

Amt Temnitz für die Gemeinde Dabergotz

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

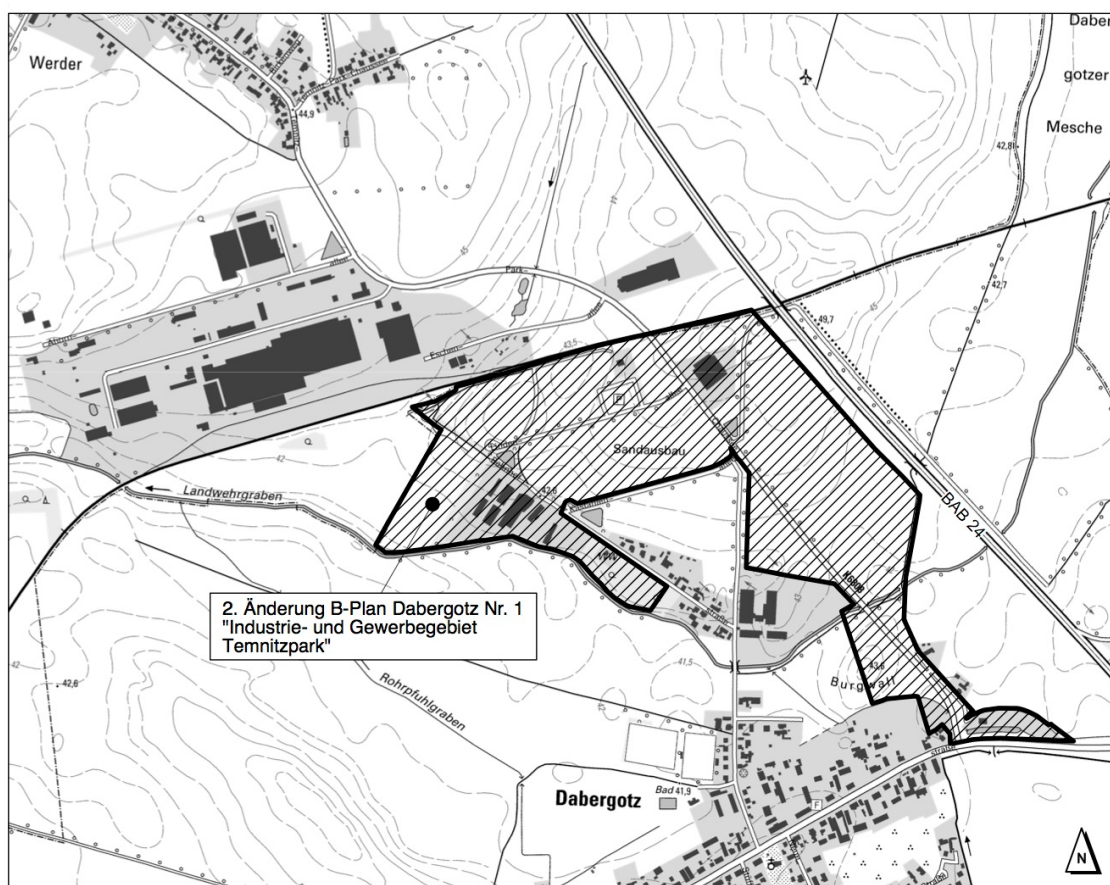
2. Änderung B-Plan Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“

Die Änderung betrifft nur die textlichen Festsetzungen (Teil B)

Begründung

Verfahrensführung nach § 13 BauGB

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
der Gemeindevertretung Dabergotz vom 29.03.2022



Stand März 2022

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.
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
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.....	4
3.3	Flächennutzungsplan	4
4.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
5.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes.....	5
6.0	Inhalt der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes	6
6.1	Konzeption des Änderungsverfahrens.....	6
6.2	Änderungen im Teil B.....	7
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.2.4	Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und weitere Festsetzungen.....	8
6.2.5	Immissionsschutz	9
6.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6.2.7	Pflanzbindungen und Pflanzpflichten	10
6.3	Verkehrerschließung	10
6.4	Technische Infrastruktur	11
6.4.1	Oberflächenentwässerung.....	11
6.4.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung	11
6.4.3	Löschwasserversorgung.....	12
6.4.4	Energieversorgung / Telekommunikation	12
6.5	Belange des Bodenschutzes/Altlasten/Munitionsbelastung.....	12
6.6	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege	13
7.0	Flächenbilanz.....	13
8.0	Planverfahren	13

Hinweis:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Gewerbegebiet Temnitzpark“ nimmt lediglich Änderungen im Teil B, den Textlichen Festsetzungen, des Ursprungsplanes vor.

