

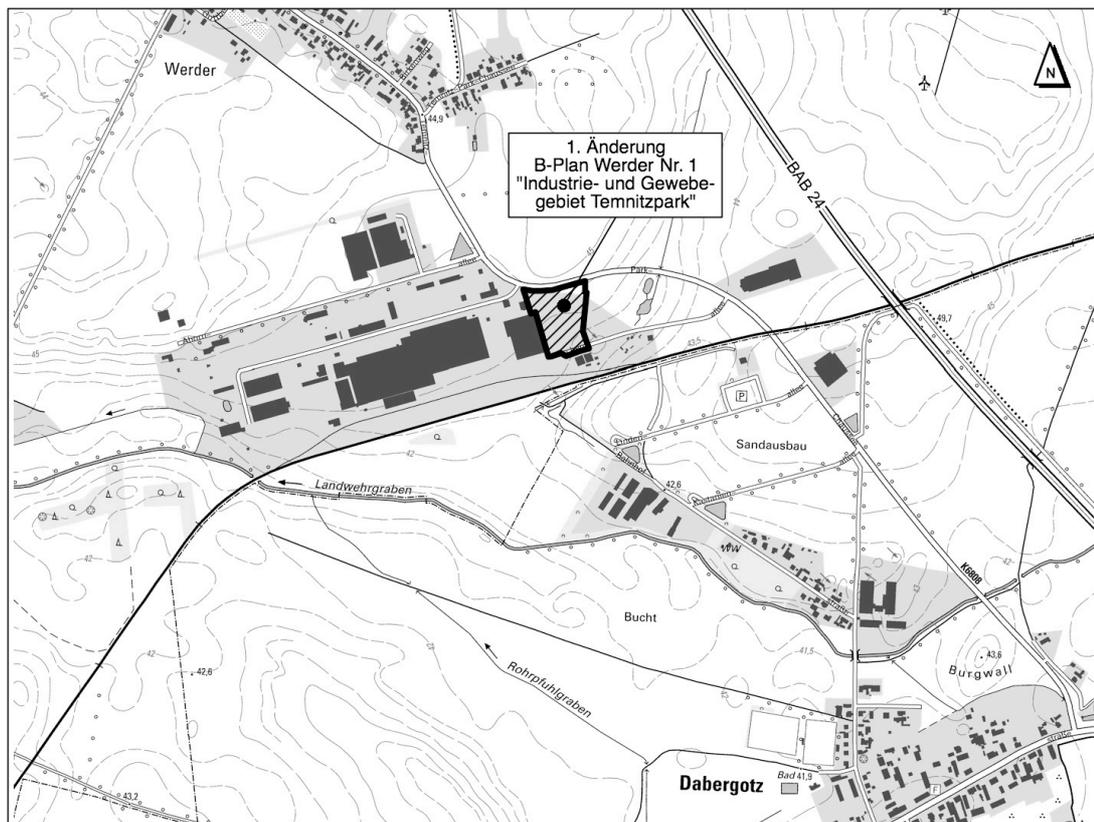
Amt Temnitz für die Gemeinde Märkisch Linden

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

1. Änderung des Bebauungsplanes Werder Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Begründung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
der Gemeindevertretung Märkisch Linden am 26.03.2018
- Rechtskräftig seit dem 25.04.2018 -



Stand März 2018

Amt Temnitz
handelnd für die Gemeinde Märkisch Linden
Bergstraße 2, 16818 Walsleben

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Hanka Zetzsche, M.Sc. / Dipl. Ing. Katrin Manke
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	1
2.1	Planungssituation im Gebiet der Änderungssatzung	2
3.0	Übergeordnete Planungen	2
4.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
5.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	3
6.0	Inhalt des Bebauungsplans	4
7.0	Flächenbilanz	6
8.0	Technische Infrastruktur	7
8.1	Trinkwasser / Schmutzwasser	7
8.2	Sonstige technische Infrastrukturen	7
8.3	Belange des Bodenschutzes/Altlasten/Munitionsbelastung	7
9.0	Belange von Natur und Landschaft	8
10.0	Planverfahren	10

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

2.0 Veranlassung

Zur Errichtung des gemeindeübergreifenden Industrie- und Gewerbegebietes „Temnitzpark“ wurden Ende der 1990er Jahre in den drei betroffenen Gemeinden Dabergotz, Werder und Kränzlin jeweils die Bebauungspläne Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitz Park Neuruppin“ aufgestellt. Die drei Bebauungspläne sind im November 1997 rechtswirksam geworden.

