

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **gemäß § 6a BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz**

#### **Vorbemerkung / Planungserfordernis**

Im Juni 2015 wurde damit begonnen, den aktuell seit 2004 rechtskräftigen Flächennutzungsplan – insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeiten, kurzfristig an verschiedenen Stellen neues Baurecht für Wohngebäude zu schaffen, sowie auf dessen Aktualität – zu überprüfen.

Bei der Suche nach neuen und kleinteiligen Wohnbauflächen lag das Augenmerk auf Flächen, die zukünftig auf der Basis einer Satzung nach § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Flächen zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Ergänzungssatzung) als Bauland entwickelt werden können. Diese Flächen werden dann nicht auf die der Gemeinde von der Landesplanung zugestandene Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Weiteres Ziel der Flächennutzungsplan-Überprüfung war es im Einzelnen zu prüfen, ob die bisherige Darstellung der Art der baulichen Nutzung tatsächlich der vorhandenen Art der baulichen Nutzung entspricht bzw. ob damit die tatsächlichen Planungsziele der Gemeinde dargestellt sind.

Nach dem Abschluss der Voruntersuchung im Februar 2017 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.04.2017 beschlossen.

Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz war es, auf Grundlage der zuvor erfolgten Überprüfung, festzulegen, an welchen Standorten bisherige Bauflächendarstellungen aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen werden sollen und wo alternativ neue Bauflächen, hier insbesondere neue Wohnbauflächen, dargestellt werden können. Dies betraf insbesondere einen Teil der Änderungsfläche 1, wo ein großer Teil der Bebauung an der Bahnhofstraße der real vorhandenen Nutzung angepasst, nun als Wohnbaufläche dargestellt wird. Auch die allein aufgrund einer sehr kleinteiligen Grundstücksstruktur nicht realisierbare bisher geplante Neubaufläche mit ca. 1,7 ha Wohnbaufläche in der Änderungsfläche 6, am Südoststrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wurde aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen.

Weiterhin bestand die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die gemeindliche Bauleitplanung an die seit 2003 geänderten Ziele der Raumordnung anzupassen. In diesem Fall war der ab dem 01.07.2019 gültige Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zu berücksichtigen.

In dem im April 2017 begonnenen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wurden neben der Wohnbauflächenüberprüfung auch noch andere Flächendarstellungen auf ihre Sinnhaftigkeit überprüft. Dieses gilt vor allem für die räumliche Nähe, der durch Wohnnutzung geprägten Nordseite der Bahnhofstraße und das im Norden unmittelbar anschließende Gewerbegebiet, für das in der alten Planfassung das Trennungsgebot zwischen zwei sich gegenseitig störenden Nutzungen nicht beachtet wurde. Hier wurde vertraglich ein mögliches Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichem Betrieb nördlich des Landwehrgrabens geschaffen. Ebenso sind aufgrund anderer, zwischenzeitlich angemeldeter Nutzungsanforderungen weitere Korrekturen von Flächendarstellungen sowie ergänzende Darstellungen vorgenommen worden.

Weiterhin wurde auch die Sinnhaftigkeit der direkt am südlichen Dorfrand liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) überprüft, da diese Fläche ursprünglich als ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen war. Die in den SPE-Flächen real vorhandenen Holz- oder Geräteschuppen widersprechen der Zielsetzung einer SPE-Fläche. Die Darstellungen der bisherigen Wohnbaufläche und ökologischen Ausgleichsflächen (SPE) wurde in der Änderungsplanung als private Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Um langfristig den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Bahnhofstraße und nördlich des Landwehrgrabens zu sichern, wurde dort anstelle einer gemischten Baufläche im Westen und eines Gewerbegebietes im Osten nun ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Betrieb“ dargestellt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz umfasst in der Ortslage Dabergotz 13 Änderungsflächen. Das Änderungsgebiet entspricht der bisherigen Flächennutzungsplan-Fassung der Gemeinde Dabergotz und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 70,4 ha.

Die zusätzlichen Wohnbauflächen in den Änderungsflächen 2 - 4 und 7 befinden sich an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und können über § 34 BauGB-Satzungen entwickelt werden. Für die bauliche Entwicklung der Änderungsfläche 11 kann gemäß § 13a BauGB ein kleinflächiger Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Durch die vorgeschlagenen Änderungsflächen können ca. 14 neue Einfamilienhausgrundstücke auf Flächen realisiert werden, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen waren.

