

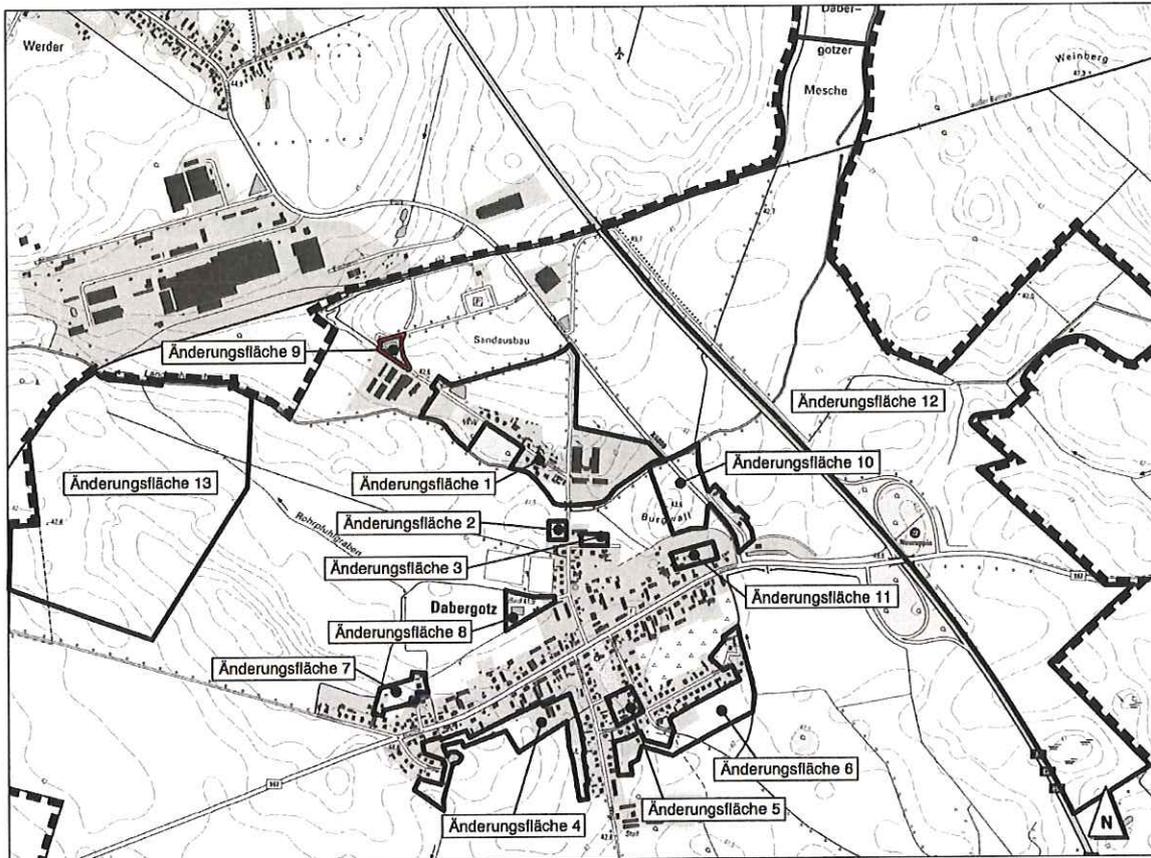
— 1. Ausfertigung —

Amt Temnitz für die Gemeinde Dabergotz

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht

Fassung gemäß Feststellungsbeschluss
der Gemeindevertretung Dabergotz vom 08.09.2020



Stand August 2020

Amt Temnitz handelnd für die Gemeinde Dabergotz
Der Amtsdirektor
Bergstraße 2
16818 Walsleben

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Katrin Manke / Christoph Henning, M.A. /
Hanka Zetzsche M.Sc.

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	1
2. Veranlassung.....	1
3. Zielsetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	2
4. Übergeordnete Planungen	3
4.1 Raumordnung, Landesplanung und rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	3
4.2 Regionalplanung.....	7
5. Zustand und Umgebung des Plangebietes	7
6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	8
6.1 Änderungsfläche 1 „Nördliche Bahnhofstraße“.....	8
6.2 Änderungsfläche 2 „Westlich Bahnhofstraße, nördlich Sportanlage“	11
6.3 Änderungsfläche 3 „Östlich Bahnhofstraße, nördlich Ortsmitte“.....	11
6.4 Änderungsfläche 4 „Südwestlicher Ortsrand“.....	11
6.5 Änderungsfläche 5 „Neue Straße“	12
6.6 Änderungsfläche 6 „Südlich Neue Straße“.....	12
6.7 Änderungsfläche 7 „Nordöstlich Mühlenweg“.....	13
6.8 Änderungsfläche 8 „Gemeinbedarf am Sportplatz“	13
6.9 Änderungsfläche 9 „Regenrückhaltebecken Bahnhofstraße/Lindenallee“	13
6.10 Änderungsfläche 10 „Südliche Temnitz-Park-Chaussee“.....	14
6.11 Änderungsfläche 11 „Nördlich Hauptstraße“	14
6.12 Änderungsfläche 12 „Östlich Bundesautobahn BAB 24“	15
6.13 Änderungsfläche 13 „Konzentrationszone für die Windenergienutzung“	15
7. Bilanz der vorgeschlagenen Bauflächenänderungen.....	16
8. Sonstige Darstellungen	20
9. Belange des Denkmalschutzes	20
10. Belange von Bodenschutz/Munitionsbelastung/Altlasten.....	21
11. Trinkwasser/Schmutzwasser	21
12. Technische Infrastruktur	22
13. Belange der Landwirtschaft	22
14. Umweltbericht.....	22
14.1 Einleitung	22
14.2 einschlägige Fachgesetze	22
14.3 Schutzgebiete/ Naturdenkmäler.....	23
14.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
14.4.1 Prüfumfang.....	23
14.4.2 Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch	28

14.4.3	Schutzgut Pflanzen und Biotope	28
14.4.4	Schutzgut Tiere.....	30
14.4.5	Schutzgut Boden.....	30
14.4.6	Schutzgut Wasser.....	31
14.4.7	Schutzgut Klima/Luft.....	32
14.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	32
14.4.9	Schutzgüter Wechselwirkungen.....	33
14.4.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleiches.....	33
14.4.11	Alternativprüfung.....	33
15.	Planverfahren	34

Verwendete Dokumente:

- GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG Berlin-Brandenburg (GL): Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, 30. November 2016
- GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG Berlin-Brandenburg (GL): Gesprächstermin bei der GL in Potsdam mit Frau Botta und Herrn Theuer am 01.02.2017
- KREISPLANUNGSAMT OSTPRIGNITZ-RUPPIN Gesprächsvermerk zum Gesprächstermin im Kreisplanungsamt am 22.02.2017
- ÖFFENTLICHE VERSAMMLUNG Anregungen, Hinweise und Bedenken aus der Öffentlichen Versammlung im Gasthaus Paries/Dabergotz zum Planänderungsverfahren der Gemeinde Dabergotz am 03.11.2017

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) 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)

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 38)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

2. Veranlassung

Die Gemeinde Dabergotz ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz, welches sich im Landkreis Ostprignitz-Ruppin befindet.

Aufgrund der günstigen Verkehrslage der Gemeinde Dabergotz und der Nähe zu Neuruppin wurden zahlreiche Wohnbauflächen, die in dem im Jahre 2004 aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabergotz geplant wurden, vorwiegend mit klassischen Einfamilienhäusern und vereinzelt auch mit Doppelhäusern bebaut. Dieses gilt u. a. am westlichen Ortsausgang für den Mühlenweg und vor allem im südlichen Teil der Siedlungsfläche im Bereich der (mehrere Straßen umfassenden) Neuen Straße. Eine geplante neue Wohnbaufläche im Südosten der Ortslage, im Bereich der Neuen Straße konnte aufgrund der vielen verschiedenen Grundeigentümer, von denen viele Eigentümer der Baugrundstücke die südliche Fläche an der Neuen Straße als eigenes Gartenland nutzen, nicht als eine zusammenhängende Wohnbaufläche entwickelt werden. Somit besteht auch in der Zukunft keine Chance, diese in den planungsrechtlichen Außenbereich hineingehende Wohnbaufläche zu einem weiteren Neubaugebiet zu entwickeln. Weiterhin ist der dorthin führende Straßenabschnitt der Neuen Straße als Erschließungsstraße für ein dortiges Neubaugebiet nicht geeignet. Daher erscheint es der Gemeinde sinnvoll, auf diese 1,7 ha Wohnbauflächendarstellung zukünftig zu verzichten.

Die Region verzeichnet jedoch eine erhöhte Nachfrage an Baugrundstücken. Ob Einheimische, Neuzugezogene oder junge Menschen, die aufgrund ihrer Heimatverbundenheit oder der anstehenden Familienplanung, verbunden mit dem Wunsch nach einem Eigenheim zurückkehren; Einfamilienhausgrundstücke werden verstärkt nachgefragt. Der Grundstücksmangel in Neuruppin in Verbindung mit den vergleichsweise niedrigen Grundstückspreisen im Umland führt somit auch zu einer erhöhten Nachfrage an Baugrundstücken in Dabergotz. Vorhandene Baulücken sind in Dabergotz jedoch weitestgehend bebaut, so dass anfragende Bauwillige hier aktuell

keine Baugrundstücke mehr finden. Aufgrund der räumlichen Nähe von Dabergotz zu Neuruppin nutzen diese die Neuruppiner Einrichtungen und Infrastruktur und stärken somit auch die Funktion von Neuruppin als Mittelzentrum.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die gewerblichen und gewerblich-industriellen Ansiedlungen nach mehreren Jahren relativen Stillstandes, im Gebiet des Industrie- und Gewerbegebietes Temnitzpark, in naher Zukunft wieder forciert werden. Dadurch ist zusätzlich mit dem Zuzug von Arbeitskräften zu rechnen, die dann idealerweise auch in den direkt angrenzenden Nachbarorten wie Dabergotz, Werder, Gottberg, Kränzlin oder Wildberg neue Wohnungen oder auch Baugrundstücke finden.

Die Gemeinde kann sich jedoch aus landesplanerischer Sicht nur im Rahmen der Eigenentwicklung baulich entwickeln. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, nach potentiellen neuen Wohnbauflächen zu suchen, die einerseits städtebaulich sinnvoll angeordnet sind und wo andererseits die Gewissheit besteht, dass die dortigen Grundeigentümer auch bereit sind, ihre Grundstücke oder Grundstücksteile für eine gemeindliche Wohnbauentwicklung zur Verfügung zu stellen.

3. Zielsetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Da es im Innenbereich der Gemeinde keine freien Baugrundstücke mehr gibt, kann der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Dabergotz nicht entsprochen werden. Städtebaulich sinnvoll ist es, deswegen vor allem die historische Ortslage durch eine zusätzliche Wohnbebauung zu stärken und dabei möglichst Standorte zu wählen, die nicht von Schallemissionen, vor allem durch die Bundesstraße 167 (B 167) und die Bundesautobahn 24 (BAB 24), betroffen sind. Der Verkehrslärm der Ortsdurchfahrt B 167 ist dabei als potentielle Störquelle zu nennen. Auch mögliche Wohngebiete im Osten könnten durch den Verkehrslärm der (ohne jeglichen Schallschutz) im Osten verlaufenden BAB 24 beeinträchtigt werden.

Im Juni 2015 wurde durch Plankontor Stadt und Land GmbH 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.

Im Februar 2017 war diese „Überprüfungsarbeit“, auch nach fachlichen Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg in Potsdam und dem Planungsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin in Neuruppin so weit abgeschlossen, dass die Gemeinde festlegen konnte, an welchen Standorten bisherige Bauflächendarstellungen aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen werden sollen und wo alternativ neue Bauflächen, hier insbesondere neue Wohnbauflächen dargestellt werden können. Auch die nicht realisierbare bisher geplante Neubaufläche mit ca. 1,7 ha Wohnbaufläche in der Änderungsfläche 6, am Südostrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wurde aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen.

Weiterhin wurde im Einzelnen geprüft, ob die bisherige Darstellung der Art der baulichen Nutzung der tatsächlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung entspricht, bzw. ob die tatsächlichen Planungsziele der Gemeinde dargestellt sind. Dies betrifft 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. Um langfristig den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs östlich der Bahnhofstraße und nördlich des Landwehrgrabens zu sichern, wird dort anstelle eines Gewerbegebietes nun ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Betrieb“ dargestellt.

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 Entwicklungsoption angerechnet.

Nach dem Abschluss der Voruntersuchung wurde der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.04.2017 beschlossen. In dem im April 2017 begonnenen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden neben der bereits erfolgten „Wohnbauflächenüberprüfung“ auch noch andere Flächendarstellungen auf ihre Sinnhaftigkeit überprüft. Dieses gilt beispielsweise für die räumliche Nähe, der durch Wohnnutzung geprägten Nordseite der Bahnstraße und dem im Norden unmittelbar anschließenden Gewerbegebiet. Hier soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und des landwirtschaftlichen Betriebes nördlich des Landwehrgrabens geschaffen werden. Ebenso sind aufgrund anderer, zwischenzeitlich angemeldeter Nutzungsanforderungen weitere Korrekturen von Flächendarstellungen sowie ergänzende Darstellungen vorzunehmen.

Weiterhin war auch die Sinnhaftigkeit der direkt am Dorfrand liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) zu überprüfen, 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.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes muss für die Änderungsflächen ein Umweltbericht erstellt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Dabergotz wurde in den Jahren 2000 bis 2002 aufgestellt, am 20.03.2003 genehmigt und ist seit dem 26.08.2004 wirksam.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung, Landesplanung und rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dabergotz ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mittelzentrum Neuruppin und hat zum 06. Januar 2020 629 Einwohner mit 1. Wohnsitz. Der Verwaltungssitz des Amtes Temnitz mit insgesamt 5.405 Einwohnern (Stand 06.01.2020) befindet sich in Walsleben. Mit dem Autobahnanschluss Neuruppin an die BAB 24 ist eine kurze und schnelle Autoverbindung nach Berlin, Potsdam und den nördlichen, teilweise gewerblich-industriell geprägten Randgemeinden von Berlin vorhanden. Über die B 167 in östliche Richtung ist das Mittelzentrum Neuruppin in etwa 10 Minuten zügig zu erreichen. Die Gemeinde Dabergotz bietet eine Kindertagesstätte, einen Jugendclub sowie eine aktive Sport- und Freizeitstätte. Die Grundschule (bis zur 6. Klassenstufe) befindet sich im 8 km entfernten Wildberg. Die höheren Klassen absolvieren die Schüler in verschiedenen Schulen in Neuruppin.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist und somit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablöst, der noch zu Planungsbeginn die Grundlage für die landesplanerische und raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht darstellte. Die durch die Rechtskraft des LEP HR angepassten Ziele wurden von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 22.11.2019 der Gemeinde Dabergotz mitgeteilt:

Hinsichtlich der mit der Flächennutzungsplanänderung verfolgten Planung von Bauflächen, insbesondere von Wohnsiedlungsflächen, sind daher aktuell nachstehende Ziele der Raumordnung relevant:

- *Ziel 1.1 LEP HR: Die Gemeinde Dabergotz liegt im weiteren Metropolenraum.*
- *Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.*
- *Ziel 5.3 LEP HR: Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen.*
- *Ziel 5.5 LEP HR: In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die, wie die Gemeinde Dabergotz, keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung, d.h. durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption, möglich.*

Die Eigenentwicklungsoption umfasst einen Umfang von bis zu 1 ha/ 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen.

Aus der Änderungsplanung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz ergeben sich bis zu 14 neue Wohnbaugrundstücke innerhalb der 13 Änderungsflächen für mögliche Einfamilienhausgrundstücke. Die mit einer Größe von insgesamt ca. 1,3 ha zusätzlichen Wohnbauflächen in den Änderungsflächen 2 bis 4 und 7 befinden sich im unbeplanten Innenbereich bzw. im Geltungsbereich von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB der Gemeinde Dabergotz an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen. Die ca. 0,6 ha große Wohnbaufläche der Änderungsfläche 11 ist bereits auf einer Fläche von ca. 0,21 ha auf dem Flurstück 84 und 279, Flur 1 in der Gemarkung Dabergotz (Hauptstraße 62 und 63) bebaut und hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (siehe Kap. 6.11 Änderungsfläche 11 „Nördlich Hauptstraße“). Die restliche ca. 0,39 ha große östliche Teilfläche ist bisher unbebaut und nicht hochbaulich geprägt. Diese Teilfläche ist zur Zeit aufgrund der östlich direkt anschließenden eingeschränkten Gewerbefläche nicht als Wohnbaufläche entwickelbar und dient als Reservefläche für zukünftige städtebauliche Entwicklungen in der Gemeinde Dabergotz.

Die Änderungsplanung entspricht dem Grundsatz 4.3 des LEP HR demgemäß ländliche Räume so gesichert und weiterentwickelt werden sollen, „dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler Kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten“.

Bei allen neu bebaubaren Bauflächen, ist der direkte Anschluss an die im Innenbereich befindliche Fläche vorhanden, mit der Möglichkeit, an vorhandene Erschließungsanlagen anzubinden. So wird den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 mit einer vorrangigen Siedlungsentwicklung in einem raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereich und dem Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen entsprochen. Diese Flächen entsprechen auch dem Ziel 5.2 aus dem LEP-HR von 2019, indem die neuen Siedlungsflächen an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließen.

Die vorgeschlagenen geänderten Flächen für eine Siedlungsentwicklung entsprechen auch dem Grundsatz 5.1 des LEP-HR, da sich dort die Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur konzentriert.

Bedeutend für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume ist die Stabilisierung und Entwicklung ihrer Verflechtung mit der Metropole Berlin und den zentralen Orten in Brandenburg, in

diesem Fall mit dem Mittelzentrum Neuruppin, so dass eine nachhaltige und integrierte Entwicklung in dem ländlichen Raum dazu beiträgt, den Menschen – und hier auch insbesondere jungen Familien – Perspektiven zu bieten, um sie auch künftig in den ländlichen Räumen zu halten.

Somit stellt sich für die Gemeinde Dabergotz die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als eine Planung dar, die nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

In ihrer Stellungnahme vom 03.08.2020 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL), dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) erfolgt in der Größenordnung 0,4 ha.

Durch die GL erfolgt eine Bewertung der Entwicklung Änderungsflächen wie folgt:

a) Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen:

Die Gemeinde Dabergotz gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel 5.6 LEP HR). Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel 5.5 LEP HR), d.h.:

- *die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauG) wird durch die Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;*
- *neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für Dabergotz 0,7 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier ggf. auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) dargestellt bzw. festgesetzt wurden;*
- *Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in Bauleitplänen (BP und FNP) rechtswirksam dargestellt bzw. festgesetzt wurden, sind nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.*

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand und auf Grundlage der Daten in unserem Planungsinformationssystem (PLIS) existieren in der Gemeinde Dabergotz keine Bebauungspläne, die vor dem 15.05.2009 in Kraft getreten sind und auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) anzurechnen wären.

Die Änderungsflächen zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen beurteilen wir wie folgt:

2	westlich Bahnhofstraße, nördlich Sportanlage	0,3 ha	Ergänzungsfläche, d.h. Innenentwicklung
3	östlich Bahnhofstraße, nördlich Ortsmitte	0,3 ha	Ergänzungsfläche, d.h. Innenentwicklung
4	südwestlicher Ortsrand	0,3 ha	Ergänzungsfläche, d.h. Innenentwicklung
7	nordöstlich Mühlenweg	1,0 ha	Ergänzungsfläche, d.h. Innenentwicklung
11	nördlich Hauptstraße	0,6 ha	westlicher Bereich (0,2 ha) Ergänzungsfläche, d.h. Innenentwicklung und östlicher Bereich (0,4 ha) unter Anrechnung auf die EEO zulässig

Die Bewertung aller o.g. Ergänzungsflächen als Innenentwicklung erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass diese Flächen, die auch in der sich im Verfahren befindlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Dabergotz festgesetzt werden, planungsrechtlich nach § 34 Abs. 4

BauGB zulässig sind, anderenfalls muss eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption erfolgen. Die Eigenentwicklungsoption für die Gemeinde Dabergotz beträgt 0,7 ha. Sollte die Ergänzungssatzung nicht genehmigt werden, ist zu prüfen, ob die o.g. Änderungsflächen aus raumordnerischer Sicht weiterhin zulässig sind.

b) Entwicklung von weiteren Siedlungsflächen:

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen nach den Festlegungen des LEP HR im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Ziel 5.2 LEP HR),
- es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Ziel 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Ziel 6.2 LEP HR).