Nachdem die ehemaligen eigenständigen Gemeinden Werder und Kränzlin Ortsteile der Gemeinde Märkisch Linden wurden, 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 nicht bebaut worden. Ursache dafür war das im Jahr 1998 eingeleitete Gesamtvollstreckungsverfahren über das Vermögen der Entwicklungsgesellschaft Temnitz, die für die Vermarktung der Grundstücke zuständig ist. Erst mit Wirkung vom 2. Januar 2017 ist das Gesamtvollstreckungsverfahren beendet worden, sodass ab diesem Zeitpunkt wieder mit der Vermarktung der Industrie- und Gewerbeflächen im Temnitzpark begonnen worden ist.

Aus heutiger Sicht sind viele der in den 1990er Jahren getroffenen Festsetzungen sowohl zeichnerisch wie auch textlich deutlich zu differenzieren und 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 weitestgehend realisieren zu können.

2.1 Planungssituation im Gebiet der Änderungssatzung

Im Osten des Plangebietes, südlich der K 6808 (Temnitz-Park-Chaussee) und nördlich der Bahnfläche ist in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Werder Nr. 1 eine 1,08 ha große Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: als Parkplatzzfläche) festgesetzt. Aus aktueller planerischer Sicht ist es nicht nachvollziehbar, woher an dieser Stelle der Bedarf an solchen öffentlichen Parkplatzzmengen hätte entstehen sollen, da die Betriebe in der Nachbarschaft die für ihren jeweiligen Betrieb notwendigen (privaten) Stellplätze auf den eigenen Grundstücken, hier in den GE- und GI-Gebieten unterbringen müssen. Nur im Norden ist ein Teil des öffentlichen Parkplatzes gebaut worden, der allerdings „fehl genutzt“ wird, da er im Bedarfsfall als Angestellten- und Besucherparkplatz für einen benachbarten Betrieb dient. Ein großer Teil der im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzzfläche wurde zwar ausgebaut, wird aber teilweise als Lkw-Parkplatz und in kleinem Umfang als Pkw-Parkplatz genutzt. Einige Teile stellen sich als Ruderalfläche dar, z. T. auch als überwuchernde teilweise schon hergestellte Parkplatzzfläche.

Nun gibt es eine konkrete Nachfragesituation eines örtlichen Gewerbebetriebes nach einem kleineren Gewerbegrundstück an diesem Standort. Aufgrund der Festsetzung als öffentlicher Parkplatz ist eine Gewerbeansiedlung aktuell dort nicht möglich. Auf der anderen Seite wird ein so groß dimensionierter öffentlicher Parkplatz nicht benötigt. Daher ergibt sich die planerische Erforderlichkeit die gesamte 1,07 ha große „Parkplatzzfläche“ im Rahmen eines Änderungsverfahrens neu zu überplanen. Dabei war zu überprüfen, ob die dort bereits gebauten Parkplätze in der Größe benötigt werden.

3.0 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Märkisch Linden mit 1.224 Einwohnern (Stand November 2017) ist kein Zentraler Ort. Sie ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz mit Verwaltungssitz in der benachbarten Gemeinde Walsleben. Das Amt hat insgesamt 5.307 Einwohner (Stand November 2017). Die Gemeinde befindet sich innerhalb des Mittelbereiches um das Mittelzentrum Neuruppin.

Das Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark wurde Anfang der 1990er Jahre geplant als eines der größeren neuen Industrie- und Gewerbegebiete mit guter Anbindung an die Autobahn, mit einem Gleisanschluss und der Nähe zu einem Mittelzentrum. Die Bebauungspläne für den Park wurden 1997 rechtskräftig. Das Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark ist über kurze Wege über die Temnitz-Park-Chaussee, am Ostrand von Dabergotz auf die B 167 führend, sehr nahe an der Autobahnanschlussstelle Neuruppin / Dabergotz gelegen. Aktuell stehen noch ca. 55 ha im Temnitzpark für Industrie- und Gewerbeansiedlungen zur Verfügung.