Als Orientierungshilfe liegt den Textlichen Festsetzungen der rechtsverbindliche Bebauungsplan bei, in dem der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung gekennzeichnet ist.

Da sich seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes die Aufteilung der Flurstücke geändert hat, liegt dem Teil B ein aktueller Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung bei, der neben der Neuaufteilung der Flurstücke zudem nachrichtlich die Lage der Baugebiete, die Verkehrsflächen, die Bahnanlage, die Trinkwasserschutzgebiete und die SPE-Flächen in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes darstellt.

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, Nr. 21)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

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

2.0 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.

Trotz der räumlich guten Lage direkt an der A 24 und dem Autobahnanschluss Neuruppin direkt östlich der Ortslage Dabergotz sind große Flächen auch 20 Jahre nach Rechtswirksamkeit der Bebauungspläne noch nicht bebaut worden. Ursache dafür war das im Jahr 1998 eingeleitete Gesamtvollstreckungsverfahren über das Vermögen der Entwicklungsgesellschaft Temnitz (EGT), die für die Vermarktung der Grundstücke zuständig ist. Gesellschafter und Träger der EGT sind die Gemeinden im Amt Temnitz. Erst mit Wirkung vom 2. Januar 2017 ist das Gesamtvollstreckungsverfahren beendet worden, sodass ab diesem Zeitpunkt wieder mit der Vermarktung der Industrie- und Gewerbeflächen im Temnitzpark begonnen werden konnte.

Aus heutiger Sicht sind viele der in den 1990er Jahren getroffenen Festsetzungen für ein Gewerbe- und Industriegebiet sowohl zeichnerisch wie auch textlich deutlich zu differenziert und insbesondere in den textlichen Festsetzungen zum Teil überreguliert. An dem Standort des Temnitzparks sollen, um die Vermarktung nach Abschluss des Gesamtvollstreckungsverfahrens anzukurbeln, durch Änderungsverfahren der Bebauungspläne die Festsetzungen flexibler und allgemeiner gestaltet werden, um ansiedlungsinteressierten Betrieben zu verdeutlichen, dass hier eine möglichst breite Branchenpalette eine Ansiedlungsmöglichkeit findet und auch für die eigenen Betriebserfordernisse für die Ausformung der Gebäude ihre eigenen Wünsche und Bedürfnisse weitestgehend realisieren zu können.

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

Da ansiedlungswillige Firmen wegen solcher Festsetzungen bereits ihr Kaufinteresse zurückgezogen haben und ansässige Betriebe diese Festsetzungen bei der Befestigung der Hof- und Freiflächen nicht beachtet haben, soll nun zunächst für die Gemeinde Dabergotz eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgen, in deren Rahmen die in Rede stehenden Festsetzungen entfallen oder geändert werden.

Das Änderungsverfahren kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da mit diesen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht geändert werden. Das Verfahren wird ohne die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB geführt, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Ziel der Planänderung ist die Überprüfung und der Fortfall restriktiver textlicher Festsetzungen, die den Anforderungen an ein Gewerbe- und Industriegebiet nicht mehr entsprechen.

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 5.500 Einwohnern (Stand November 2020) 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 630 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand November 2020) 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 sowie Anbindung an das übergeordnete Schienennetz (Berlin – Hamburg) durch die das Gebiet querende Bahnstrecke und der Nähe zu einem Mittelzentrum, geplant. Die Bebauungspläne für den „Gewerbepark“ 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, dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist, und der Satzung des Regionalplans Prignitz Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 8. Oktober 2020, in Kraft getreten am 23.12.2020.

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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte in ihrer Stellungnahme vom 26.05.2021 mit:

„Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. [...]

Für das Plangebiet sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Textliche Festlegungen des LEP HR stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen.

Folglich ist die Planänderung an die landesplanerischen Ziele der Raumordnung angepasst.“

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

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilweise genehmigt. Die Genehmigung betrifft die Kapitel "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften".

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.).

Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft teilte in ihrer Stellungnahme vom 21.04.2021 mit:

„Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark" der Gemeinde Dabergotz (Stand: März 2021) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.“

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.