Die Änderungsflächen bewerten wir wie folgt:

1	Nördliche Bahnhofstraße	14,6 ha	unterschiedliche und differenzierte Änderungen zu tatsächlichen und geplanten Nutzungen (wie Gewerbegebiet, Mischgebiet, Wohngebiet, Landwirtschaftlicher Betrieb, Wald und Grünflächen gemäß dem Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ --> keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung
6	südlich Neue Straße	0,2 ha	Modifizierung der Wohnbaufläche im östlichen Bereich, Darstellung von Grünfläche im südlichen Bereich --> keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung
8	Gemeinbedarf am Sportplatz	0,9 ha	geplante Nutzung mit Dorfgemeinschaftshaus, Sportlerheim, Festplatz und Kita; Entwicklung der Fläche erfolgt mittels Bebauungsplan --> keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung

c) Sonstige Änderungsflächen:

Den folgenden Änderungsflächen stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen:

5	Neue Straße	0,7 ha	Anpassung an Bestand (Darstellung als gemischte Baufläche statt Wohnbaufläche)
9	Regenrückhaltebecken Bahnhofstraße/Lindenallee	0,3 ha	Anpassung an Bestand (statt bisheriger Darstellung als Industriegebiet)
10	Südliche Temnitz-Park-Chaussee	3,7 ha	Anpassung an Bestand (Darstellung als Wohnbaufläche statt Gewerbegebiet und als Landwirtschaftsfläche statt Grünfläche)
12	Östlich der Bundesautobahn BAB 24		108 ha Anpassung an Bestand (Darstellung erstmals als Fläche für die Landwirtschaft — bisher von der Darstellung ausgenommen)
13	Konzentrationszone Wind	40 ha	Anpassung an Bestand (Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft statt Konzentrationszone Windenergienutzung)

4.2 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 (ABI. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018

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.).

Mit Schreiben vom 27.03.2018 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel auch dem Amt Temnitz mitgeteilt, dass der frühere sachliche Teilregionalplan „Windenergie“ von 2003 nicht mehr anzuwenden ist. Bei der Beurteilung hinsichtlich der Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung ist, bis zum Inkrafttreten des am 21. November 2018 in der Regionalversammlung als Satzung beschlossenen Regionalplanes, der 2. Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 26. April 2017 als Grundlage zu beachten.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung der Sonderbauflächen für Windenergieanlagen nicht Bestandteil dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist. Die Gemeinde Dabergotz hat, wie alle anderen amtsangehörigen Gemeinden, in diesem Zusammenhang ihre Planungshoheit auf das Amt Temnitz übertragen. Diese Thematik ist mit Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes für das gesamte Amtsgebiet des Amtes Temnitz in Bearbeitung.

Laut Stellungnahme vom 29.06.2020 ist der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

5. Zustand und Umgebung des Plangebietes

Trotz der dörflich geprägten Baustruktur im historischen Teil von Dabergotz, der Hauptstraße (B 167), ist der Nutzungscharakter an vielen Stellen als „Wohnen im ländlichen Wohnort“ zu definieren, wo im Hauptort neben dem Wohnen die ländliche Prägung sich eher durch Hobby-Landwirtschaft oder landwirtschaftlichen Nebenerwerb zeigt. Allerdings befinden sich beidseitig der Hauptstraße noch einige Betriebe, so dass die Darstellung einer gemischten Baufläche beidseitig der Hauptstraße, nicht geändert wird. In der Ortsmitte, beidseitig der Hauptstraße, wird die Qualität der dort vorhandenen Wohnnutzung relativ stark durch den Verkehrslärm von der B 167 beeinträchtigt. Der historische, baulich dörflich geprägte Teil von Dabergotz befindet sich nördlich und südlich der B 167.

Aus der Ortsmitte kommend führt in Richtung Norden die Bahnhofstraße, wo sich nördlich des Landwehrgrabens, an der nach Nordwesten abzweigenden Bahnhofstraße, eine kleine Wohnsiedlung entwickelt hat. Gleichzeitig wurden in der DDR-Zeit nördlich des Landwehrgrabens von der damaligen LPG große landwirtschaftliche Stall- und Betriebsgebäude etabliert. Nach

der Vereinigung der Länder der DDR mit der Bundesrepublik Deutschland erfolgten überregionale Planungen für neue größere Industrie- und Gewerbeansiedlungen. Voraussetzung für die Anordnung solcher großflächiger Industrie- und Gewerbeansiedlungen waren Autobahn- und Schienenanschlüsse und nach Möglichkeit auch die räumliche Nähe zu Städten mit Mittelzentrumsfunktion. So wurde, gemeinsam mit der Stadt Neuruppin, das Konzept des Industrie- und Gewerbegebietes Temnitzpark entwickelt, wo ein zusammenhängender, damals über 3 verschiedene Gemeinden (Werder, Kränzlin und Dabergotz), reichender Industrie- und Gewerbegebiet über 3 separate Bebauungspläne entwickelt wurde. Lagekriterium war dabei der fast direkte Anschluss an die BAB 24 an der Anschlussstelle Neuruppin/Dabergotz und die Lage an der Bahnstrecke Neuruppin-Neustadt/Dosse.

Im Gebiet der Gemeinde Dabergotz befindet sich somit nördlich des Landwehrgrabens eine insgesamt 92 ha große Industrie- und Gewerbegebietsdarstellung. Aufgrund der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben im Temnitzpark entsteht auch in der Gemeinde Dabergotz ein zusätzlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, womit sich auch der tägliche Pendlerverkehr im Sinne einer umweltfreundlichen Planung reduzieren ließe.

Weitere besiedelte Ortsteile oder Splittersiedlungen sind in der Gemeinde Dabergotz nicht vorhanden.

Die Zukunftssicherung einer Gemeinde wie Dabergotz im ländlichen Raum, mit der Nähe zu dem „Zentralen Ort“ Neuruppin, besteht u. a. darin, sich als Ort mit preiswerten Baugrundstücken sowie dem Angebot „der kurzen Wege“ hinsichtlich der Betreuungsmöglichkeit in der Kindertagesstätte anzubieten.

6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz umfasst in der Ortslage Dabergotz 13 Änderungsflächen.

Die Änderungsflächen 2, 3, 7 und 11 ermöglichen neue Wohnbaugrundstücke, indem für die Änderungsflächen 2, 3 und 7 Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden können. Für die Änderungsfläche 11 müsste zu diesem Zweck ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auch in der Änderungsfläche 4 können noch Baugrundstücke entstehen. Durch die vorgeschlagenen Änderungsflächen können ca. 14 neue Einfamilienhausgrundstücke auf Flächen realisiert werden, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen waren.

6.1 Änderungsfläche 1 „Nördliche Bahnhofstraße“

Bei der Überprüfung der Bauflächendarstellungen im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabergotz wurde in dem Gebiet zwischen dem Landwehrgraben und dem im Norden angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark deutlich, dass dort potentiell mögliche Konflikte zwischen den unterschiedlichen vorhandenen und geplanten Nutzungen bauleitplanerisch nicht gelöst sind.

Es erfolgten weitere Änderungen in der Änderungsfläche 1, so dass die Abgrenzungen der Änderungsfläche 1 in dieser Änderungsplanung gegenüber der ersten Entwurfsfassung nochmals Richtung Norden erweitert wurden. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche 1 grenzt nun im Nordwesten an die Kastanienallee und bezieht die gewerbliche Baufläche mit ein bei einer Flächengröße von 14,6 ha.

An dem Teil der Bahnhofstraße, der nach Querung des Landwehrgrabens nach Nordwesten abzweigt, ist im realen Bestand fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden, obgleich im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt war. Da dort in der

Praxis auch keine Durchmischung der vorhandenen Wohnnutzungen mit anderen, vor allem gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen geplant ist, entfallen die Voraussetzungen für die Darstellung einer gemischten Baufläche.

In einem eventuellen Konfliktfall aufgrund von Emissionen aus den nördlich (zu dicht) heranrückenden Gewerbebetrieben würde hier für das vorhandene Wohnen an der Bahnhofstraße der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt werden. Dieser wiederum kann zu Betriebseinschränkungen in den angrenzenden Gewerbebetrieben führen. In der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist nördlich der Bahnhofstraße das „Trennungsgebot“ zwischen untereinander unverträglichen Nutzungen nicht beachtet worden. Dieses wird nun geheilt, indem der mittlere und westliche Teil der bebauten Fläche nördlich der Bahnhofstraße als Wohnbaufläche dargestellt werden. Nördlich davon schließt eine unterschiedlich breite private Grünfläche an. Dort ist es möglich, einen begrünten Schallschutzwall zu bauen. Der östliche Teil ist geprägt von Gartenflächen. Nördlich angrenzend wird ein 25 m breiter Streifen zukünftig als eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt. Von den dortigen Betrieben dürfen nur solche Emissionen ausgehen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Südlich der Bahnhofstraße, am Westende der Bebauung, ist vor dem westlich beginnenden Wald eine gemeindeeigene unbebaute Freifläche vorhanden. Die zu einem früheren Planungsstand (Stand Mai 2018) hier dargestellte Wohnbaufläche hätte ein weiteres Wohnbaugrundstück ermöglicht. Die Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg vom 16.12.2019 weist auf einen real vorhandenen Waldbestand (Robinien-Jungbestand) von ca. 870 qm innerhalb der Wohnbauflächendarstellung der Planzeichnung mit Stand vom Mai 2018 hin, der wiederum mit der nordwestlich gelegenen Waldfläche verbunden und somit Wald im Sinne des § 2 LWaldG ist. Aufgrund dieser Stellungnahme sowie eine gemeindeeigene über das Grundstück verlaufende Regenwasserleitung, der dort zu erhaltenen großen Eiche und eine vorhandene Pumpstation des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz hat sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz auf der Gemeindevertreterversammlung am 11.02.2020 dafür ausgesprochen die Fläche südlich der Bahnhofstraße am Westende der Bebauung nicht als Wohnbaufläche darzustellen. Damit entfällt ein mögliches Wohnbaugrundstück in der Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes. Die entfallene Darstellung als Wohnbaufläche wird nun teilweise als gemischte Baufläche (0,1 ha), öffentliche Grünfläche (0,1 ha) und als Fläche für Wald (0,1 ha) dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche 1 wird dem realen Waldbestand angepasst. Mit der Waldflächendarstellung wird nun der Forderung des Landesbetriebes Forst Brandenburg entsprochen.

Südlich der gemischten Baufläche bis zu den Niederungen des Landwehrgrabens auf einer Länge von ca. 100 m wird am real vorhandenen Bestand (Hausgärten) eine 0,08 ha große private Grünfläche dargestellt.

Es wird ein weiterer Hinweis des Landesbetriebes Forst Brandenburg aus dem Schreiben vom 16.12.2019 in die Planung aufgenommen. Die Waldfläche im Bereich des Wasserwerkes Dabergotz westlich angrenzend an die Änderungsfläche 1 grenzt in Realität bis an den südlich verlaufenden Landwehrgraben. Die Darstellung der Fläche für Wald wird entsprechend des Schreibens des Landesbetriebes Forst Brandenburg nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz bis zum südlich verlaufenden Landwehrgraben heranreichend dargestellt. Die nachrichtlich übernommene Fläche für Wald wird in die Änderungsfläche 1 aufgenommen und die Darstellung für Wald in der Änderungsfläche 1 hat sich somit auf insgesamt 0,5 ha vergrößert.