Während den Gemeinden im Amt Temnitz in Bezug auf eine potentielle Einwohnerentwicklung von der Landesplanung nur die relativ geringe Eigenentwicklung zugestanden wird, haben die Gemeinden Dabergotz und Märkisch Linden die Sonderfunktion in Bezug auf die Entwicklung von Industrie und Gewerbe im Mittelbereich von Neuruppin.

Die Entwicklungsgesellschaft Temnitz (EGT) und das Amt Temnitz gehen davon aus, dass innerhalb der nächsten Jahre noch 400 bis 500 weitere Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Im Sinne der Vermeidung langer Pendlerwege sieht das Amt Temnitz hier auch die Erforderlichkeit, zumindest für einen Teil dieser neuen Arbeitskräfte auch Wohnungen oder Baugrundstücke für Wohnhäuser in den benachbarten Gemeinden, bzw. Ortsteilen anzubieten. Da solche zusätzliche Wohnraumnachfrage aus einem im Amt neu ansässigen Betrieb entsteht, sind das Amt und die Gemeinden Märkisch Linden und Dabergotz der Auffassung, dass dieses eine „spezielle Form“ der Eigenentwicklung ist und somit auch den Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken in den angrenzenden Orten begründet.

Ansonsten gilt das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I. S. 235) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II. Nr. 24) in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

Darüber hinaus befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Aufstellung.

Die Gemeinde Märkisch Linden verfügt seit dem Juni 2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, wo die Fläche der Änderungssatzung innerhalb des Temnitzparks als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

4.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der insgesamt 1,73 ha großen Änderungsfläche befindet sich in der Gemarkung Werder zwischen der Temnitz-Park-Chaussee im Norden und der gebietsinternen Erschließungsstraße Eschenallee im Süden. Mit 1,08 ha Flächenanteil ist der größte Teil der Änderungsfläche bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Werder befinden sich folgende Flurstücke im Geltungsbereich der Änderungssatzung: 319/2 (tlw.), 320/2 (tlw.), 321/2 (tlw.), 322/2 (tlw.), 323/2 (tlw.), 324/2 (tlw.), 325/2 (tlw.), 326 (tlw.), 384, 389 (tlw.), 683 (tlw.), 711 (tlw.), 705 (tlw.), 713, 715 (tlw.), 718 (tlw.).

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Die geplante Parkplatzfläche wurde nicht vollständig realisiert. Die östliche Parkplatzzufahrtsstraße wurde nicht gemäß den Bebauungsplan-Festsetzungen umgesetzt, sondern knickt im nördlichen Teil etwas in östliche Richtung ab und trifft dann auf die frühere Verbindungsstraße (Bahnhofstraße) zwischen Dabergotz und Werder. Der nördliche Teil der Parkplatzanlage, im Westen angrenzend an ein eingeschossiges Kantinen-Gastronomiegebäude wurde als Parkplatz hergestellt. Der Parkplatz wird genutzt von Gästen der Kantine und von zahlreichen Lkw-Fahrern, die teilweise dort zur Einfahrt auf das Gelände des westlich benachbarten Betriebes warten. Teilweise wird der Parkplatz auch als Lkw-Ruheplatz genutzt. Südlich davon wurden drei weitere Parkplatzflächen gebaut, die teilweise von Mitarbeitern benachbarter

Betriebe als „private Stellplatzanlage“ genutzt werden bzw. der südliche Parkplatz wächst langsam zu.

Der mittlere und nördliche Teil des in der alten Planfassung festgesetzten öffentlichen Parkplatzes ist zu 80 v. H. versiegelt. Auf den Streifen zwischen den Einzelparkplätzen sind kleinere Bäume vorhanden. Nur eine Weide etwa mittig im Plangebiet, die bereits in der alten Planfassung zum Erhalt festgesetzt war, stellt sich als ein dominanter und erhaltenswerter Großbaum dar. Der südliche Bereich des geplanten Parkplatzes, bis zur Eschenallee, liegt als Brachfläche dar. Dort war der geplante Parkplatz noch nicht hergerichtet.

