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

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 5 „Neue Industriefläche im Temnitzpark“ trifft der Regionalplan keine Aussagen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dabergotz verfügt seit dem August 2004 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.09.2020 beschlossen und ist seit dem 30.06.2021 rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabergotz.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Industrie- und Gewerbegebietes Temnitzpark“ im nördlichen Teil der Gemeinde Dabergotz. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Baufeld 42 des Ursprungsbebauungsplanes, unmittelbar südlich verläuft die gemeindeeigene Lindenallee. Westlich und östlich befinden sich die im B-Plan Dabergotz Nr. 1 als Industriegebiete festgesetzten Baufelder 43 und 41.

Etwas weiter nördlich, an der Grenze zur Gemarkung Kränzlin, verläuft die Bahnstrecke Neustadt (Dosse) – Neuruppin – Herzberg (Mark), nordöstlich und östlich die Temnitz-Park-Chaussee sowie in der weiteren nordöstlichen Richtung die Bundesautobahn A 24, welche die Metropolregionen Hamburg und Berlin verbindet und ebenso in Richtung Norden über die A 19 eine Verbindung nach Rostock schafft. Südlich befindet sich die Ortslage von Dabergotz.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Grenzen des Ursprungsbebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ und seiner 2. Änderung.

Der gesamte Bereich des Plangebietes hat eine Höhenlage zwischen etwa 43,8 m NHN im Norden und 44,8 m NHN im Süden und ist relativ eben, fällt nach Süden jedoch leicht ab.

Mit einer Größe von 0,73 ha schließt das Plangebiet die Flurstücke 174, 194, 195, 197, 204 – 216 der Flur 2 der Gemarkung Dabergotz ganz oder teilweise ein. Der künftig bebaubare Bereich wurde nach Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsbebauungsplanes mit befestigten Parkplatzflächen und zugehörigem Baumbestand bereits vollständig hergestellt.

Die südlich des Plangebietes verlaufende gemeindeeigene und das Plangebiet erschließende Lindenallee stellt sich als eine mit Asphalt befestigte Straße dar.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Um die Fläche des B-Plan Geltungsbereiches, die im bisher dort geltenden Bebauungsplan Dabergotz Nr. 1 „Industrie und Gewerbegebiet Temnitzpark“ aus dem Jahr 1997 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt wurde zukünftig als gewerbliche Baufläche vermarkten zu können, wird entsprechend der umliegenden Baufelder 41, 42 und 43 des B-Plans Dabergotz Nr. 1 ein Industriegebiet festgesetzt. Mit der Rechtsverbindlichkeit des B-Plans Dabergotz Nr. 5 wird dann gleichzeitig in diesem neu überplanten Bereich die Rechtsverbindlichkeit des B-Plans Dabergotz Nr. 1 einschließlich der 2. Änderung aufgehoben.

Im südlichen Geltungsbereich wird zudem eine 924 qm große Fläche als private Grünfläche festgesetzt, um die im vorderen Grundstücksbereich im Zuge der Parkplatzplanung als Ausgleich angepflanzten Bäume erhalten zu können. In ihrer Breite ist der Kronendurchmesser der Bestandsbäume berücksichtigt.

Da in dem B-Plan Dabergotz Nr. 1 keine Abgrenzungslinien zwischen den unterschiedlichen Baufeldern festgesetzt wurden, wird es als sinnvoll erachtet, im Wesentlichen die Festsetzungen aus der Planzeichnung des B-Plans Dabergotz Nr. 1, die für die umliegenden Baufelder des Industriegebietes gelten, sowie die Textlichen Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1, die ebenfalls auf die umliegenden Baufelder anzuwenden sind, auch auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Anstelle einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 5 künftig ein 6.355 qm großes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. Der Ausschluss, der sonst als Ausnahme zulässigen Nutzungen begründet sich in der geringen Größe des neuen Industriegebietes.

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

Für das Industriegebiet wird, wie in den umliegenden Baufeldern des B-Plans Dabergotz Nr. 1, eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO allerdings nur bis zur Kappungsgrenze von 0,8 durch bauliche Nebenanlagen überschritten werden kann. Somit ist hier die Möglichkeit zur Versiegelung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 gegeben.

Analog zu den umliegenden Baufeldern wird im Industriegebiet innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Dabergotz Nr. 5 ebenfalls eine maximale Traufhöhe von 12,0 m über Geländeneiveau festgesetzt. Das vorhandene Geländeneiveau ist im aktuellen Höhen- und Lageplan dokumentiert und bewegt sich zwischen 43,8 und 44,8 m NHN. Diese Festsetzung in der Planzeichnung wird im Teil B durch die neue Festsetzung 2. „Maß der baulichen Nutzung“ ergänzt. Dort wird festgesetzt, dass es im GI zulässig ist, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe auf bis zu 20 % der jeweiligen Fläche des Baugrundstückes durch Betriebsanlagen der Gebäude wie Kühltürme oder Schornsteine um bis zu 8 Meter überschritten werden darf. Darüber hinaus gehende Ausnahmen bezüglich der Höhe können sich nur aus technischen Zwängen ergeben, die einen Nachweis zur technischen Erforderlichkeit voraussetzen.

Im Sinne der Übersichtlichkeit wird für die vorliegende Planung die festgesetzte Baumassenzahl von 6,0 der umliegenden Baufelder übernommen. Die festgesetzte Baumassenzahl von 6,0 erlaubt ein Bauvolumen der Gebäude, das bis zum sechsfachen der Grundstücksfläche entsprechen kann.