Der östliche Teil der Bahnhofstraßenbebauung ist von dem großen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung in einem Offenstall direkt an der Bahnhofstraße, Ecke Kirschallee betroffen. Weiterhin befindet sich im östlichen Teil der Bahnhofstraße ein Speditionsbetrieb. Daher wird dort beidseitig der Bahnhofstraße weiterhin eine gemischte Baufläche dargestellt, die im Zuge

der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nochmals geringfügig in Richtung Norden erweitert wird. Die Darstellung einer kleinen ca. 0,2 ha großen eingeschränkten gewerblichen Baufläche aus dem Entwurf Stand Mai 2018 nördlich der gemischten Baufläche entfällt in dieser Änderungsplanung. Die gemischte Baufläche nördlich und südlich der Bahnhofstraße beträgt insgesamt ca. 1,0 ha und die westliche Wohnbauflächendarstellung beträgt ca. 0,9 ha. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche, anstelle dem dort vorher dargestellten Dorfgebiet (MD) wird der besondere Schutzstatus der dort real vorhandenen Wohnnutzung gegenüber dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet dokumentiert. In dem östlichen Teil berücksichtigt die Darstellung einer gemischten Baufläche, auch im Sinne eines MD-Gebietes, die erhöhten landwirtschaftlichen Emissionen aus dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Hier ist es der Gemeinde wichtig zu dokumentieren, dass ihr der Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebes an diesem Standort wichtig ist.

In dem Gebiet des großen landwirtschaftlichen Betriebes war in der alten Fassung des Flächennutzungsplanes direkt an der Bahnhofstraße eine 2,0 ha große gemischte Baufläche dargestellt und nördlich und östlich der gemischten Baufläche ein Gewerbegebiet.

Die Bauflächendarstellungen standen im Widerspruch zu dem eigentlichen Planungsziel hier den landwirtschaftlichen Betrieb zu erhalten und wären mittel- bis langfristig für den Betrieb existenzbedrohend gewesen.

Die in einem Mischgebiet regelhaft zulässigen Nutzungen, zu denen in starkem Maße auch Wohnnutzung gehört, hätten aufgrund der landwirtschaftlichen Emissionen nicht genehmigt werden dürfen. Eine zusätzliche Wohnnutzung östlich der Bahnhofstraße und nördlich des Landwehrgrabens würde als heranrückende Wohnnutzung den landwirtschaftlichen Betrieb gefährden. Ebenso ist ein landwirtschaftlicher Betrieb in einem Gewerbegebiet nicht regelhaft zulässig. Daher wird in der Änderungsplanung die 2,0 ha gemischte Baufläche und die 2,0 ha große angrenzende Fläche für Gewerbe bis auf 10 m zum Niederungsbereich des Landwehrgrabens in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Betrieb“ und einer Flächengröße von 3,5 ha geändert. Den Graben begleitend wird ein 10 m breiter Streifen als Fläche für Landwirtschaft nördlich des Landwehrgrabens dargestellt. In der parallelen 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ ist aber beabsichtigt hier eine SPE-Fläche festzusetzen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung liegt die SPE-Flächengröße jedoch unter der Darstellungsgrenze und wird nicht dargestellt.

Am Nordwestende der Bahnhofstraße wird das vorhandene, stark eingegrünte Regenrückhaltebecken für das Gewerbegebiet nicht mehr als Gewerbegebiet, sondern als Fläche zur Regelung der Wasserwirtschaft, hier als Regenrückhaltebecken dargestellt.

Südwestlich des Regenrückhaltebeckens wird eine bisherige offene unbebaute Fläche, die als Grünfläche dargestellt war, zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt, als mögliche Arrondierung des westlich anschließenden und vorhandenen Gewerbebetriebes.

Die aus der abknickenden Bahnhofstraße in Richtung Norden herausführende Kirschallee bis zur Einmündung in die Kastanienallee wird für den allgemeinen öffentlichen Kfz-Verkehr geöffnet. Die beidseitig der Kirschallee dargestellten öffentlichen Grünflächen haben die Funktion eines „Verkehrsbegleitgrünes“ und dürfen von Zufahrten zu den angrenzenden Gewerbegebieten durchquert werden.

Die Änderungsfläche 1 beinhaltet die unterschiedlichsten und differenziertesten Änderungen der Flächendarstellungen. Parallel zu der Flächennutzungsplanung wird auch der dort gültige Bebauungsplan Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ geändert und den neuen Nutzungsstrukturen angepasst. Die zu ändernden Flächen sind bislang noch nicht bebaut worden und im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Temnitz mbH.

6.2 Änderungsfläche 2 „Westlich Bahnhofstraße, nördlich Sportanlage“

Westlich der Bahnhofstraße, südlich des Landwehrgrabens wird im direkten Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage eine neue Wohnbaufläche vorgeschlagen. Die Fläche war bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und wurde als Weidefläche genutzt. Diese 0,3 ha große Änderungsfläche befindet sich an der vorhandenen Erschließungsanlage, der Bahnhofstraße, und kann daher über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung als Bauland für 2 Baugrundstücke entwickelt werden. Die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen können durch Anpflanzungen an der West- und Nordseite der neuen Baugrundstücke realisiert werden. In Richtung Norden hält die zukünftige Baufläche, wie die Baufläche auf der Ostseite der Bahnhofstraße einen Abstand von ca. 50 m zum Landwehrgraben ein, so dass auch für die Zukunft der Freiraumverbund beidseitig des Landwehrgrabens erhalten bleibt.

6.3 Änderungsfläche 3 „Östlich Bahnhofstraße, nördlich Ortsmitte“

Die Änderungsfläche 3 wird über einen von der Bahnhofstraße abzweigenden Stichweg erreicht. Bisher war der Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. An diesem Standort kann die historische Siedlungsstruktur von Dabergotz geringfügig nach Norden abgerundet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 25.04.2018 Bedenken hinsichtlich der Bauflächengröße, in der Vorentwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung innerhalb der Änderungsfläche 3 geäußert. Damit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung entsprochen werden kann, wird die im Planentwurf mit Stand Dezember 2017 etwa 1,0 ha große Änderungsfläche 3 reduziert auf eine ca. 0,3 ha große Wohnbaufläche nördlich des Bahnhofstraßen-Stichweges. Mit der neuen Änderungsflächengröße ist es möglich, nur noch einseitig auf der nördlichen Straßenseite des Bahnhofstraßen-Stichweges eine einreihige Bauflächenentwicklung über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für bis zu zwei Baugrundstücke zu ermöglichen. Der verbleibende Teil der Änderungsfläche 3 wird weiterhin als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und ist nun nicht mehr Bestandteil der Änderungsfläche 3.

Unabhängig davon ist die Gemeinde der Auffassung, dass zumindest mittelfristig die Fläche östlich der jetzt verkleinerten Änderungsfläche 3 eine sinnvolle innerörtliche städtebauliche Entwicklung ist, zusätzliches Wohnbauland darzustellen.

6.4 Änderungsfläche 4 „Südwestlicher Ortsrand“

Die bisher direkt hinter dem durch Gebäude geprägten Innenbereich gelegenen Flächen (häufig rückwärtige Gartenflächen) waren bisher als ökologische Ausgleichsfläche, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (SPE) von Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung stand im Widerspruch zu den tatsächlichen Nutzungen der Flächen, hier die Nutzung als rückwärtige Hausgärten. In einer SPE-Fläche sind jedoch bauliche Anlagen, wie z.B. Schuppen, Zäune oder sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. Als Planungsziel hätte demnach die Entfernung aller baulichen Anlagen als ökologische Kompensation verfolgt werden müssen. Auch die baulichen Anlagen, die sonst nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich zulässig sind, dürfen innerhalb einer SPE-Fläche nicht gebaut werden. Daher stellen diese dicht an den Innenbereich herangezogenen SPE-Flächen ein Nutzungs- und Entwicklungskorsett dar. Aufgrund der sehr kleinteiligen Eigentümerstrukturen sind dort auch keine ökologischen Kompensationsmaßnahmen realisierbar. Daher wird in der Änderungsfläche 4 die insge-

samt bisher 4,0 ha große SPE-Fläche aufgehoben. Stattdessen werden in dem Bereich der rückwärtigen Hausgärten private Grünflächen mit insgesamt 2,5 ha dargestellt sowie in einem weiteren Bereich eine 1,2 ha große Fläche für Landwirtschaft.

An der vom Stöffiner Weg abzweigenden Stichstraße wird direkt im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine 0,3 ha große Wohnbaufläche neu dargestellt, wo über eine Ergänzungssatzung bis zu 2 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden können.

6.5 Änderungsfläche 5 „Neue Straße“

Südlich des Friedhofes an der Neuen Straße befindet sich ein größerer mittelständischer Betrieb, der in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig ist. Daher stellt die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche eher ein Entwicklungshemmnis für den Betrieb dar. Um das planerische Ziel der Gemeinde zu dokumentieren, den Erhalt und eine verträgliche Entwicklungsmöglichkeit dieses örtlichen Betriebes zu sichern, ist es erforderlich, eine 0,7 ha große Fläche von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche im Sinne eines nach § 6 BauNVO definierten Mischgebietes zu ändern.

6.6 Änderungsfläche 6 „Südlich Neue Straße“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabergotz ist südlich der vorhandenen Bebauung des östlichen Abschnittes der Neuen Straße in deren Gartenbereich eine relativ große Wohnbaufläche dargestellt, wo sich aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Grundeigentümer nicht die Möglichkeit bietet, ein zusammenhängendes Wohngebiet zu entwickeln. Darüber hinaus würde die Entwicklung eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung das Potential, der für Dabergotz von der Landesplanung zugestandenen Entwicklung von Wohnbauflächen, deutlich überschreiten. Zukünftig sollen die direkten Gartengrundstücksteile als private Grünflächen im Sinne von Hausgärten dargestellt werden. Die restliche südlich anschließende bisherige Wohnbaufläche und die nochmals daran anschließende SPE-Fläche werden der realen Nutzung entsprechend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Östlich der Straßenkehre der Neuen Straße wurden 3 Einfamilienhäuser in die für ökologische Kompensationsmaßnahmen im Flächennutzungsplan dargestellte SPE-Fläche gebaut. Dieser Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird nun bereinigt, indem diese bisherige SPE-Fläche jetzt der tatsächlich vorhandenen Wohnnutzung entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt wird. Diese ist somit nur „auf dem Papier“, aber nicht in der Realität eine neue Wohnbaufläche.

Der relativ große, angerartige Wendeplatz am Ostende der Neuen Straße war bisher falsch als Wohnbaufläche dargestellt. Hier erfolgt jetzt eine größere Verkehrsflächendarstellung und die Wohnbaufläche nördlich des Wendeplatzes rutscht etwas nach Norden in einen Teil der dort bisher dargestellten Grünfläche. Trotz der Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan ist dieses eine Baulücke im Innenbereich, die gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bebaut werden darf. Dieser Widerspruch wird durch die neue Wohnbauflächendarstellung jetzt aufgehoben.