Westlich des ursprünglich geplanten Parkplatzes befindet sich das Flurstück 384, welches gemäß Ursprungsplan als Stellplatzfläche für die Mitarbeiter des westlich angrenzenden Betriebes vorgesehen war. Die Fläche ist inzwischen vollständig versiegelt und wird als Lager- und Umschlagplatz für den westlich angrenzenden Betrieb genutzt.

Das gesamte Plangebiet wird erschlossen durch die Eschenallee, die geprägt ist durch die beidseitige Anpflanzung der Eschen und einem in Grünflächen eingefassten Gehweg auf der Nordseite. Etwa 380 m weiter östlich bindet die Eschenallee an die Temnitz-Park-Chaussee an. Im Norden ragt das Plangebiet bis direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Temnitz-Park-Chaussee. Der ehemalige Bereich des Geh- und Radweges an der Temnitz-Park-Chaussee hat eine Höhenlage von ca. 45,5 m NHN, während der südlich angrenzende „Parkplatzstraßenbereich“ bei ca. 44,4 m NHN liegt. In dem kleinen Hangbereich hat sich in den vergangenen Jahren ein relativ dichter zusammenhängender Gehölzsaum entwickelt.

6.0 Inhalt des Bebauungsplans

An diesem Standort zwischen den Baufeldern 15 im Westen und 22 im Osten besteht kein Bedarf für einen öffentlichen Parkplatz, so dass die bisherige Parkplatzfläche jetzt den benachbarten Baugebieten zugeordnet werden soll. Zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung wird die ehemalige östliche Parkplatzstraße als öffentliche Verkehrsfläche nach Norden verlängert bis an die Temnitz-Park-Chaussee.

Im Rahmen der Änderungsplanung wurde entschieden, die auf der Ostseite vorhandene Fahrbahn, die als Parkplatzzufahrt gedacht war, zukünftig als allgemeine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Dieses ist auch sinnvoll, da von dieser Verkehrsfläche bereits eine (vom Vermesser nicht dargestellte) Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück des östlich angrenzenden Gewerbegrundstückes vorhanden ist.

Die bisher nur ca. 4,0 m breite asphaltierte Fahrbahn muss im Sinne einer funktionsfähigen Gewerbestraße ausgebaut werden. Der Zustand der Fahrbahn ist sehr schlecht, so dass die Planstraße als Gewerbegebietsstraße von Grund auf neu gebaut werden muss. In der Planzeichnung wird die Verkehrsfläche der Planstraße im südlichen Bereich mit 9,0 m Breite festgesetzt.

Hier soll eine 6,0 m breite Fahrbahn entstehen, mit einer 2,0 m breiten Gehwegfläche auf der Westseite und einer kleinen grünen Versickerungsmulde von 1,0 m auf der Ostseite. Die Verkehrsfläche verbreitert sich weiter nördlich auf 10,0 m, um die gesamte vorhandene Fahrbahnasphaltierung in die Verkehrsfläche einzubeziehen. Im Norden ist der Bau einer kleinen Rampe erforderlich, um den ca. 1,0 m Höhenunterschied zur Temnitz-Park-Chaussee zu überwinden. Zum Bau der Rampe und zur Sicherstellung guter Sichtverhältnisse weitet sich

dort die Verkehrsfläche der Planstraße aus. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit wird empfohlen, die ersten 10,0 m südlich der Nordgrenze des Plangebietes die Verkehrsfläche der Planstraße noch eben, d.h. auf dem Höhenniveau der Temnitz-Park-Chaussee (ca. 45,5 m NHN) zu führen und erst dann mit ca. 3-4% Gefälle in Richtung Süden abzusenken.

Im Süden erhält die Eschenallee vor dem Flurstück 384 eine kleine Erweiterung in Richtung Norden. Das ist erforderlich, um das dort auf dem Flurstück 384 vorhandene Eingangstor zu erschließen und so die Anbindung des Flurstückes 384 an eine öffentliche Erschließungsanlage zu gewährleisten.

