

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 2 „Dorfgemeinschaftshaus/Sportlerheim/Kita“ der Gemeinde Dabergotz, Amt Temnitz

Vorbemerkung / Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz hat am 27.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Dabergotz Nr. 2 „Dorfgemeinschaftshaus/Sportlerheim“ westlich der Bahnhofstraße bzw. südlich der Sportanlagen von Dabergotz gefasst. Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich in mehreren Herausforderungen, die sich der Gemeinde Dabergotz in den letzten Jahren gestellt haben. So ist der geplante Bau eines neuen, vergrößerten Vereinshauses für den Sportverein TuS Dabergotz 1929 e.V. vorgesehen, da die erforderliche Sanierung und die räumliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes nicht möglich sind. Das neue Vereinshaus soll gleichzeitig als Jugendeinrichtung und als Dorfgemeinschaftshaus fungieren. Aufgrund des Wegfalls des Gasthauses Paries in Dabergotz als bisherige zentrale Anlaufstelle des Gemeindelebens ergibt sich für die Gemeinde Dabergotz ein verstärkter Handlungsbedarf, für ihre Einwohner einen neuen festen Ort für die Dorfgemeinschaft zu schaffen.

Während des Planungsprozesses hat die Gemeinde sich dann entschieden, wegen des zunehmenden Bedarfs an Kitaplätzen - hier für 55 Plätze - die vorhandene, nur 28 Plätze umfassende Kita an der B 167 (Hauptstraße) durch einen Neubau zu ersetzen. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 bot sich dann an, am Standort des abzureißenden alten Sportlerheims eine neue Kita zu bauen und so das gesamte Plangebiet zu einem kleinen Gemeindezentrum zu entwickeln.

Das vorhandene Sportlerheim westlich der Bahnhofstraße, südlich der Sportanlagen, befindet sich auf zwei verschiedenen Grundstücken, den Flurstücken 220/1 und 433, Flur 1, Gemarkung Dabergotz, wovon sich ursprünglich nur das westliche Flurstück 220/1 in Gemeindeeigentum befand. Im Verlauf des Jahres 2020 ist es der Gemeinde gelungen, das Flurstück 433 zu erwerben. Damit wurde es möglich, die insgesamt 1,05 ha große Fläche bis zur Bahnhofstraße zu überplanen und neben dem ursprünglich nur geplanten Neubau des Sportlerheimes mit Dorfgemeinschaftshaus, Vereinsheim und Jugendclub nun dort auch einen neuen Standort für eine Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern.

Da sich die Fläche des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 2 „Dorfgemeinschaftshaus/Sportlerheim/Kita“ in dem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich befindet, war es erforderlich einen Bebauungsplan mit gleichzeitiger Erarbeitung eines Umweltberichtes aufzustellen. Planungsziel war die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses / Sportler- und Vereinsheimes mit Jugendclub / Festplatzes und eine Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte. Zeitlich vorgezogen erfolgte die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, der hier eine Fläche für Gemeinbedarf darstellt, so dass sich der Bebauungsplan aus der inzwischen rechtsverbindlichen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 2 „Dorfgemeinschaftshaus/Sportlerheim/Kita“ waren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher wurde

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese wurden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die Planung entstehen erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen durch 8 geplante Baumfällungen sowie in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung für den Bau der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen. Ebenso entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere, da durch den Abriss des Vereinsgebäudes potentielle Fledermaushabitate verloren gehen.

Aufgrund der erheblichen Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Hierfür werden plangebietsintern insgesamt 18 Baumanpflanzungen sowie die Anlage von 610 qm flächige Gehölzpflanzungen festgesetzt. Ebenso werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anbringung von 4 Fledermauskästen im Altbaumbestand des Plangebietes festgesetzt. Um den Eingriff vollständig auszugleichen, werden zusätzlich externe Maßnahmen notwendig. Auf dem gemeindeeigenen Wegestück Nr. 222, Flur 1, Gemarkung Dabergotz sollen entlang des insgesamt 1,5 km langen Landschaftsweges insgesamt 83 Bäume gepflanzt werden.