In der Änderungsfläche 6 befanden sich laut bisherigem Flächennutzungsplan 2,1 ha Wohnbaufläche, die jetzt insgesamt um 1,3 ha auf 0,8 ha Wohnbaufläche reduziert werden.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dezernat Planung West, Dienststelle Kyritz weist in seinem Schreiben vom 31.07.2018 auf die geplante Südumfahrung der B 167 (Ortsumgehung Dabergotz) hin. Wenn die B 167-Südumfahrung in der vorgeschlagenen Trassierung (kartografische Darstellung im Maßstab 1:25.000 vom 05.08.2013 zur Anmeldung von Straßenbauprojekten zum Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2015) gebaut werden sollte, wird es

erforderlich sein, zum aktiven Schallschutz der Wohnnutzungen im Bereich des östlichen Endes der Neuen Straße an der B 167-Umfahrung Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Lärmschutzwällen, zu bauen. Da erst im Jahre 2018 der vollständige Neubau der B 167 durch die Ortslage Dabergotz fertig gestellt wurde, dürfte die Realisierung der B 167-Südmufahrung erst mittel- bis langfristig erfolgen.

6.7 Änderungsfläche 7 „Nordöstlich Mühlenweg“

Am westlichen Ende der Hauptstraße verläuft eine Ringstraße in Richtung Norden, um die dort auf der Ostseite der Ringstraße vorhandene Bebauung durch eine ergänzende Bebauung abrunden zu können. Diese vorhandene Erschließungsanlage der Ringstraße ermöglicht eine beidseitige Neubebauung, die über eine Ergänzungssatzung realisiert werden kann. Hier soll anstelle der Fläche für Landwirtschaft, der Grünfläche und der gemischten Baufläche eine neue 1,0 ha große Wohnbaufläche dargestellt werden. Über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung könnten hier bis zu sechs neue Baugrundstücke entstehen.

Auf der Ostseite der Änderungsfläche wird die bisherige 0,4 ha große gemischte Baufläche entsprechend der dort real vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

6.8 Änderungsfläche 8 „Gemeinbedarf am Sportplatz“

Westlich der Bahnhofstraße und südlich der Sportanlagen wird anstelle einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und einer kleinen Darstellung als Wohnbaufläche im östlichen Bereich der Änderungsfläche 8 nun eine ca. 0,9 ha große Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die Fläche für Gemeinbedarf hat sich zum Entwurf Stand Mai 2018 nochmals vergrößert, da diese nun bis zur östlich anschließenden Wohnbaufläche vergrößert wurde. Aufgrund eines Grundstückstausches steht der Gemeinde zukünftig die gesamte Fläche, die jetzt als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist, für unterschiedlicher Nutzungen gemeindlicher Einrichtungen zur Verfügung.

Aufgrund des Wegfalls des Gasthauses Paries in Dabergotz als bisherige zentrale Anlaufstelle des Gemeindelebens (Ausrichtung von Familienfeiern, Abhalten von Versammlungen, kulturellen Veranstaltungen wie Fasching, Skatabende) übernimmt die Gemeinde Dabergotz die Aufgabe, für ihre Einwohnerinnen und Einwohner eine neue Begegnungsstätte zu schaffen. Deshalb soll die Fläche, die bisher als Fest- und Spielplatz sowie als Sportstätte genutzt wird, erweitert werden.

Die Nutzung des dort vorhandenen Sportvereinshauses vom örtlichen Sportverein soll aufgegeben werden. Damit liegt die Voraussetzung vor für den Bau einer großzügigen Anlage mit neuem Dorfgemeinschaftshaus, Sportlerheim, Festplatz und neuer Kindertagesstätte. Die dort geplante Kita ersetzt dann den alten Kitastandort südlich der Hauptstraße. Die Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf soll diesen Standort für soziale und öffentliche Einrichtungen für die Gemeinde Dabergotz sichern.

Parallel zu der Flächennutzungsplanung wurde auch der dort im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Dabergotz Nr. 2 „Dorfgemeinschaftshaus / Sportlerheim“ angepasst.

6.9 Änderungsfläche 9 „Regenrückhaltebecken Bahnhofstraße/Lindenallee“

In dem Eckbereich der Bahnhofstraße mit der Lindenallee wird anstelle der Industriegebietsdarstellung (GI) nun das vorhandene Regenrückhaltebecken einschließlich der Eingrünung als Regenrückhaltebecken dargestellt.

6.10 Änderungsfläche 10 „Südliche Temnitz-Park-Chaussee“

Südlich des Landwehrgrabens war östlich der Temnitz-Park-Chaussee eine öffentliche Parkanlage und auf der Westseite eine private Grünfläche dargestellt. Entsprechend der real vorhandenen Nutzung sollen dort 2,7 ha Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden. An der Ostseite des Südabschnittes der Temnitz-Park-Chaussee werden die bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet und Fläche für Landwirtschaft dargestellten Flächen entsprechend der realen Nutzung (es befindet sich dort ausschließlich Wohnnutzung) nun als 1,0 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Im Südosten und Westen der Wohnbauflächendarstellung befinden sich Darstellungen für eingeschränkte Gewerbegebiete. Eine Wohnnutzung neben einem eingeschränkten Gewerbegebiet stellt keinen Widerspruch dar, da in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet für die dort anzusiedelnden Gewerbebetriebe nur solche Emissionen zulässig sind, wie sie in einem Mischgebiet regelhaft zulässig wären.

Nördlich der Darstellung für eine Wohnbaufläche ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 die neue Anbindung der Kreisstraße 6808 von Dabergotz an die B 167 im Bereich der Anschlussstelle an die BAB 24 dargestellt, welcher als weiterer Bedarf mit Beschluss des Bundestages vom 01.12.2016 aufgenommen wurde. Die gemäß Bundesverkehrswegeplan in Richtung Norden/Nordosten zu verlegende K 6808 führt dazu, dass die heutige Kreisstraße 6808 im Bereich der Änderungsfläche 10 zu einer untergeordneten Nebenstraße mit relativ wenig Kfz-Verkehr wird. Dann wird es möglich, z.B. über Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB Satzungen zur Verdichtung der Wohnnutzung aufzustellen, da von der K 6808 (alt) dann kein störender Verkehrslärm ausgehen wird. Der geänderte Flächennutzungsplan steht nicht im Widerspruch zu der geplanten neuen Anbindung der Kreisstraße 6808 (Temnitz-Park-Chaussee) an die B 167 im Bereich der Autobahnanschlussstelle Neuruppin.

6.11 Änderungsfläche 11 „Nördlich Hauptstraße“

Die Änderungsfläche 11 mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich nördlich der Hauptstraße, rückwärtig der vorhandenen Bebauung, im östlichen Teil von Dabergotz und stellt eine städtebaulich sinnvolle Innenverdichtung dar. Auf den Flurstücken 84 und 279 der Flur 1 in der Gemarkung Dabergotz (Hauptstraße 62 und 63) befindet sich bereits eine straßenrückwärtige Bebauung, die dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entspricht. Aufgrund der realen Nutzung handelt es sich in diesem Bereich nur um eine Anpassung der Flächendarstellung von M-Flächen in W-Fläche für ca. 0,21 ha. Erschlossen werden diese beiden Grundstücke durch eine im Gemeindeeigentum befindliche Stichstraße, die von der Hauptstraße Richtung Norden abzweigt. Über diese öffentliche Verkehrsfläche ist auch die Erschließung der ca. 0,39 ha großen restlichen östlichen Teilfläche für weitere Wohnbaugrundstücke auf dem Flurstück 261, Flur 1 der Gemarkung Dabergotz (unter Einbeziehung eines Teilflurstückes 280) gesichert.

Auf einer Länge von ca. 110 m und einer Tiefe von ca. 50 m wird daher in östliche Richtung bis an das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) angrenzend, eine Wohnbaufläche dargestellt. Der vordere zur Hauptstraße gelegene Bereich bleibt als gemischte Baufläche bestehen.

In der zusammengefassten Stellungnahme des Landkreises vom 19.7.2018 wurden Bedenken angemeldet, da die Wohnbaufläche direkt an das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ grenzt. In diesem Gewerbegebiet zwischen der Temnitz-Park-Chaussee und der historischen Ortslage war es ursprünglich vorgesehen ein Hotel zu bauen. Hierfür gibt es allerdings bisher keine Nachfrage. Nach dem Abschluss des Insolvenzverfahrens zur Entwicklungsgesellschaft Temnitzpark (EGT) und der Wiederaufnahme der Grundstücksvermarktung hält es die Gemeinde im Einklang mit der EGT für sinnvoll, zuerst die Gewerbe- und Industriefläche im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes Dabergotz Nr. 1 zu vermarkten, so dass in diesem südlichen Teilbereich aktuell keine gewerbliche Ansiedlung erfolgt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Dabergotz Nr. 1 wird die Gemeinde darüber hinaus prüfen, ob es sinnvoll ist, diese Gewerbegebiet-Teilfläche in ein Mischgebiet umzuwidmen. Auch in einem Mischgebiet wäre ein Hotel regelhaft zulässig.

Den östlichen Teil der Änderungsfläche 11 zu einem Baugebiet zu entwickeln ist ohnehin nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Die Gemeinde wird an diesem Standort einen Bebauungsplan jedoch erst dann aufstellen, wenn es keine Konfliktlage mehr zu den östlich angrenzenden Flächen gibt.

Für die Gemeinde ist es das vorrangige städtebauliche Ziel, die Wohnnutzung im Bereich der historischen Ortslage zu stärken, so dass die Änderungsfläche 11 weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt wird.

6.12 Änderungsfläche 12 „Östlich Bundesautobahn BAB 24“

Während der Zeit der Aufstellung der Erstfassung des Flächennutzungsplanes wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft die erste Fassung des Teilplanes „Windenergie“ zur Festlegung von „Windeignungsgebieten“ aufgestellt, d.h. Gebiete die vorrangig der Nutzung der Windenergie dienen sollen. Hieraus entstand der sachliche Teilregionalplan „Windenergie“ von 2003.

Da der damals im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan von Dabergotz das dann im Regionalplan Windenergie 2003 festgesetzte Windvorranggebiet Nr. 37 nicht berücksichtigt hat, wurde östlich der BAB 24 eine ca. 108 ha große Fläche von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen und als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt.

Mit Schreiben vom 27.03.2018 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel auch dem Amt Temnitz mitgeteilt, dass der sachliche Teilregionalplan Windenergie von 2003 nicht mehr anzuwenden ist. Damit entfällt ab sofort die Erforderlichkeit für die gemeindliche Bauleitplanung dieses ehemalige Windeignungsgebiet von 2003 im Flächennutzungsplan darzustellen. Da die Gemeinde Dabergotz wie alle anderen Gemeinden im Amt Temnitz die sachliche Teilflächennutzungsplanung auf das Amt Temnitz übertragen hat, obliegt es jetzt ausschließlich dem Amt Temnitz im Rahmen der sachlichen Teilflächennutzungsplanung „Windenergie“ dort Sonderbauflächen zur vorrangigen Nutzung durch Windenergie darzustellen.