Zwischen dem Baufeld 15 im Ursprungsplan und der neuen Planstraße wird in der Änderungsplanung nun ein 12.654 qm großes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Dieses Baufeld stellt gewissermaßen die östliche Verlängerung des Baufeldes 15 dar und wird daher als Baufeld 15.1 bezeichnet. Östlich der Planstraße wird ein 1.554 qm großes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der direkten Verknüpfung mit dem Baufeld 22 im nicht geänderten Planteil wird dieses als Baufeld 22.1 bezeichnet.

Im gesamten Ursprungsplan ist für die dort festgesetzten Industriegebiete eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch dort bestimmte bauliche Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Da das Baufeld 15.1 die Fortsetzung vom Baufeld 15 darstellt, werden im Sinne der Beibehaltung der Grundzüge der Planung dieselben Festsetzungen zur GRZ getroffen.

Aufgrund der GRZ von 0,7 im Industriegebiet ist im Baufeld 15.1 eine maximale Grundfläche von $(12.654 \times 0,7 =) 8.857,80$ qm realisierbar und im Gewerbegebiet (Baufeld 22.1) bei einer GRZ von 0,4 eine maximale Grundfläche von $(1.554,0 \times 0,4 =) 621,60$ qm, so dass im gesamten Plangebiet insgesamt 9.479,4 qm Grundfläche entstehen können. In der Verfahrensführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB liegt hier die Fallgruppe 1 vor mit einer maximalen Grundfläche von unter 20.000 qm, so dass auch keine Vorprüfung bezüglich einer eventuell doch erforderlichen Umweltprüfung erfolgen muss.

Weitere Festsetzungen aus dem Ursprungsplan für das Baufeld 15 werden auch für das Baufeld 15.1 übernommen. Siehe hierzu Teil B mit den textlichen Festsetzungen, wobei einige Festsetzungen weniger inhaltlich als redaktionell überarbeitet wurden.

Im Ursprungsplan (Teil B 3.1) sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 15° Neigung als Sheddächer oder Pultdächer zulässig. Als Ausnahme sind im Baufeld 15.1 auch Satteldächer bis 45° Neigung zulässig. In diesem Baufeld ist eine höhere Flexibilität in der Wahl der Dachform sinnvoll, weil die Gemeinde davon ausgeht, dass sich dort kleinere Gewerbebetriebe ansiedeln werden, die eher traditionelle Gebäudeformen bevorzugen. Bei kleineren Gewerbebetrieben ist es zudem auch nicht untypisch, dass sich der Betriebsinhaber seine Betriebswohnung auf dem Gewerbegrundstück in Form eines Einfamilienhauses errichtet, bei dem mit dieser Festsetzung auch die Satteldachform zugelassen wird.

Auf dem Flurstück 384, welches im Eigentum des westlich angrenzenden Betriebes ist, wird die Baugrenze jetzt um 20,0 m weiter nach Osten verschoben, so dass es im Bedarfsfall möglich ist, das auf dem Flurstück 389 vorhandene Betriebsgebäude zu erweitern.

Das ehemalige Parkplatzgrundstück wird ebenfalls als Industriegebiet festgesetzt und die überbaubare Fläche wird dort durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Baufeld 15.1 können jeweilige Einzelgrundstücke so gebildet werden, dass sie an die Planstraße angebunden sind. Ein potentielles Baugrundstück im Nordwesten des Plangebietes könnte westlich der öffentlichen Grünfläche auch direkt an die Temnitz-Park-Chaussee angebunden werden. Dort ist kein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im 4. Quartal 2017 wurde ein erstes ca.

1.800 qm großes Grundstück gebildet, welches direkt an die Eschenallee angrenzt. Hier wird empfohlen, die Ein- und Ausfahrt über die Planstraße zu realisieren.