Mit der Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen gilt der durch die Planung prognostizierte Eingriff als ausgeglichen. Für die weiteren zu betrachtenden Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser und Klima/Luft entstehen durch die Planung keine erheblichen Eingriffe.

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist festzustellen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bodendenkmals „Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkerne Mittelalter“ Belange des Denkmalschutzes betroffen sind. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Anregungen vorgebracht, welche von der Stadt ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Planauslegung sowie während der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit weder schriftliche Stellungnahmen noch Stellungnahmen zu Protokoll abgegeben.

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1:

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises Ostprignitz-Ruppin bemängelte das Fehlen von Aussagen zum Brandschutz in den Beteiligungsunterlagen. Folglich wurden Aussagen zur Löschwasserversorgung in der Begründung ergänzt.

Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass entgegen der Darstellung im Umweltbericht die Baumschutzverordnung des Landkreises OPR auch im Außenbereich gilt. Der Umweltbericht wurde dahingehend korrigiert. Weiter bemängelte die UNB die beabsichtigte Beseitigung der Fichten aus gestalterischen Gründen im westlichen und südwestlichen Plangebiet an und sah dafür keine hinreichende Begründung für die Notwendigkeit. Die Fichten weisen jedoch gegenüber der Kartierung im Jahr 2019 einen schlechten Gesundheitszustand auf, einige Bäume sind bereits

abgestorben, was auf die vergangenen trockenen Sommer zurückzuführen ist. Ein Erhalt der Bäume macht vor diesem Hintergrund aus baumphysiologischer Sicht und aus Verkehrssicherheitsgründen keinen Sinn. Der Biotopbestandsplan wurde entsprechend angepasst.

Die geforderten faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen insbesondere von Brutvögeln und Fledermäusen wurden durch einen Fachgutachter vorgenommen, die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen. Für die Artengruppe der Fledermäuse, für die das bisherige Vereinshaus als Sommer- / Übergangsquartier dient, wird eine entsprechende FCS-Maßnahme in der Planung festgesetzt. Für die erheblichen Eingriffe u.a. in das Schutzgut Boden wurden interne Anpflanzgebote wie auch externe Baumpflanzungen festgesetzt.

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände hatte ebenfalls Bedenken hinsichtlich des durch die Planung wegfallenden Baumbestands, besonders des Alt-Baumbestands, da die Ersatzpflanzungen erst nach Jahren die entsprechende Kompensationswirksamkeit erreichen und den Artenrückgang damit nicht kompensieren würden. Zudem wurde der Hinweis auf die Verwendung ausschließlich heimischer Arten gegeben. In der Planung wurde allerdings ein Großteil des Alt-Baumbestandes zum Erhalt festgesetzt. Lediglich 8 Laubbäume gehen verloren, von denen aber nur 3 laut HVE ausgleichspflichtig sind. Die Ausgleichspflanzungen finden soweit wie möglich im Plangebiet oder aber in räumlicher Nähe von diesem statt. Die Hinweise zu den heimischen Arten wurden in der Begründung und den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Argumentation des Landesbüros, dass durch die Planung wichtige Lebensräume und Nahrungsquellen für Insekten verloren gehen, wurde mit dem Verweis auf den derzeitigen großen Bestand an Scheerrasen im Plangebiet zurückgewiesen, da dieser von eher geringem ökologischen Wert für Insekten ist.

Die Forderung nach ökologischen Bauweisen wie etwa Gründächern wurde von der Gemeinde Dabergotz geprüft, eine Festsetzung im Bebauungsplan aber vor allem aufgrund der dadurch zu erwartenden Steigerung der Baukosten abgelehnt. Dennoch sollen weiterhin Möglichkeiten der Realisierung solcher Gründächer geprüft werden. Entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten für Gebäudebrüter wurden als Empfehlung in die Begründung aufgenommen. Ebenso wurde mit dem Hinweis auf insektenfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung verfahren.