Durch die Übertragung der gemeindlichen Planungshoheit zum „Thema Windenergie“ auf das Amt Temnitz ist es den Einzelgemeinden nicht mehr möglich die Thematik „Windenergie“ im eigenen, nur das Gemeindegebiet umfassenden, Flächennutzungsplan darzustellen. Dieses nutzt die Gemeinde Dabergotz nur, indem sie im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf dieser so genannten „Weißfläche“ die eigene Flächennutzungsplanung fortgeführt und dort an der realen Nutzung orientiert, eine Fläche für Landwirtschaft darstellt.

Die dort vorhandenen Windenergieanlagen wurden aufgrund von Einzelanträgen nach BImSchG als eine nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB privilegierte Nutzung im Außenbereich genehmigt. Sie haben daher Bestandsschutz.

6.13 Änderungsfläche 13 „Konzentrationszone für die Windenergienutzung“

Die neue Änderungsfläche 13 „Konzentrationszone für die Windenergienutzung“ befindet sich im westlichen Gemeindegebiet an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Märkisch Linden. Diese ca. 39 ha große Fläche ist in dem seit 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabergotz als Fläche für Versorgungsanlagen (Konzentrationszone für die Windenergienutzung) dargestellt.

Ende März 2018 wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel und von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg allen Gemeinden und Ämtern im Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mitgeteilt, dass der Regionalplan Windenergie von 2003 nicht mehr anzuwenden ist, sondern zur Beurteilung der Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit der Raumordnung nun der Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Freiraum und Windenergie“ (Stand April 2017) anzuwenden ist. Daher besteht nun die Anforderlichkeit, im Sinne der nach § 1 Abs. 4 BauGB erforderlichen Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, auf die Darstellung einer Vorrangfläche zur Nutzung der Windenergie im Nordwesten des Gemeindegebietes zu verzichten. Im Sinne der Anforderlichkeit der Anpassung der kommunalen Bauleitplanung folgt die Gemeinde der Stellungnahme der Regionalplanung und ändert die bisherige „Windenergiekonzentrationsfläche“ in eine Fläche für Landwirtschaft. Dies wird zusätzlich erforderlich durch den Beschluss aller Gemeinden im Amt Temnitz, die sachliche Teilflächenutzungsplanung zum Thema „Windenergie“ auf das Amt Temnitz zu übertragen. Somit ist es nicht mehr Gegenstand der Flächennutzungsplanung der einzelnen Gemeinden im Amt Temnitz, Flächen zur vorrangigen Nutzung für die Windenergie in den jeweiligen gemeindlichen Flächennutzungsplanungen darzustellen.

Damit entfällt auch der Widerspruch zu den aktuellen Zielen der Raumordnung.

7. Bilanz der vorgeschlagenen Bauflächenänderungen

Flächendarstellungen	Bisherige FNP-Fassung	1. Änderung
<i>Änderungsfläche 1</i>		
W-Fläche	-	1,0 ha
M-Fläche	4,0 ha	1,0 ha
G-Fläche (GE+GI)	6,6 ha	3,8 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,9 ha	0,5 ha
SO-Fläche für landwirtschaftl. Betrieb	-	3,5 ha
Verkehrsfläche	0,5 ha	0,7 ha
Grünfläche (privat u. öffentlich)	2,6 ha	2,6 ha
Flächen für Landwirtschaft	-	0,6 ha
Waldfläche	-	0,5 ha
Regenrückhaltebecken	-	0,4 ha
	14,6 ha	14,6 ha
<i>Änderungsfläche 2</i>		
W-Fläche	-	0,3 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,3 ha	-
	0,3 ha	0,3 ha

Änderungsfläche 3

W-Fläche	-	0,3 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,3 ha	-
	0,3 ha	0,3 ha

Änderungsfläche 4

W-Fläche	-	0,3 ha
Grünfläche	-	2,5 ha
SPE-Fläche	4,0 ha	- ha
Fläche für Landwirtschaft	-	1,2 ha
Wasserfläche	0,2 ha	0,2 ha
	4,2 ha	4,2 ha

Änderungsfläche 5

W-Fläche	0,7 ha	-
M-Fläche	-	0,7 ha
	0,7 ha	0,7 ha

Änderungsfläche 6

W-Fläche	2,1 ha	0,8 ha
Verkehrsfläche	0,1 ha	0,1 ha
Grünfläche	0,1 ha	1,8 ha
SPE-Fläche	2,1 ha	- ha
Fläche für Landwirtschaft	0,1 ha	1,8 ha
	4,5 ha	4,5 ha

Änderungsfläche 7

W-Fläche	-	1,0 ha
M-Fläche	0,4 ha	-
Grünfläche	0,2 ha	-
Fläche für Landwirtschaft	0,4 ha	-
	1,0 ha	1,0 ha

Änderungsfläche 8

Fläche für Gemeinbedarf	-	0,9 ha
Grünfläche	0,9 ha	-
	0,9 ha	0,9 ha

Änderungsfläche 9

GE/GI-Fläche	0,4 ha	-
Verkehrsfläche	-	(< 0,1)
Regenrückhaltebecken	-	0,4 ha
	0,4 ha	0,4 ha

Änderungsfläche 10

W-Fläche	-	1,0 ha
GE-Fläche	0,5 ha	-
Grünfläche (privat + öffentlich)	2,7 ha	-
Fläche für Landwirtschaft	0,5 ha	2,7 ha
Verkehrsfläche	0,2 ha	0,2 ha
	3,9 ha	3,9 ha

Änderungsfläche 11

W-Fläche	-	0,6 ha
M-Fläche	0,2 ha	-
Grünfläche (privat + öffentlich)	0,4 ha	-
	0,6 ha	0,6 ha

Änderungsfläche 12

Fläche für Landwirtschaft (inkl. Wasserläufe)	-	102,7 ha
Verkehrsfläche	-	4,7 ha
Bahnanlagen	-	0,5 ha
	-	107,9 ha

Änderungsfläche 13

Fläche für Versorgungsanlagen, hier Konzentrationszone

f. d. Windenergienutzung	39,0 ha	-
Fläche für Landwirtschaft	-	39,0 ha
	39,0 ha	39,0 ha

Zusammengefasst ergeben sich im Vergleich zu den bisherigen Flächendarstellungen in den Änderungsflächen 1 bis 11, sowie 13 (Änderungsfläche 12 wird nicht in die Zusammenfassung mit aufgenommen, da dort vorher eine „Weißfläche“ dargestellt war) folgende Ergebnisse:

	Bisherige FNP-Fassung	1. Änderung
Wohnbauflächen	2,8 ha	5,3 ha
Gemische Bauflächen	4,6 ha	1,7 ha
Gewerbliche Flächen	7,5 ha	3,8 ha
Sonderbauflächen	-	3,5 ha
Flächen für Gemeinbedarf	-	0,9 ha
Verkehrsfläche	0,8 ha	1,0 ha
Grünfläche	6,9 ha	6,9 ha
SPE-Fläche	6,1 ha	-
Flächen für Landwirtschaft	1,6 ha	45,3 ha
Waldflächen	-	0,5 ha
Regenrückhaltebecken	-	0,8 ha
Wasserflächen	0,2 ha	0,2 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	39,9 ha	0,5 ha
Summe	70,4 ha	70,4 ha

Fazit:

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. Da bei einer Wohnbaufläche von einer geringeren Dichte (GRZ bis zu 0,4) ausgegangen wird, als bei einer gemischten Baufläche (GRZ bis zu 0,6) ergibt sich in der Realität eine geringere Bebauungsmöglichkeit als in der bisherigen Flächennutzungsplan-Fassung.

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. Insgesamt könnten so etwa bis zu 14 Baugrundstücke realisiert werden.

8. Sonstige Darstellungen

Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung wurde die Richtigkeit der Darstellungen von Flächen für Landwirtschaft und Waldflächen überprüft und teilweise geringfügig angepasst.

Weiterhin wurden die unterschiedlichen Schutzgebiete auf ihre Aktualität geprüft und dem aktuellen Stand angepasst.

Die Gemeinde Dabergotz hat, wie alle Gemeinden im Amt Temnitz, die sachliche Flächennutzungsplanung zur Windenergie auf das Amt Temnitz übertragen. Daher erfolgen auf der Ebene des gemeindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz keine Darstellungen zur Windenergie. Derartige Darstellungen werden dann auf der Ebene des amts umfassenden sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windenergie“ des Amtes Temnitz erfolgen.

9. Belange des Denkmalschutzes

Aus der alten Flächennutzungsplan-Fassung wurde der Bereich des Bodendenkmales mittelalterlicher/neuzeitlicher Dorfkern mit der Nummer 100.097 in die Planzeichnung übertragen, der die gesamte historische Ortslage von Dabergotz sowie eine Siedlung der Bronzezeit und eine befestigte Siedlung der Slawenzeit umfasst. Die Änderungsflächen 2, 3, 4, 8, 10 und 11 tangieren vorgenanntes Bodendenkmal.

Bei dem Bodendenkmal 100.101 handelt es sich um einen Landwehrgraben des Mittelalters, welches durch die Änderungsfläche 1 tangiert wird.

Ebenfalls im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich das Bodendenkmal Dabergotz, Gottberg "Siedlung slawisches Mittelalter" mit der Bodendenkmal Nr. 100098. Es tangiert die Änderungsfläche 13.

Auf folgenden Sachverhalt wird vorsorglich hingewiesen:

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß §§ 9, 19, 20 Abs.1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmales zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die Denkmale störenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Innerhalb der 13 Änderungsflächen und deren unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Bau- und Einzeldenkmale. Die in Dabergotz in der Hauptstraße vorhandenen Einzeldenkmale werden von der Planung nicht berührt.

10. Belange von Bodenschutz/Munitionsbelastung/Altlasten

Innerhalb der Änderungsflächen befinden sich laut Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin keine Altlastenverdachts- oder Altlastenflächen.

Für die Änderungsflächen ist nur eine pauschale Einschätzung zur Kampfmittelbelastung möglich, daher kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

11. Trinkwasser/Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin–Temnitz. Die Trinkwasserversorgung bzw. die Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Bebauung ist gesichert. Die Bauflächen in den Änderungsflächen können überwiegend an das zentrale öffentliche Trinkwassernetz und an das vorhandene öffentliche Schmutzwassernetz des Zweckverbandes angeschlossen werden.