Etwa mittig des Baufeldes 15.1 wird die dort vorhandene Weide wie im Ursprungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt und eine 100 qm große Fläche aus der überbaubaren Fläche herausgenommen. Um den „grünen Rahmen“ des Gebietes am Hang zur Temnitz-Park-Chaussee zu erhalten, wird dort auf ca. 750 m Länge und 5,0 m Breite ein Gebot zum Erhalt des einzigen größeren zusammenhängenden Grünbestandes festgesetzt. Dieser Gehölzstreifen ist nicht Teil des Baugrundstücks sondern wird als ca. 0,03 ha große öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird auch sichergestellt, dass dieser Gehölzstreifen tatsächlich langfristig erhalten bleibt und die Pflege durch die Gemeinde Märkisch Linden oder alternativ durch die Entwicklungsgesellschaft Temnitz mbH erfolgt.

Auf der Ostseite der Planstraße wird das ursprüngliche Baufeld 22 der realen Nutzungs- und Grundstückssituation angepasst.

Die Planstraße knickt von Süden herkommend nach ca. 65 m in Richtung Osten ab, so dass die real vorhandene Verkehrsfläche sich innerhalb des im Ursprungsplan festgesetzten Gewerbegebietes des Baufeldes 22 befindet. Um die reale Verkehrsführung zu akzeptieren, auch das gebildete Gewerbeflurstück 718, muss das Baufeld 22 gegenüber seiner ursprünglichen Ausdehnung um 2.645 qm an der Nordwestecke verkleinert werden. Im Südwesten erfolgt die Gebietsanpassung in der Form, dass sich das Gewerbegebiet um 159 qm vergrößert.

Diese Veränderung der Westseite des Baufeldes 22 hat zur Folge, dass auch die Baugrenzfestsetzungen angepasst werden müssen. Daher wird der Geltungsbereich dieser Änderungssatzung so weit nach Osten gezogen, dass auch die neue Baugrenzenführung festgesetzt werden kann. In diesem sich dann ergebenden Baufeld 22.1 wird die Baugrenze analog der bisherigen Festsetzung in einem Abstand von 10,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8 sowie der maximalen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen ist identisch mit den Festsetzungen im Baufeld 22 im nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 in einem Gewerbegebiet ist untypisch niedrig. Um den Geltungsbereich der Änderungssatzung möglichst klein zu halten und weil eine Erhöhung der GRZ im Gewerbegebiet auf 0,6 die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes deutlich ändern würde, bleibt die GRZ in den Baufeldern 22 und 22.1 bei 0,4.

7.0 Flächenbilanz

	Alte Fassung	1. Änderung
Industriegebiet	0,32 ha	1,27 ha
Gewerbegebiet	0,23 ha	0,16 ha
Verkehrsflächen:		
Eschenweg	0,10 ha	0,11 ha
Planstraße	-	0,16 ha
öffentl. Parkplatz	1,08 ha	-
öffentl. Grünfläche	-	0,03 ha
	<hr/> 1,73 ha	<hr/> 1,73 ha

Im Ergebnis hat sich die Fläche der Baugebiete von vorher 0,55 ha auf nun 1,43 ha erhöht, so dass eine um 0,88 ha große Baugebietsfläche zukünftig zur Verfügung steht.

8.0 Technische Infrastruktur

8.1 Trinkwasser / Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung bzw. die Schmutzwasserentsorgung sind durch die vorhandenen Leitungen in der Eschenallee gesichert. Mit der Umsetzung von gewerblichen Ansiedlungen im Gebiet der Änderungssatzung ist eine Erweiterung der Trinkwasser- und der Schmutzwasserleitung in die Planstraße durch den Erschließungsträger zu sichern. Nach Abschluss eines öffentlich, rechtlichen Vertrages zur Erschließung der Trink- und Schmutzwasseranlagen zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz können die Erweiterungen der Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen an die Anlagen des Zweckverbandes angeschlossen werden.

Über das öffentliche Brauchwassernetz ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. An der Südwestecke Planstraße/Eschenallee befindet sich ein Oberflurhydrant. Über diesen Hydranten wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h gewährleistet. Über den daneben befindlichen Unterflurhydranten auf dem Trinkwassernetz wird eine Menge von 48 m³/h gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur örtlichen Versickerung zu führen.