Im Ursprungsbebauungsplan verlief die Baugrenze westlich, nördlich und östlich um den Parkplatz. Der Geltungsbereich des B-Plans Dabergotz Nr. 5 wurde nur so gewählt, dass er den Bereich der ehemaligen umfassenden Baugrenze mit einbezieht, sodass die dort ehemals verlaufende Baugrenze mit dem B-Plan Dabergotz Nr. 5 aufgehoben wird. Die Baugrenze parallel der Lindenallee verspringt im Gebiet des B-Plans Dabergotz Nr. 5 gegenüber der im umgebenden B-Plan Dabergotz Nr. 1 festgesetzten Baugrenze um 8,0 m in Richtung Norden, um einen ausreichenden Abstand zur südlich festgesetzten privaten Grünfläche einzuhalten, in der die dort zum Erhalt festgesetzten Bäume in ihrem Wuchs nicht beeinträchtigt werden sollen.

5.3 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Sinne der Verkehrssicherheit und des Immissionsschutzes wird festgesetzt, dass das Anbringen von Reklame- und Werbeanlagen auf Dächern oder an Traufen unzulässig ist. Weiterhin dürfen die Werbeanlagen nicht blenden, nicht blinken und es dürfen keine Filme abgespielt werden.

Zur Absicherung des Betriebsgeländes wird die Festsetzung getroffen, dass bauliche Anlagen in Form von Einfriedungen (z.B. Werkszaun mit Übersteigschutz als Abschluss des Betriebsgeländes) auch außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen und bis zu einer Gesamthöhe von 2,70 m zulässig sind.

5.4 Immissionsschutz

In dem GI-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission, einschließlich der Lärmbeiträge des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m² tagsüber und 55 dB(A)/m² nachts nicht überschreitet.

5.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die gemeindeeigene Lindenallee. Die Lindenallee bindet im Osten an die Haupterschließungsstraße für den gesamten Temnitzpark, die Kreisstraße 6808, die Temnitz-Park-Chaussee, an. Die K 6808, die mit der Erstherstellung

der Erschließungsstraßen neu gebaut wurde, führt östlich der Ortslage von Dabergotz zur Bundesstraße 167. 250 m östlich dieser Anbindung befindet sich die Anschlussstelle Neuruppin an die Bundesautobahn A 24. Damit verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete bundesdeutsche Autobahnnetz mit einer Entfernung von nur 32 km bis zur A 10, dem Berliner Ring. In Richtung Nordwesten sind es 32 km bis zum Dreieck Wittstock mit der A 19 nach Rostock und der A 24 in Richtung Hamburg.

Nördlich des Geltungsbereiches zum B-Plan Dabergotz Nr. 5 verläuft die Bahnstrecke Neustadt (Dosse) – Neuruppin – Herzberg (Mark). In den Baufeldern 41 bis 44 des B-Planes Dabergotz Nr. 1 wäre es möglich einen Bahnanschluss für dort anzusiedelnden Betriebe herzustellen. Da das Plangebiet zukünftig vermutlich Teil eines dieser Baufelder wird (vermutlich des Baufeldes 42) wäre also auch hier ein Bahnanschluss möglich.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Oberflächenentwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur örtlichen Versickerung zu führen ist. Möglich und sinnvoll wäre es auch das gesammelte Niederschlagswasser als Löschwasser oder auch als Brauchwasser zu nutzen.

5.6.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung bzw. die Schmutzwasserentsorgung sind durch die vorhandenen Leitungen gesichert. Bereits beim Bau der Erschließungsstraßen für die zukünftigen Gewerbegrundstücke, wurden innerhalb der Verkehrsfläche der Lindenallee die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gebaut, sodass davon ausgegangen wird, dass keine weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen benötigt werden. Dieses gilt auch für Strom-, Erdgas- und Telekommunikationsleitungen.

5.6.3 Löschwasserversorgung

Trägerin des Brandschutzes ist das Amt Temnitz. Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

Vorsorglich sei verwiesen auf die Einhaltung der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten".

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der geplanten Bebauung müssen hier im Löschbereich mindestens 800 l Löschwasser je Minute ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

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

5.6.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Hinweise zu Belangen der Energieversorgung und zur Telekommunikation werden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

5.7 Belange des Bodenschutzes/Altlasten/Munitionsbelastung

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsgebiete bekannt.

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren (Tel.: 03391/688-6752 oder 6704). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

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

5.8 Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmalpflege

Das Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neue Industriefläche im Temnitzpark“ ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht durch Bodendenkmale bzw. -verdachtsflächen betroffen.

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:

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

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

Innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches und angrenzend sind auch keine Einzeldenkmale bekannt, bei denen im besonderen Maße der Umgebungsschutz zu beachten wäre.

6.0 Flächenbilanz

Industriegebiet	6.355 qm
Private Grünfläche	924 qm
Plangebietsgröße	7.279 qm

7.0 Planverfahren

Am 20.06.2023 ist auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 5 „Neue Industriefläche im Temnitzpark“ gefasst worden. Planungsziel ist die Festsetzung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO. Die Verfahrensführung erfolgt über ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren. Ein Umweltbericht ist zu erstellen, eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

Am __.__.2023 soll in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz darüber beschlossen werden, auf Grundlage des Planentwurfes nebst Entwurf der Begründung und erster Entwurfsfassung des Umweltberichtes, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich des schriftlichen Scopingverfahrens zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes durchzuführen.

Thomas Kresse

Der Amtsdirektor