Änderungsfläche 4

In der vom Stöffiner Weg Richtung Westen abzweigenden Stichstraße befinden sich keine Leitungen des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin–Temnitz. Der Anschluss an die Leitungen im Stöffiner Weg ist jedoch möglich. Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband für die Grundstücke dieser Änderungsflächen erst nach Neuverlegung und Anschluss an das jeweilige Netz gesichert. Die Belange des Zweckverbandes sind für die betroffenen Änderungsflächen in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Änderungsfläche 7

Für die Änderungsflächen 7 ist der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes möglich. Dafür ist jedoch eine Erweiterung des Trink- und Schmutzwassernetzes erforderlich. Erst dann ist die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung für die Grundstücke dieser Änderungsflächen gesichert. Die Belange des Zweckverbandes sind für die betroffenen Änderungsflächen in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Änderungsfläche 8

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zurzeit über den in der Bahnhofstraße 1-3 befindlichen Wohnblock. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der damit verbundenen Erschließungsfachplanung sollte für die Bauflächen in der Änderungsfläche 8 ein eigener Anschluss an das Trink- und Schmutzwassernetz hergestellt werden.

Änderungsfläche 11

Für die Änderungsfläche 11 ist der Anschluss an das öffentliche Trink- bzw. Schmutzwassernetz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin–Temnitz nur über westlich angrenzende Stichstraße, die nördlich von der Hauptstraße abzweigt, möglich. Der Anschluss des östlichen Bereiches der Änderungsfläche 11 ist nur bei entsprechenden Erschließungsvereinbarungen möglich. Die Belange des Zweckverbandes sind für die betroffenen Änderungsflächen in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

12. Technische Infrastruktur

In den Änderungsflächen befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH.

Eine Versorgung der Bauflächen mit Gas innerhalb der Änderungsflächen ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Gasanlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar tangieren die Änderungsfläche 2 und befinden sich direkt angrenzend in der Verkehrsfläche der Bahnhofstraße östlich der Änderungsfläche 2. Gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Innerhalb der Änderungsfläche 2, im nördlichen Bereich, befindet sich eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird.

13. Belange der Landwirtschaft

Mit der geplanten Änderungsfläche 2 werden 0,3 ha Dauergrünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Fläche ist als Bestandteil des Feldblocks DEBBLI1568915504 im Referenzflächensystem des Landes Brandenburg digitalisiert. Als Kompensationsmaßnahme werden Anpflanzungen auf den neuen Baugrundstücken vorgeschlagen. Detailliertere Ausführungen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden im Kap. 14.4.4 Schutzgut Boden im Umweltbericht gegeben.

14. Umweltbericht

14.1 Einleitung

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

14.2 einschlägige Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

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

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

14.3 Schutzgebiete/ Naturdenkmäler

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- der **Naturpark** „Stechlin-Ruppiner Land“ ca. 9,5 km nordöstlich,
- das **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** „Ruppiner Wald- und Seengebiet“ bei Neuruppin ca. 5 km östlich,
- das **Vogelschutzgebiet (SPA)** „Rhin-Havelluch“, ca. 7 km südlich,
- das **Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)** „Wahlendorfer Luch, Klappgraben, Gänsepfuhl“ ca. 5,5 km nördlich sowie
- das **FFH-Gebiet** „Oberes Temnitztal-Ergänzung“ ca. 6 km westlich von Dabergotz.

Aufgrund der Entfernungen werden Beeinträchtigungen durch die Planung auf diese Schutzgebiete ausgeschlossen.

Das in Dabergotz vor der Kirche vorhandene Naturdenkmal (Eiche) befindet sich außerhalb der Änderungsflächen und ist von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

14.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

14.4.1 Prüfumfang

Änderungsfläche 1 „Nördliche Bahnhofstraße“

Die Änderungsfläche 1 beinhaltet die unterschiedlichsten Änderungen, die im Grunde aber die Flächendarstellungen an die vorhandene reale Nutzung und den tatsächlichen Bestand anpassen. So wird z.B. die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche, in dem Bereich nördlich der Bahnhofstraße in dem ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist, angepasst und neu als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich davon schließt eine unterschiedlich breite private Grünfläche an. Dort ist es möglich, einen begrünten Schallschutzwall als Abgrenzung zwischen der nördlich angrenzenden Gewerbenutzung und der Wohnnutzung zu bauen. Das in der Änderungsfläche 1 vorhandene, stark eingegrünte Regenrückhaltebecken für das Gewerbegebiet wird nicht mehr als Gewerbegebiet, sondern als Fläche zur Regelung der Wasserwirtschaft, hier als Regenrückhaltebecken dargestellt. Die Darstellung für Wald wird der real vorhandenen Waldfläche entsprechend angepasst. In dem Bereich des großen landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Bahnhofstraße war eine gemischte Baufläche dargestellt und nördlich und östlich

davon ein Gewerbegebiet. Im Rahmen der Änderungsplanung werden diese Bauflächendarstellungen dem eigentlichen Planungsziel, hier den landwirtschaftlichen Betrieb zu erhalten, angepasst und die Flächendarstellungen in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ geändert. Südlich werden die Bauflächendarstellungen reduziert und im Niederungsbereich des Landwehrgrabens neu als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Für diese Teilflächen innerhalb der Änderungsfläche 1 sind keine Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Eine nähere Prüfung entfällt daher.

Südwestlich des Regenrückhaltebeckens wird eine ca. 0,24 ha große bisher unbebaute Fläche, die als Grünfläche dargestellt war, zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt, als mögliche Arrondierung des westlich anschließenden und vorhandenen Gewerbebetriebes. Nur diese Teilfläche der Änderungsfläche 1 ist Bestandteil der Umweltprüfung.

Die in einem früheren Planungsstand dargestellte zusätzliche Wohnbaufläche für ein weiteres Wohnbaugrundstück südlich der Bahnhofstraße entfällt im aktuellen Planungsstand und wird neu als öffentliche Grünfläche dargestellt. Ebenso eine 0,2 ha große Fläche westlich der Kirchallee, die in einem früheren Planungsstand als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt war und nun als private Grünfläche dargestellt wird. Diese Flächen entfallen in der Betrachtung des vorliegenden Umweltberichtes.

Änderungsfläche 2 „Westlich Bahnhofstraße, nördlich Sportanlage“

Westlich der Bahnhofstraße wird im direkten Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage eine 0,3 ha große neue Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche war bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und wurde als Weidefläche genutzt. Diese Fläche ist Bestandteil der Umweltprüfung.

Änderungsfläche 3 „Östlich Bahnhofstraße, nördlich Ortsmitte“

Die 0,3 ha große Änderungsfläche 3 wird neu als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche wird über einen von der Bahnhofstraße abzweigenden vorhandenen Stichweg erreicht und ermöglicht die Entwicklung von bis zu 2 Wohnbaugrundstücken. Bisher war der Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und wird somit Bestandteil der Umweltprüfung.

Änderungsfläche 4 „Südwestlicher Ortsrand“

Die bisher direkt hinter dem durch Gebäude geprägten Innenbereich gelegenen Flächen, häufig rückwärtige Gartenflächen, waren bisher als ökologische Ausgleichsfläche, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (SPE) von Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung stand im Widerspruch zu den tatsächlichen Nutzungen der Flächen, hier die Nutzung als rückwärtige Hausgärten. In einer SPE-Fläche sind jedoch bauliche Anlagen, wie z.B. Schuppen, Zäune oder sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. Daher stellen diese dicht an den Innenbereich herangezogenen SPE-Flächen ein Nutzungs- und Entwicklungskorsett dar. Aufgrund der sehr kleinteiligen Eigentümerstrukturen sind in der Realität dort auch keine ökologischen Kompensationsmaßnahmen realisierbar. Daher wird in der Änderungsfläche 4 die insgesamt bisher 4,0 ha große SPE-Fläche aufgehoben. Stattdessen werden in dem Bereich der rückwärtigen Hausgärten private Grünflächen mit insgesamt 2,5 ha dargestellt und in einem weiteren Bereich eine 1,2 ha große Fläche für Landwirtschaft. Für diese Flächen sind keine Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Sie werden somit nicht Bestandteil des Umweltberichtes.

An der vom Stöffiner Weg abzweigenden Stichstraße wird direkt am Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine 0,3 ha große Wohnbaufläche neu dargestellt, wo über eine Ergänzungssatzung bis zu 2 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden können. Dieser Teilbereich der Änderungsfläche 4 ist Bestandteil des Umweltberichtes.

Änderungsfläche 5 „Neue Straße“

Südlich des Friedhofes an der Neuen Straße befindet sich ein größerer mittelständischer Betrieb, der in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig wäre. Um das planerische Ziel der Gemeinde zu dokumentieren, den Erhalt und eine verträgliche Entwicklungsmöglichkeit dieses örtlichen Betriebes zu sichern, wird die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche geändert und neu eine gemischte Baufläche im Sinne eines Mischgebietes dargestellt. Die Fläche ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes, da keine Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Wasser und Klima zu erwarten sind.

Änderungsfläche 6 „Südlich Neue Straße“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabergotz ist südlich der vorhandenen Bebauung des östlichen Abschnittes der Neuen Straße in deren Gartenbereichen eine relativ große Wohnbaufläche dargestellt, die aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Grundeigentümer keine Chance hat, zu einem zusammenhängenden Wohngebiet entwickelt zu werden. Darüber hinaus würde die Entwicklung eines neuen Baugebietes dieser Größenordnung das Potential der für Dabergotz von der Landesplanung zugestandenen Entwicklung von Wohnbauflächen deutlich überschreiten. Zukünftig sollen die direkten Gartengrundstücksteile als private Grünflächen dargestellt werden. Die restliche südlich anschließende bisherige Wohnbaufläche und die nochmals daran anschließende SPE-Fläche werden der realen Nutzung entsprechend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Östlich der Straßenkehre der Neuen Straße wurden 3 Einfamilienhäuser in die für ökologische Kompensationsmaßnahmen im Flächennutzungsplan dargestellte SPE-Fläche gebaut. Dieser Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird nun bereinigt, indem diese bisherige SPE-Fläche jetzt der tatsächlich vorhandenen Wohnnutzung entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Der relativ große, angerartige Wendepplatz am Ostende der Neuen Straße war bisher falsch als Wohnbaufläche dargestellt. Hier erfolgt eine größere Verkehrsflächendarstellung und die Wohnbaufläche nördlich des Wendepplatzes rutscht etwas nach Norden in einen Teil, der dort bisher dargestellten Grünfläche. Trotz der Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan ist dieses eine Baulücke im Innenbereich, die gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bebaut werden darf. Dieser Widerspruch wird durch die neue Wohnbauflächendarstellung jetzt aufgehoben.

In der Änderungsfläche 6 befanden sich laut bisherigem Flächennutzungsplan 2,1 ha Wohnbaufläche, die jetzt insgesamt um 1,3 ha auf 0,8 ha Wohnbaufläche reduziert wird. Die Flächendarstellungen werden an die vorhandene reale Nutzung und den tatsächlichen Bestand angepasst, daher sind keine Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Die Änderungsfläche 6 wird nicht Bestandteil des Umweltberichtes.