8.2 Sonstige technische Infrastrukturen

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

Im Plangebiet im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Dieser Parkplatz steht zukünftig nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung, daher müssen vor der Baufreiheit diese TK-Linien in öffentliche Verkehrsflächen durch den Träger der Wegebaukosten umverlegt werden. Die Lage der TK-Linien ist in den beigefügten Plänen zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 26.02.2018 in der Abwägungstabelle mit Stand März 2018 ersichtlich.

8.3 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsfläche.

9.0 Belange von Natur und Landschaft

9.1 Beschreibung des Bestandes

Im Ursprungsbebauungsplan gab es für den Bereich der Änderungssatzung keine speziellen grünordnerischen Festsetzungen mit Ausnahme des Erhaltungsgebotes für die Weide in der Mitte des ehemaligen Parkplatzes.

In dem Teil des Baufeldes 15.1, wo bereits der Parkplatz gebaut war, ist die Fläche zu etwa 80 v. H. versiegelt. Im geplanten Industriegebiet wird die GRZ mit 0,7 festgesetzt. Diese zulässige GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig. Daher ist festzustellen, dass auch bei Realisierung von Industrie- und Gewerbeansiedlungen das Baufeld 15.1 im Bereich östlich des Flurstückes 384 die Versiegelung nicht höher ist als beim früher geplanten und teilweise realisierten Parkplatz.

Das Flurstück 384 hätte auch mit Nebenanlagen, hier den befestigten Lagerflächen, maximal zu 80 v. H. überbaut werden dürfen.

Zur östlich angrenzenden Parkplatzfläche hätte gemäß der grünordnerischen textlichen Festsetzungen auf dem Industriegrundstück ein 2,50 m breiter mit Hecken zu bepflanzender Grünstreifen angelegt werden müssen. In der Realität ist nur ein Drahtzaun vorhanden und die Lagerfläche ist ohne jeglichen Sichtschutz bis an den Zaun vollgestellt. Die Restflächen hätten gemäß der auch bisher gültigen grünordnerischen Festsetzungen mit Gehölzen bepflanzt sein müssen. Das ist nicht erfolgt, so dass auf dem Flurstück 384 nur in der Nordostecke ein kleiner Baum vorhanden ist.

Im Norden wird am Hang zur Temnitz-Park-Chaussee eine 5,0 m breite und 375 qm große öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der vollflächig der Erhalt der dortigen Bäume und Sträucher festgesetzt wird. Die dortigen Gehölze wurden nicht angepflanzt, sondern sind das Ergebnis einer 10 – 15-jährigen Sukzession.

Mit Ausnahme der mittig stehenden Weide befinden sich keine größeren und gebietsprägenden Bäume im Gebiet der Änderungssatzung. Zwischen den Parkplatzreihen wurden Ziergehölze gepflanzt, die in der Vergangenheit weder gepflegt noch zurückgeschnitten wurden. Ansonsten hat sich auf einigen Brachflächen über Sukzession kleinerer meist eschenblättriger Ahorn angesiedelt.

Die Fahrbahn- und Parkplatzbefestigung sind Asphalt- und Betondecken, teilweise bereits stark verwittert und brüchig. Im südlichen Teil des Baufeldes 15.1 mit größeren unversiegelten Bereichen befindet sich eine mosaikartige Ruderalflur und ansonsten war die Fläche der Sukzession ausgesetzt.

Bei dem Ausbau der Planstraße, vor allem beim Anschluss an die Temnitz-Park-Chaussee, und bei der Realisierung gewerblicher Bebauung wird es erforderlich sein mehrere, der inzwischen weiter herangewachsenen Bäume zu entfernen. Hier wird auf die Regelungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin verwiesen mit den Regelungen des Schutzstatus diverser Bäume.

Bei der Beachtung der planungsrechtlichen Vorgabe, dass maximal 80 v. H. der jeweiligen Grundstücksfläche durch Hauptanlagen und Nebenanlagen versiegelt werden dürfen, bleibt in der Restfläche Raum auch für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

In dem Teil der Eschenallee, der sich im Gebiet der Änderungssatzung befindet, stehen insgesamt sechs Eschen als Straßenbäume. An diesen Standorten werden Baumerhaltungsgebote festgesetzt. Darüber hinaus sind die Straßenbäume als Teil der Allee in der Eschenallee nochmals geschützt.