Da es sich bei der B-Planänderung lediglich, um die Änderung der textlichen Festsetzungen handelt, steht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabergotz inklusive seiner ersten Änderung der 2. Änderung des B-Planes „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ nicht entgegen. Im Bereich der zu vermarktenden Baufelder sind eingeschränkte Gewerbegebiete, Gewerbegebiete oder Industriegebiete dargestellt. Demzufolge entwickelt sich auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ gemäß § 8 Abs. 2 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

4.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Bahnstrecke Neustadt (Dosse) – Neuruppin – Herzberg (Mark), im Nordosten durch die Bundesautobahn A 24 und erstreckt sich im Süden/Südosten mit einem „Plangebietsausleger“, seinerzeit zur Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Temnitz-Park-Chaussee (K 6808) bis an die B 167 am östlichen Ortsausgang von Dabergotz. Der Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plan Dabergotz Nr. 1 endete ursprünglich im Süden am Verlauf des Landwehrgrabens.

Für den südlichen Teil des Plangebietes, südlich der Kastanienallee, mit der Wohnnutzung an der Bahnhofstraße und dem landwirtschaftlichen Betrieb wurde auf einer Fläche von 13,5 ha das Verfahren zur 1. Änderung des B-Plans Dabergotz Nr. 1 begonnen, sodass dieser Bereich von der 2. Änderung nicht neu überplant wird. Der Geltungsbereich der Satzung der 2. Änderung hat dann eine Fläche von etwa 50 ha.

Innerhalb der Flur 1 und der Flur 2 der Gemarkung Dabergotz befinden sich entsprechend folgende Flurstücke aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Temnitzpark“ in der Gemeinde Dabergotz **nicht** im Geltungsbereich der Änderungssatzung:

Flur 1: 508; 514; 516

Flur 2: 3/1; 3/2; 3/3; 3/4; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 12/1; 12/2; 13; 14; 15 tlw.; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22/2; 22/4; 22/5; 22/6; 22/7; 22/8; 22/9; 22/10; 22/11; 22/12; 22/13; 23/1; 49; 50; 81; 82; 86; 136; 145

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Im Süden des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ mit seinen Gewerbeflächen und der Wohnnutzung an der Bahnhofstraße, einem Dorfgebiet und südlich des Baufeldes einem Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb“, sowie südlich davon die Ortslage von Dabergotz. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Bundesautobahn A24, welche die Metropolregionen Hamburg und Berlin verbindet und ebenso in Richtung Norden über die A 19 eine Verbindung nach Rostock schafft, mit der dortigen Fährverbindung nach Skandinavien. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes verläuft das Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark in der Gemeinde Märkisch Linden in den Gemarkungen Kränzlin und Werder weiter. Westlich des Geltungsbereiches zur 2. Änderung befinden sich Acker- und Wiesenflächen. Im Südwesten begrenzt der Landwehrgraben das Plangebiet und durchfließt es im Südosten. Der Landwehrgraben ist ein Gewässer II. Ordnung, welches die Bechliner Mesche in der Stadt Neuruppin, in der Gemarkung Bechlin in Richtung Westen entwässert und weiter westlich in die Temnitz mündet und somit zum Gewässersystem der Dosse gehört. Weiterhin befinden sich im Plangebiet der Steinfurtgraben im Nordwesten und der Schöpfwerkgraben sowie der Mahlbusen im äußersten Südosten.

Im Plangebiet selbst befindet sich im südlichen Teil (Baufeld 53), umgeben von einem Wäldchen, das Wasserwerk Dabergotz, welches die umliegenden Gemeinden mit Trinkwasser versorgt. Am Ende der Bahnhofstraße im Südwesten des Plangebietes ist die 3p Vertriebsgesellschaft mbH ansässig (Baufeld 52). Im Norden des Plangebietes ist die Firma Huch ansässig (Baufeld 35), die sich auf den Behälterbau spezialisiert hat. Das Plangebiet umfasst öffentliche Verkehrsflächen der Temnitz-Park-Chaussee (Kreisstraße 6808), die das Plangebiet in Nordwest-Südost Richtung durchquert, der Verlängerung der Bahnhofstraße im Westen des Plange-

bietes, die die Erschließung der 3p Vertriebsgesellschaft gewährleistet, sowie die als Gewerbestraße ausgebaute Lindenallee, die von der Temnitz-Park-Chaussee in Richtung Westen abzweigt. Nördlich der Lindenallee befindet sich derzeit noch eine Parkplatzfläche, die im rechtsverbindlichen B-Plan als öffentlicher Parkplatz festgesetzt ist. Diese Parkplatzfläche wird im Rahmen einer 3. B-Plan-Änderung zu einer Industrie-/Gewerbefläche, da der öffentliche Parkplatz an diesem Standort in der Realität nicht benötigt wird.