In Bezug auf Flächen, wo Wohnnutzung zulässig ist, können gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen zusammengefasst werden. In der bisherigen Flächennutzungsplan-Fassung waren das im Bereich der Änderungsflächen (2,8 W + 4,6 M =) 7,4 ha Baufläche. Diese zusammengefasste Baufläche reduziert sich in der 1. Änderung auf 7,0 ha, wobei der Anteil der Wohnbauflächen auf 5,3 ha anstieg, bei nur noch 1,7 ha gemischter Baufläche.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Im Prüfungsumfang sind nur Änderungsflächen enthalten für die Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Fläche, Wasser und Klima zu erwarten sind. Änderungsflächen, in denen im Grunde die Flächendarstellungen an die vorhandene reale Nutzung und den tatsächlichen Bestand angepasst wurden, sind nicht Bestandteil der Umweltprüfung, da hier keine Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Resultierend bezieht sich die Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Fläche, Wasser und Klima auf die Änderungsflächen 1, 4, 7 und 11 in Teilen sowie auf die Änderungsflächen 2, 3 und 8 im Gesamten. Darüber hinaus werden für alle Änderungsflächen Aussagen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen.

Die Umweltprüfung der vorbereitenden Bauleitplanung geht für die betrachteten Änderungsbereiche von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Wasser und Klima aus.

Die Planung von weiteren Bauflächen innerhalb der Änderungsflächen geht mit Bodenversiegelungen und damit einem Eingriff in das Schutzgut Boden einher. Bodenversiegelungen sind stets erhebliche Eingriffe und ausgleichspflichtig. Die konkrete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere ist das Vorhandensein geeigneter Lebensräume für Brutvögel aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen in den betrachteten Änderungsflächen nicht auszuschließen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die jeweiligen Flächen auf ein potentiell Brutvogelvorkommen zu prüfen. Für andere Artengruppen sind auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine potentiell geeigneten Habitatausstattungen ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegen die Bodendenkmale Nr. 100.097, Nr. 100.101 sowie Nr. 100.098. Die Änderungsflächen 1, 2, 3, 4, 8, 11 und 13 tangieren diese Bodendenkmale. Da Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen Vorhaben im Bereich der Bodendenkmale den Belangen des Denkmalschutzes entgegen. Daher ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleiches werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde dem Hinweis der Kreisplanung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin gefolgt und das als Sondergebiet „Landwirtschaft“ in der Änderungsfläche 1 dargestellte Gebiet zukünftig als Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb“ dargestellt um sich inhaltlich von der Darstellung von Flächen für Landwirtschaft abzugrenzen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg forderte, die Flächendarstellung in der Änderungsfläche 3 adäquat zu reduzieren. Die Änderungsfläche 3 nördlich des Bahnhofstraßen-Stichweges wurde entsprechend von ca. 1,0 ha auf ca. 0,3 ha reduziert.

#### Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Versammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Am 03.11.2017 fand im Gasthaus Paries in Dabergotz die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Versammlung zum Planverfahren statt.

Aus der Öffentlichkeit kam eine Stellungnahme mit der Anregung, die Bauflächendarstellung im Bereich des Flurstückes 261, Flur 2, Gemarkung Dabergotz in Richtung Norden zu erweitern. Dieser Anregung wurde gefolgt, da die geplante rückwertige Bebauung nördlich der Hauptstraße eine städtebaulich sinnvolle Innenverdichtung darstellt. In das Änderungsverfahren wurde eine weitere Änderungsfläche 11 mit einer Größe von ca. 0,6 ha aufgenommen. Innerhalb der 0,6 ha großen Änderungsfläche werden 0,3 ha bisherige M-Darstellungen und eine bisherige 0,3 ha große Grünfläche in Wohnbauflächendarstellungen geändert.

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

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich Änderungen im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz. Dieses betrifft die Darstellung der neuen Änderungsfläche 13, wo die ca. 39 ha große Konzentrationsfläche zur vorrangigen Nutzung der Windenergie im Nordosten der Ortslage von Dabergotz geändert wurde in eine Fläche für Landwirtschaft.

Weiterhin wurde in der Änderungsfläche 10 die Darstellung einer 1,0 ha großen gemischten Baufläche vom Entwurfsstand Mai 2018 in eine Wohnbaufläche entsprechend der dort real vorhandenen Nutzung geändert (es befindet sich dort ausschließlich Wohnnutzung).