9.2 Maßnahmen und Hinweise

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu verringern bzw. auszugleichen, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen bzw. Hinweise gegeben:

Pflanzpflichten

Der Mindestgrünanteil pro Grundstück im Industrie- und Gewerbegebiet beträgt 20 % der Grundstücksfläche. Die Flächen sind mit Gehölzen, (Pflanzenlisten 1-5), Stauden (Pflanzliste 11) und Wiesenarten (Pflanzliste 12) zu begrünen.

In den Baugebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen (Pflanzliste 1).

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze ein großkroniger Einzelbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die Mindestfläche der Pflanzinsel muss 9 qm betragen bei einer Mindestbreite von 2 m. Durch Initialaussaat von Wiesenarten (Pflanzliste 12) ist der Aufwuchs einer Krautschicht zu fördern.

Des Weiteren sind entlang der Grundstücksgrenzen Gehölzflächen in Form von freiwachsenden, geschlossenen Hecken anzulegen. Diese sollen, um ihrer ökologischen Funktion Rechnung zu tragen, eine Mindestbreite von 2,5 m haben und aus einheimischen, standortangepassten Arten bestehen (Pflanzlisten 1 – 5). In Pflanzbereichen mit Sträuchern der Pflanzlisten 3 - 5 ist eine Pflanzdichte von 1 Strauch pro 2-3 qm festgelegt.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Bezüglich der dann anzupflanzenden Bäume, deren Mindeststammumfang und die anzupflanzenden standortgerechten Laubgehölze wird darauf verwiesen, dass die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan auch im Gebiet der Änderungssatzung unverändert weiter gelten.

Gehölzschutz

Für die nach BaumSchVO des Landkreises OPR geschützten Bäume ist im Vorfeld der Baufeldfreimachung ein Fällantrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Umfang der notwendigen Ersatzpflanzungen festgelegt.

Die gebietsprägende Weide in der Mitte des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt.

Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes wird folgende Bauzeitenregelung getroffen: Gehölz- und Baumrodungen dürfen nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 15. August durchgeführt werden. Bereits begonnene Arbeiten dürfen innerhalb dieses Zeitraums maximal 1 Woche unterbrochen werden.

Muss die Baufeldfreimachung aus wichtigem Grund innerhalb der Schutzzeit erfolgen, ist vor Baubeginn von einem Artensachverständigen das Vorhandensein von Tieren bzw. tierischen Ansiedlungen in den zu rodenden Gehölzen auszuschließen.

Die Bereitstellung von Brut- und Lebensstätten für Fledermäuse und Gebäudebrüter ist ein wichtiger Beitrag zum Artenschutz. Es wird empfohlen, durch eine entsprechende Gestaltung der Dach- und Fassadenflächen, eine solche Besiedlung zu unterstützen.

Die Außenbeleuchtung sollte auf ein erforderliches Maß beschränkt sein und insektenfreundlich gestaltet werden.

Die Bereitstellung von vielfältigen Lebensräumen für die Fauna kann eine Dach- und / oder Fassadenbegrünung unterstützen.

10.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Märkisch Linden am 27.03.2017 wurde die Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Werder Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nummer 2 am 26.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.01.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Daraufhin wurden mit Schreiben vom 24.01.2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die öffentliche Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Amtsverwaltung des Amtes Temnitz vom 15.02.2018 bis 16.03.2018 statt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.03.2018 wurden die vorliegenden Stellungnahmen beraten und beschlossen. Da sich aus den formellen Beteiligungsverfahren nur geringfügige Änderungen in den Festsetzungen ergaben, welche die Grundzüge der Planung nicht betrafen, wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.03.2018 ebenfalls der Satzungsbeschluss gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Werder Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ im Amtsblatt für das Amt Temnitz und der amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 3/2018 am 25.04.2018 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Stand März 2018



.....
Amtsdirektor/in
Amt Temnitz