Die derzeit unbebauten Baufelder 41-44, die Baufelder 45.1 und 45.2, die ein Fleischverarbeitungsbetrieb erworben hat, um dort seine Produktionsstätte zu errichten, sowie die Baufelder 51.1, 36 und 47 stellen sich bisher als Acker- oder Wiesenflächen mit geringem bis mäßigem Baumbewuchs dar, wobei die Baufelder 41 und 42 einen recht üppigen Baumbestand aufweisen. Das auf dem Lageplan noch dargestellte alte, verfallene ehemalige Wohnhaus auf dem Baufeld 42 wurde inzwischen abgerissen.

Die ganz im Südosten befindliche durch den Schöpfwerkgraben befindliche Baufeld 61 stellt sich ebenfalls als Wiesenfläche dar. Auf dem ebenfalls im Südosten befindlichen Baufeld 62 befindet sich ein Abschlepp- und Servicedienst mit Stellplatzflächen hinter dem Gewerbegebäude.

Das gesamte Plangebiet wird erschlossen durch die Kastanienallee, die Lindenallee, die Bahnhofstraße sowie die Temnitz-Park-Chaussee. Die von Richtung Süden kommende aus der abknickenden Bahnhofstraße herausführende Kirschallee ist aktuell für den allgemeinen Kfz-Verkehr als Durchgangsstraße gesperrt, was allerdings nicht durchgehend so akzeptiert wird. Die Lindenallee trifft im Osten auf die Temnitz-Park-Chaussee, die Bahnhofstraße führt im Süden in der Ortsmitte zur Bundesstraße 167. Der gesamte Bereich des Plangebietes hat eine Höhenlage zwischen etwa 45,0 m NHN im Norden und 41,7 m NHN im äußersten Südosten und ist relativ eben, fällt nach Süden zum Landwehrgraben jedoch leicht ab.

Mit Ausnahme der Temnitz-Park-Chaussee, als Kreisstraße 6808, sind die Straßen Gemeindestraßen.

Das Wasserwerk im Baufeld 53 befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone II. Bis auf einen Teil im Westen des Plangebietes befindet sich der übrige Geltungsbereich zur 2. B-Planänderung in der Zone III des Wasserschutzgebietes.

6.0 Inhalt der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Konzeption des Änderungsverfahrens

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

Weiterhin entfallen textliche Festsetzungen oder werden geändert, wo es aus heutiger Sicht Überregulierungen in den Festsetzungen gibt, z.B. zur Ausgestaltung der befestigten Freiflächen im Gewerbegebiet, die fachlich nicht sinnvoll sind und dadurch auch gewerbliche Ansiedlungen verhindern oder stark erschweren.

6.2 Änderungen im Teil B

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Gebiet der 2. Änderungen gibt es nach § 9 BauNVO festgesetzte Industriegebiete, die in größerer Entfernung zur nächstgelegenen Wohnnutzung in Dabergotz liegen: Die Baugebiete 35, 36, 41 – 44, 45.1 und 45.2 und 51.1. Weiterhin gibt es 2 Baugebiete, Nr. 47 und 52, die gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt sind und im Südosten, direkt angrenzend an vorhandene Wohnnutzungen, sind die Baugebiete 61 und 62 gemäß § 8 BauNVO als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

In der städtebaulichen Festsetzung Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung Nr. 1.1 neu festgesetzt, indem in den im Südosten festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten in den Baufeldern 61 und 62 der Betrieb von Beherbergungsbetrieben allgemein zulässig ist.

Der bisherige Teil 2 der Festsetzung 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird geändert, indem in den Gewerbegebieten in den Baufeldern 47 und 52 Anlagen des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme zulässig sind. Die Beherbergungsbetriebe sind dann als Ausnahme zulässig, wenn sie einen Bestandteil einer Gesamtanlage auch anderer gewerblicher Nutzungen darstellen. Insbesondere das Baufeld 47, welches von der Autobahn A 24 über die Anschlussstelle Neuruppin über die Temnitz-Park-Chaussee gut erreichbar ist, bietet sich für einen Beherbergungsbetrieb, eventuell eher im Niedrigpreissegment, an. Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Food-Sortiment nicht zulässig. Als Ausnahme sind Verkaufsstellen für Food-Sortimente nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche 400 qm nicht überschreitet und die Verkaufsstelle im betrieblichen Zusammenhang steht mit dem dort ansässigen Gewerbebetrieb.