Aufgrund dieser Änderungen, welche die Grundzüge der Planung betreffen, war es gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich, einen erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mussten wiederholt werden. Hierbei wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes (Stand September 2018) auf die Dauer von 2 Wochen zu verkürzen, nur die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut zu beteiligen und die Möglichkeit die Abgabe von Stellungnahmen auf die jetzt nochmals vorgenommenen Planänderungen zu beschränken.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten, beschränkten und verkürzten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB:

Aus der erneuten Beteiligungsrunde ergaben sich keine Änderungen im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz. Die Gemeinsame Landesplanung hat festgestellt, dass die jetzt vorgelegte Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

**Hinweis:** Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat nach Prüfung der eingereichten Genehmigungsunterlagen einen Formfehler im Verfahren bei der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB festgestellt, der dazu führte, dass das durchgeführte Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht rechtswirksam war. Aus diesem Grund wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.10.2019 zum einen beschlossen den vorherigen Feststellungsbeschluss aufzuheben und dann das Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand Mai 2018) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Da

Stellungnahmen im Rahmen der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Mit der Wiederholung der öffentlichen Auslage der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Temnitz wurde der Formfehler behoben. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange musste nicht wiederholt werden, wurden jedoch gleichzeitig über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung informiert.

Dies war der Anlass für den Landesbetrieb Forst Brandenburg und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg nochmals eine Stellungnahme abzugeben. Aufgrund der

vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Wiederholung der öffentlichen Auslegung und der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen:

- auf die Darstellung der Wohnbaufläche in der Änderungsfläche 1 am Westende der Bebauung südlich der Bahnhofstraße wurde verzichtet; dafür erfolgte die nachrichtliche Übernahme der Waldflächendarstellung im Bereich des Wasserwerks Dabergotz
- Fortfall der eingeschränkten gewerblichen Baufläche (GEc) nördlich der gemischten Baufläche westlich der Kirschallee
- Vergrößerung des Sondergebietes "Landwirtschaftlicher Betrieb" Richtung Süden bis 10 m nördlich des Landwehrgrabens
- Aufnahme der gewerblichen Baufläche im Norden in die Änderungsfläche 1 bis an die Kastanienallee, jedoch keine Änderungen in der Flächendarstellung und Darstellung der kleinen hakenförmigen internen SPE-Fläche als private Grünfläche
- Darstellung einer privaten Grünfläche zwischen südlicher gemischter Baufläche und Landwehrgraben
- in der Änderungsfläche 8 wurde die Fläche für Gemeinbedarf (hier Fläche für Dorfgemeinschaftshaus, Sportlerheim, Kita und Festplatz) in Richtung Osten bis zur Wohnbaufläche vergrößert

Die Planzeichnung und der Begründungstext mit Umweltbericht wurden dahingehend angepasst. Zusätzlich sind redaktionelle Ergänzungen in der Begründung vorgenommen worden, da sich die Gesetzesgrundlage für die übergeordneten Planungen der Raumordnung und Landesplanung in der Zwischenzeit geändert hat.

Im Ergebnis dieser Abwägung und der durchgeführten diversen kleineren Planentwurfsänderungen war es gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich, die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:

Aus der Schlussabwägung ergaben sich ausschließlich redaktionelle Änderungen in der Begründung, so dass der Feststellungsbeschluss über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz in der Gemeindevertretersitzung gefasst werden konnte.

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:

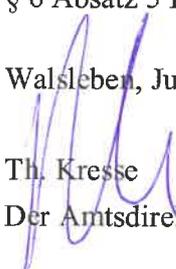
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Am 08.09.2020 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz der Beschluss über die Schlussabwägung sowie der Feststellungsbeschluss gefasst. Anschließend wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Mit Schreiben vom 14.04.2021 hat der Landkreis Ostprignitz-Ruppin die Genehmigung mit Auflagen für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz (Stand August 2020) gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt. Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz wurde gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB am

30.06.2021 im Amtsblatt für das Amt Temnitz ortsüblich bekannt gemacht. Die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes wurde dem Landkreis durch den Nachweis über die Erfüllung der Auflagen, die Ausfertigung und die ortsüblich erfolgte Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Absatz 5 BauGB innerhalb eines Monats nach Bekanntmachung dokumentiert.

Walsleben, Juli 2021

  
Th. Kresse  
Der Amtsdirektor

Amt Temnitz  
Bergstraße 2  
16818 Walsleben