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum gaben den Hinweis, dass das Bodendenkmal in Dabergotz „Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkerne Mittelalter“, Bodendenkmal-Nr. 100097 von dem Vorhaben berührt wird. Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt und die Grenze des Bodendenkmals, die sich genau an der westlichen Grenze des B-Plangeltungsbereiches befindet, in die Planzeichnung eingetragen. Die Hinweise, wie mit diesem Bodendenkmal insbesondere während der späteren Bauausführung umzugehen ist, wurden ebenfalls in die Begründung übernommen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde bemängelte die Ungenauigkeit der textlichen Festsetzung 3 für das Baufeld 1, wo der Standort einer Mauer zu unpräzise angegeben wurde, woraufhin diese Angabe präzisiert wurde.

Der Gewässerunterhaltungsverband „Oberer Rhin/Temnitz“ wies in seiner Stellungnahme auf den südöstlich vom Plangebiet verlaufenden Graben „Rohrpfehl-0“ hin, dessen Unterhalt gewährleistet bleiben muss. In der Realität ist dieser Graben im Flurstück 119 jedoch auf 135 m nicht als offener Graben existent. Jedoch wurde die Planung dahingehend angepasst, dass das Anpflanzgebot für das Flurstück 119 entfällt, sodass später eine Öffnung des Grabens im südwestlichen

Bereich möglich ist. Eine Öffnung nach Nordosten ist hingegen nicht nötig, weshalb die südöstliche Baugrenze, die unmittelbar an das Flurstück 119 reicht, bestehen bleiben kann.

In der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz wird das Erfordernis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages für den Anschluss der zu errichtenden Gebäude an das Trink- und Abwassernetz beschrieben. Hierzu ist eine zusätzliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt worden, der einen zwingenden Anschluss an das zentrale Trink- und Schmutzwassernetz des Zweckverbandes festsetzt.

Die E.DIS Netz GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Niederspannungsanlagen befinden, zu welchen Abstände einzuhalten sind. Die Information zum Vorhandensein der Anlagen wurde in die Begründung übernommen, der Hinweis zu den geforderten Abständen betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung.

Die NBB und die Deutsche Telekom Technik GmbH haben in ihren Stellungnahmen Hinweise zur Lage von Leitungen im Plangebiet sowie Hinweise zum Schutz und Umgang mit diesen Leitungen gegeben. Diese Hinweise wurden, soweit sie die Bauleitplanung betrafen, in die Begründung mitaufgenommen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2:

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 teilte die untere Naturschutzbehörde (UNB) mit, dass das Ergebnis der bauvorgezogenen Kontrolle zum Schutzgut Fauna und Artenschutz der UNB vor dem Abriss des Gebäudes vorliegen muss und im Teil B/Hinweise ergänzt werden sollte. Ebenfalls sollten entsprechende Hinweise zur Anbringung von Fledermauskästen aufgenommen werden. Beide Hinweise wurden im Teil B/Hinweise aufgenommen.

Der Verweis auf die Altablagerung „Müllkippe Gottberg Wäldchen“ am westlichen Ende des für die externen Ausgleichspflanzungen vorgesehenen Wegeflurstückes 222 und die damit durch die UNB ausgesprochene Pflanzuntersagung wurde hingegen zurückgewiesen, da sich die benannte Altablagerung außerhalb des geplanten Pflanzbereiches auf dem Flurstück 169/1 befindet.

Die E.DIS Netz GmbH betonte, dass entgegen den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 5.3.2.4 Energieversorgung/Telekommunikation eine Versorgung des Plangebietes mit dem vorhandenen Anlagenbestand nicht möglich ist. Eine Korrektur der Begründung ist erfolgt.

Andere im Rahmen der formellen Beteiligung abgegebene Stellungnahmen bestätigten lediglich die erfolgten Einarbeitungen der Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung in die Unterlagen des Bebauungsplanes oder beinhalteten noch einmal allgemeine Hinweise, wie sie auch schon in der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden.

Walsleben, Juni 2021

Th. Kresse
Der Amtsdirektor

Amt Temnitz
Bergstraße 2
16818 Walsleben