Es wird darauf hingewiesen, dass in sämtlichen Gewerbe- und Industriegebieten gastronomische Betriebe zulässig sind.

Die Nr. 7 der alten Festsetzungen entfällt wegen „Unsinnigkeit“. Dort wurde festgesetzt, dass „die Baugrundstücke in den Baugebieten zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe bebaubar sind“. Da keine bestimmte Bauweise in den Baugebieten festgesetzt wird – und damit auch nicht die offene Bauweise, wo die Gebäude nicht länger als 50 m sein dürfen – ist es eine „planungsrechtliche Selbstverständlichkeit“, dass die Fläche zwischen den Baugrenzen vollständig bebaut werden darf, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten wird.

Es wird dann die zusätzliche Nr. 8 eingefügt, wo festgesetzt wird, dass in sämtlichen Industrie- und Gewerbegebieten 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.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung ist in den Gewerbegebieten der Baufelder 47 und 52 und in allen Industriegebieten eine maximale Traufhöhe von 12,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung in der Planzeichnung wird im Teil B durch die neue Festsetzung 1.1 „Maß der baulichen Nutzung“ ergänzt. Dort wird festgesetzt, dass es im GE in den Baufeldern 47 und 52 und im GI in den Baufeldern 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.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Alle bisherigen Punkte in der bisherigen textlichen Festsetzung 2. „Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“ entfallen zukünftig.

Bisher war für die Gewerbegebiete, die Industriegebiete und das Baufeld 61 des eingeschränkten Gewerbegebietes eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, die darin bestand, dass dort Gebäude bis zu einer Länge von 150 m zulässig waren.

In den Industriegebieten und den Gewerbegebieten gibt es keine städtebauliche Begründung für diese Festsetzung, sodass im Sinne einer hohen Flexibilität bei Betriebsansiedlungen auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet wird.

Das Baufeld 61 ist in 2 Teile geteilt und dort könnten in jedem Teil ohnehin nur Gebäude mit einer Länge von 35,0 m oder 40,0 m gebaut werden. Daher war die Zulässigkeit einer Gebäudelänge von 150 m dort ohnehin sinnfrei.

Der Punkt 2 in der bisherigen Festsetzung zur offenen Bauweise in MD-Gebieten und im GEE-Gebiet im Baufeld 62 entfällt ebenfalls. MD-Gebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung und das Baufeld 62 ist so ausgeformt, dass dort ohnehin keine längeren Gebäude realisiert werden können.

Der bisherige Punkt 3 zur Festsetzung der Baugrenzen in Bezug zu Grundstücksgrenzen entfällt. Die Baugrenzen werden ausreichend bestimmt durch die Festsetzung in der Planzeichnung. Gibt es neue Grundstücksbildungen, die eine überbaubare Grundstücksfläche durchschneiden, wird der Abstand der jeweiligen Gebäude von der (neuen) Grundstücksgrenze ausreichend durch die Abstandsregelungen in der Brandenburgischen Landesbauordnung geregelt.

Im bisherigen Punkt 4 werden in den Gewerbegebieten und Industriegebieten außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Baugebieten der Bau von Nebenanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss des Baus sämtlicher baulicher Nebenanlagen außerhalb der Baufenster ist städtebaulich nicht begründet und kann sich erschwerend auf die Flächennutzung auswirken. In der Regel ist bei bereits im Temnitzpark realisierten Ansiedlungen diese Festsetzung bisher auch nicht beachtet worden.

6.2.4 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und weitere Festsetzungen

In der bisherigen textlichen Festsetzung „Nr. 3 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ entfallen die bisherigen Punkte Nr. 1 zu Dachformen und Nr. 2 zu Fassadenmaterialien vollständig. Es gibt keine städtebauliche Begründung bestimmte Dachformen oder Materialien der Außenfassaden der Gebäude festzusetzen. Der frühere Punkt Nr. 3 zu Reklame- und

Werbeanlagen wird verschlankt und neu gefasst und vor allem wird neu aufgenommen, dass Werbeanlagen nicht blenden und nicht blinken dürfen und keine Filme abgespielt werden dürfen. Für das Industriegebiet im Baufeld 36 wird neu festgesetzt, dass dort, in Entfernung von 100 m zur Autobahn A 24 ein bis zu 25,0 m hoher Werbepylon gebaut werden darf, welcher der Gemeinschaftswerbung für den Temnitzpark dient.

Die bisherigen Punkte Nr. 4 mit Festsetzungen zu Einfriedungen und Nr. 5 zu Müllsammelplätzen sind in Wohngebieten durchaus sinnvoll, aber in Gewerbe- und Industriegebieten städtebaulich nicht zu begründen, sodass sie im Rahmen der 2. Änderung vollständig entfallen.

In der alten Fassung des B-Planes gibt es die textliche Festsetzung „Nr. 4 Weitere Festsetzungen“. Der Punkt 1 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO entfällt ersatzlos. Die Zulässigkeit derartiger Nebenanlagen wird ausreichend in der BauNVO geregelt.

Im Punkt 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und auch für den Viehbetrieb auf den „SPE 7.1 und SPE 7.5“ Flächen geregelt. Da die „SPE 7.5“ – Fläche sich nicht im Gebiet der 2. B-Planänderung befindet, wird der Festsetzungstext entsprechend angepasst.

6.2.5 Immissionsschutz

Die Festsetzungen unter Punkt 5.2 Immissionsschutz entfallen, da sich diese Liste auf die in der Leitlinie „Empfehlungen zu Abständen zwischen Industrie- und Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)“ bezieht. Diese Abstandsleitlinie wurde jedoch im Jahr 2014 aufgehoben.

6.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Umsetzung der 3 Bebauungspläne zur Realisierung des Industrie- und Gewerbegebietes Temnitzpark hat sich im Rahmen der Bebauung der einzelnen Baufelder ergeben, dass die „extrem detaillierten“ grünordnerischen Festsetzungen vielfach einfach ignoriert wurden, auch weil sie in vielen Punkten nicht nachvollziehbar waren und eine oft nicht mehr durchschaubare „Überregulierung“ erfolgte. Manche Festsetzungen sind insbesondere auch für Gewerbe- und Industriegebiete nicht sinnvoll und auch nicht unbedingt z.B. das Grundwasser schonend. Dies betrifft in der Festsetzung Nr. 6 insbesondere den Punkt 1, wo die Wege, Zufahrten und Hofflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu bauen sind. Gerade bei Außenflächen von Gewerbe- und Industriebetrieben besteht immer die Gefahr, dass Stoffe und Materialien, Öle oder Treibstoffreste auf die Freiflächen gelangen, die **nicht** in das Grundwasser gelangen dürfen. Daher ist es erforderlich solche Flächen so zu befestigen, dass dort keine Feuchtigkeit mit eventuellen Schadstoffen versickern kann. Das dort anfallende Niederschlagswasser muss auf jeden Fall gesondert gesammelt und dann gereinigt werden, bevor es schadlos abgeleitet werden darf.

Der Punkt 2 unter der Festsetzung Nr. 6 wird geändert, da es keine Stellplätze im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gibt und die öffentlichen Parkflächen bereits kurz nach Rechtsverbindlichkeit des B-Planes hergestellt wurden. Der Teil des Punktes 2 zur Herstellung

der Stellplätze auf den Baugrundstücken unter Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien sowie die Beschaffenheit der Fugen werden jedoch in die geänderte Festsetzung übernommen.

Der Punkt 11 zum Erhalt des Kleingewässers im früheren Baufeld 46 entfällt vollständig, da sich das Kleingewässer, ein ehemaliger Feldsoll, im Gebiet der 1. Änderung des B-Planes Dabergotz Nr. 1 befindet. Dort wird der ehemalige Feldsoll auch weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Der Punkt Nr. 15, eine ergänzende Waldanpflanzung befindet sich ebenfalls im Gebiet der 1. Änderung und entfällt daher bei den Festsetzungen für die 2. Änderung.

Der Punkt 12 zur Anlage eines Grünstreifens zur Biotopvernetzung südlich der Bahntrasse wird aufgrund der Stellungnahme der Regio Infra Nord-Ost vom 28.05.2021 geringfügig geändert. Die Formulierung „Die maximale Aufwuchshöhe darf aus bahnbetrieblichen Gründen 1,5 m nicht überschreiten“ wird durch die Formulierung „Der Aufwuchs darf in seiner seitlichen Ausdehnung die Grundstücksgrenze Bahn nicht überschreiten“ ergänzt.

6.2.7 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten

In der textlichen Festsetzung 7 „Pflanzbindungen und Pflanzpflichten“ ergibt sich folgende Änderung: Der Punkt 3 entfällt.

Hier werden Mindestgrünanteile in Dorfgebieten und den GEE-Gebieten festgesetzt. Dieses als textliche Festsetzung zu formulieren ist nicht erforderlich, da bereits mit der Festsetzung der GRZ bestimmt wird, welcher Anteil des Grundstückes mit Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf. Die nicht mit Gebäuden oder baulichen Nebenanlagen überbaubaren Grundstücksflächen müssen ohnehin gärtnerisch angelegt werden. Weiterhin sind im Gebiet der 2. B-Planänderung keine Dorfgebiete vorhanden, diese befinden sich nun im Gebiet der 1. B-Planänderung.

Weiterhin entfallen die Punkte Nr. 8 und Nr. 9 zu Anpflanzungen parallel vor eingezäunten Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken und zur Straßenverkehrsfläche. Anpflanzungen sind nur dort vorzunehmen, wo in der Planzeichnung Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt sind. In einem Gewerbegebiet sollte es auch möglich sein, die Betriebsanlagen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen offen zu gestalten und sie nicht durchgehend hinter hohen Gehölzstreifen zu „verstecken“, so als ob die Betriebe zu verstecken seien. Die dort bisher vorgesehenen 2,50 m breiten Anpflanzflächen für dichte Gehölze und Baumpflanzungen waren ursprünglich auch nicht als ökologische Kompensationsmaßnahmen festgesetzt worden, sondern aus gestalterischen Gesichtspunkten.

Da es sich um eine Planänderung handelt, welche die Grundzüge der Planung nicht verändert, wird darauf verzichtet, innerhalb der sehr detaillierten Festsetzungen zu Anpflanzungen weitere Änderungen vorzunehmen.

6.3 Verkehrserschließung

An der Nordgrenze der 2. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 verläuft die Bahnstrecke Neustadt (Dosse) – Neuruppin – Herzberg (Mark). Zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung findet dort nur in relativ geringem Umfang Güterverkehr statt. Es gibt allerdings Bemühungen auf der Strecke den Personenverkehr wieder aufzunehmen. In den Baufeldern 41 bis 44 wäre es möglich einen Bahnanschluss für dort anzusiedelnde Betriebe herzustellen.

Daher erfolgt die verkehrliche Anbindung ausschließlich über die Straßenanbindung. Die Hapterschließungsstraße für den gesamten Temnitzpark ist die Kreisstraße 6808, die Temnitz-

Park-Chaussee, die mit der Erstherstellung der Erschließungsstraßen neu gebaut wurde. Die K 6808 bindet im Südosten des Plangebietes, östlich der Ortslage von Dabergotz an die Bundesstraße 167 an und 250 m östlich dieser Anbindung befindet sich die Anschlussstelle Neuruppin an der Bundesautobahn A 24. Damit verfügt der Temnitzpark und somit das Gebiet des B-Planes Dabergotz Nr. 1 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 auf der A 24 in Richtung Hamburg. Die interne Gebietserschließung für den schweren LKW-Verkehr zukünftiger Betriebe erfolgt über die von der K 6808 abzweigenden Gemeindestraßen Kastanienallee und Lindenallee, die geeignet für Schwerlastverkehr ausgebaut wurden.

Die Baufelder 45.1/45.2 und 52 sind auch über die Ortslage und die Bahnhofstraße erreichbar. Aufgrund der Wohnnutzungen direkt an der Bahnhofstraße soll diese Erschließung nur eine Nebenfunktion haben. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen, z.B. Tonnagebegrenzungen, soll der LKW-Verkehr aus der Bahnhofstraße herausgehalten werden. Westlich des Baufeldes 47 befindet sich die Kirschallee, die bisher nur für landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen ist. Trotzdem wird sie auch von Anliegern aus dem nördlichen Teil von Dabergotz als Anliegerstraße genutzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Dabergotz Nr. 1 wird die Kirschallee als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Durchfahrt des LKW-Verkehrs über Kirschallee und Bahnhofstraße zur B 167 in der Ortsmitte soll verhindert werden durch verkehrsregelnde Maßnahmen, wie ein LKW-Durchfahrtsverbot. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes werden von der Kirschallee 2 Anschlussmöglichkeiten in das Gewerbegebiet des Baufeldes 47 geschaffen, wodurch die Erschließung dortiger Grundstücke nicht mehr ausschließlich über die K 6808 erfolgen muss.

6.4 Technische Infrastruktur

6.4.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung für die Verkehrsflächen erfolgt über lokale Regenwasserleitungen zu den im Plangebiet festgesetzten und auch realisierten naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken. Diese befinden sich am Südwestende der Lindenallee, dem Südwestende der Kastanienallee (Bereich der 1. Änderung), südlich des Baufeldes 35 und nördlich des Landwehrgrabens im Osten des Plangebietes.

Diese Regenrückhaltebecken stehen aber nicht zur Verfügung für die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke. Daher 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.

Es ist daher davon auszugehen, dass in den Baugrundstücken weitere Niederschlagswasserentsorgungsanlagen entstehen.

6.4.2 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 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.

6.4.3 Löschwasserversorgung

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

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes wird das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung (Tabelle 4-1) festgelegt und beträgt für das Plangebiet mindestens 96 m³ /h, der Bedarf muss im Löschbereich über den Zeitraum von zwei Stunden aus einem Löschumkreis von 300 m nachweislich gesichert sein.

Hinsichtlich Ausführung und Kennzeichnung gelten die Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr -Fassung Februar 2007- (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009), Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) § 5 und Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen VVTB in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Für die Kennzeichnung gilt zzgl. die DIN 4066.

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

Insbesondere dort, wo durch große Hallendächer auch große Niederschlagsmengen anfallen, sollte im Rahmen der jeweiligen Hochbauplanungen für neue Betriebe geprüft werden, ob dieses Niederschlagswasser zur Anlage von oberirdischen oder unterirdischen Löschwasserreservoirs genutzt werden kann.

6.4.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Der gesamte Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark verfügt über eine Stromversorgung und bietet auch die Möglichkeit der Versorgung mit Erdgas sowie Telefon und Internet. Bereits beim Bau der Erschließungsstraßen für die zukünftigen Gewerbegrundstücke, wurden innerhalb der Verkehrsfläche die erforderlichen Strom-, Erdgas- und Telekommunikationsleitungen mit verlegt.

6.5 Belange des Bodenschutzes/Altlasten/Munitionsbelastung

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

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

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

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

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

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

6.6 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Gewerbegebiet Temnitzpark“ tangiert im südlichen Teil des Plangebietes das Bodendenkmal Nr. 100101 (Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Landwehr deutsches Mittelalter) und das Bodendenkmal 100097 (Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkerne Mittelalter).

Das Bodendenkmal verläuft beidseitig entlang des Landwehrgrabens und tangiert die Baufelder 51.1, 52 und 36 in ihrer südlichen Ausdehnung.

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

7.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst in Gänze eine Fläche von etwa 50 ha. Im Rahmen der 1. Änderung wurde eine Fläche von 13,5 ha überplant, sodass sich für die Erstfassung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 eine Gesamtfläche von etwa 63,5 ha ergibt.

Während im Rahmen der 1. B-Planänderung auch diverse Veränderungen von Bauflächen, SPE-Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen etc. erfolgten, wurden im Rahmen der 2. Änderung die betroffenen Flächenfestsetzungen nicht geändert, sodass hier keine detaillierte Flächenbilanz erfolgt.

8.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Dabergotz am 27.11.2018 wurde die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Gewerbegebiet Temnitzpark“

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2018 im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden öffentlich bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat sich zuerst auf das Verfahren zur 1. Änderung konzentriert. Aufgrund der Komplexität der dortigen Änderungen wurden dort bisher nur die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Da mit der 2. Änderung nur textliche Festsetzungen geändert werden, wird dieses Verfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Das heißt, es wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Aufgrund der seit 2020 verstärkten Nachfrage von ansiedlungswilligen Betrieben ist es nun erforderlich das Verfahren der 2. Änderung zügig fortzuführen, da einige der noch bestehenden Festsetzungen sich als eher hemmend für Betriebsansiedlungen herausgestellt haben.

Am 30.03.2021 wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Dabergotz der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst sowie der Planentwurf für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.04.2021 im Amtsblatt Nr. 2/2021 für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2021 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Planauslegung in den Räumen des Amtes Temnitz in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfolgten Anpassungen in den Bebauungsplanunterlagen, die eine erneute beschränkte Beteiligung des Landkreises erforderten. Diese erneute beschränkte Beteiligung erfolgte im Rahmen der Schlussabwägung auf Grundlage des § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2022.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz am 29.03.2022 der Beschluss über die Schlussabwägung sowie der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet“ gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet“ im Amtsblatt für das Amt Temnitz und der amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben tritt die Satzung in Kraft.

Stand März 2022, ergänzt im April 2022 (Kapitel 8.0)

- Der Amtsdirektor -
Amt Temnitz