Änderungsfläche 7 „Nordöstlich Mühlenweg“

Am westlichen Ende der Hauptstraße verläuft eine Ringstraße in Richtung Norden. Diese vorhandene Erschließungsanlage ermöglicht eine beidseitige Neubebauung auf bis zu sechs Baugrundstücken, die über eine Ergänzungssatzung realisiert werden kann. Hier wird anstelle der

bisherigen Fläche für Landwirtschaft und der Grünfläche eine neue 1,0 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Teilbereich der Änderungsfläche 7 ist Bestandteil des Umweltberichtes.

Die in der Änderungsfläche bisher dargestellten gemischten Bauflächen werden entsprechend ihrer real vorhandenen Nutzung neu als Wohnbaufläche dargestellt. Von diesen Flächen geht keine Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotope, Tiere, Boden, Wasser und Klima aus. Eine weitergehende Untersuchung dieser Teilflächen entfällt daher.

Änderungsfläche 8 „Gemeinbedarf am Sportplatz“

In der Änderungsfläche 8 südlich der Sportanlagen wird anstelle einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und einer kleinen Darstellung als Wohnbaufläche am östlichen Ende der Änderungsfläche neu eine 0,9 ha große Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Diese Fläche hat sich gegenüber eines früheren Planungsstandes nochmal vergrößert da diese nun bis zur östlich anschließenden Wohnbaufläche verlängert wurde.

Aufgrund eines Grundstückstausches steht der Gemeinde zukünftig die gesamte Fläche, die jetzt als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist, für unterschiedliche Nutzungen gemeindlicher Einrichtungen zur Verfügung. Hier soll eine Begegnungsstätte mit übergreifenden Funktionen (Festplatz, Dorfgemeinschaftshaus, Jugendeinrichtung und Sportlerheim) sowie die neue Kindertagesstätte realisiert werden. Die gesamte Änderungsfläche 8 ist Bestandteil der Umweltprüfung.

Änderungsfläche 9 „Regenrückhaltebecken Bahnhofstraße/Lindenallee“

In dem Eckbereich der Bahnhofstraße mit der Lindenallee wird anstelle der Industriegebietsdarstellung (GI) nun das vorhandene Regenrückhaltebecken einschließlich der Eingrünung als Fläche zur Regelung der Wasserwirtschaft, hier als Regenrückhaltebecken dargestellt. Von dieser Fläche geht keine Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotope, Tiere, Boden, Wasser und Klima aus. Die Fläche ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes.

Änderungsfläche 10 „Südliche Temnitz-Park-Chaussee“

Südlich des Landwehrgrabens war östlich der Temnitz-Park-Chaussee eine öffentliche Parkanlage und auf der Westseite eine private Grünfläche dargestellt. Entsprechend der real vorhandenen Nutzung werden dort neu 2,7 ha Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

An der Ostseite der Temnitz-Park-Chaussee werden die bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet und Fläche für Landwirtschaft dargestellten Flächen entsprechend der realen Nutzung (es befindet sich dort ausschließlich Wohnnutzung) als 1,0 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Da die dort vorhandenen Nutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich regelhaft nicht zulässig wären, will die Gemeinde durch die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dokumentieren, dass sie den dort vorhandenen Nutzungsbestand akzeptiert. Die Gemeinde geht davon aus, dass erst nach der Verlegung der Kreisstraße 6808 auf einer Fläche weiter im Norden/Nordosten und einer Herabstufung der K 6808 im Bereich der Änderungsfläche 10 die Gemeinde es für sinnvoll ansieht dort über eine § 34 BauGB-Satzung eine gemäßigte bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Da die Verlegung der K 6808 erst in relativ weiter Zukunft erfolgen wird, werden die dann erforderlichen Maßnahmen für eine ökologische Kompensation erst zu einem späteren Zeitpunkt behandelt werden, z.B. auf der Ebene einer dann aufzustellenden Ergänzungssatzung.

Aufgrund der fehlenden Entwicklungsoption gehen von dieser Fläche künftig keine Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotope, Tiere, Boden, Wasser und Klima aus. Die Änderungsfläche 10 ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes.

Änderungsfläche 11 „Nördlich Hauptstraße“

Die Änderungsfläche 11 mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich im östlichen Teil von Dabergotz, nördlich der Hauptstraße und rückwärtig der an dieser vorhandenen Bebauung.

Im westlichen Bereich der Änderungsfläche 11 befindet sich bereits eine straßenrückwärtige Bebauung, die dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entspricht, im Flächennutzungsplan bisher aber als gemischte Baufläche dargestellt wird. Entsprechend der realen Nutzung wird dieser ca. 0,21 ha große Bereich neu als Wohnbaufläche dargestellt. Da es sich hier nur um eine Anpassung der Flächendarstellung von M-Flächen in W-Fläche handelt, ist dieser Bereich nicht Bestandteil des Umweltberichtes.

Die ca. 0,39 ha große restliche östliche Teilfläche der Änderungsfläche 11 wurde bisher als Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich bietet das Potential für eine städtebaulich sinnvolle Innenverdichtung, sobald ein Bebauungsplan hier eine bauliche Entwicklung ermöglicht. Auf einer Länge von ca. 110 m und einer Tiefe von ca. 50 m wird daher in östliche Richtung bis an das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) heran, neu eine Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Bereich ist Bestandteil des Umweltberichtes.

Änderungsfläche 12 „Östlich Bundesautonahn BAB 24“

Die ca. 108 ha große Fläche östlich der Bundesautobahn BAB 24 wird im sachlichen Teilplan Freiraum und Windenergie des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel zum Teil als „Windeignungsgebiet“ dargestellt. Da die Planungshoheit zum Thema „Windenergie“ jedoch auf das Amt übertragen wurde, ist es den Einzelgemeinden nicht mehr möglich die Thematik „Windenergie“ im eigenen nur das Gemeindegebiet umfassenden Flächennutzungsplan darzustellen. Die Fläche östlich der Autobahn wurde im aktuellen Flächennutzungsplan daher ausgenommen und als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nun auf dieser „Weißfläche“, an der realen Nutzung orientiert, eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Von der Planung im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gehen für diese Fläche keine Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotope, Tiere, Boden, Wasser und Klima aus. Die Änderungsfläche 12 ist daher nicht Bestandteil des Umweltberichtes. Mögliche Eingriffe aus der Eigenschaft als Windeignungsgebiet werden im Zuge der Aufstellung des Regionalplanes „Freiraum und Windenergie“ behandelt.

Änderungsfläche 13 „Konzentrationszone Wind“

Die Änderungsfläche 13 „Konzentrationszone für die Windenergienutzung“ befindet sich im westlichen Gemeindegebiet an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Märkisch Linden. Diese Fläche ist in dem seit 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz als Fläche für Versorgungsanlagen (Konzentrationszone für die Windenergienutzung) dargestellt.

Nachdem der Regionalplan Windenergie von 2003 seit Ende März 2018 nicht mehr anzuwenden ist, ist zur Beurteilung der Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung der 2. Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Freiraum und Windenergie“ vom April 2017 zu beachten, der am 21. November 2018 als Satzung beschlossen wurde und sich seit Anfang 2019

im Genehmigungsverfahren befindet. Somit besteht nunmehr die planungsrechtliche Verpflichtung zur Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die geänderten Ziele der Raumordnung und damit zum Verzicht zur Darstellung der benannten Vorrangfläche zur Nutzung von Windenergie im Nordwesten der Gemeinde. Im Sinne einer bestandsorientierten Darstellung wird die bisherige „Windenergiekonzentrationsfläche“ nun als eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Von dieser Änderung gehen keine Änderungen hinsichtlich der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Wasser und Klima aus. Die Änderungsfläche 13 ist daher nicht Bestandteil des Umweltberichtes.

Resultierend bezieht sich die Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, 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.

14.4.2 Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und auf die Erholungseignung, die durch die Planungen entstehen können, zu prüfen; hier auch das Orts- und Landschaftsbild sowie Wegenutzungen.

Die neu von Bauflächendarstellungen betroffenen Flächen aller Änderungsflächen waren bisher als Grünfläche oder Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Eine Erholungseignung für die Allgemeinheit haben diese Flächen aufgrund der geringen Flächengrößen, der Lage im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung bzw. zum Teil der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht. Bestehende Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt.

Die möglichen baulichen Erweiterungen in allen Änderungsflächen schließen direkt an den bebauten Siedlungskörper an. Die künftige Wohnbebauung fügt sich somit grundsätzlich in das Ortsbild ein. Es sollten entsprechende Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt werden, um die zukünftige Bebauung zurückhaltend wirken zu lassen und die Übergänge in die Landschaft weiterhin „weich“ zu gestalten. Mögliche Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes werden dadurch verringert.

Die zusätzlichen bzw. in ihrer Flächenausdehnung angepassten Bauflächendarstellungen in den Änderungsflächen 1 und 2 halten einen Abstand von ca. 50 m zum Landwehrgraben ein. Hierdurch wird der Freiraumverbund beidseitig des Landwehrgrabens erhalten und geschützt.

Die von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel festgelegten Vorranggebietsflächen Freiraum sind von der Planung nicht betroffen.

Von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild/ die Erholungseignung als auch auf die menschliche Gesundheit ist nicht auszugehen.

Eine genauere Prüfung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

14.4.3 Schutzgut Pflanzen und Biotop

Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur

Der südwestlich des Regenrückhaltebeckens liegende Bereich für die zusätzliche Gewerbefläche südlich der Bahnhofstraße stellt sich im Bestand als Frischwiese (GMFAO - 0511221)

weitestgehend ohne Gehölzaufwuchs dar. Er ist im Osten und Süden eingerahmt von einem Laub-Nadel-Mischbestand (**WFSxK - 085808**) sowie vom Landwehrgraben. Westlich befindet sich ein Gewerbebetrieb (**OGGV - 12312**).

Die Änderungsfläche 2 ist eine Frischwiese (**GMFAO - 0511221**), die als Weidefläche dient. Im Norden grenzt sie an den Bereich des Landwehrgrabens. Östlich und südlich schließt bestehende Wohnbebauung (**OSRZ - 12261**) an. Entlang der Bahnhofstraße (**OVSB - 12612**) stehen im Bereich der Änderungsfläche 2 eine Reihe markanter Straßenbäume (Eichen und Götterbäume), von denen die Eichen gesetzlich geschützt sind (**BRR - 07142**).

Die Änderungsfläche 3 wird derzeit als Weidefläche genutzt und stellt sich als gehölzfreie Frischwiese (**GMFAO - 0511221**) dar. Westlich und Südlich findet sich bestehende Wohnbebauung (**OSRZ - 12261**), nördlich und östlich schließt weitere Weidefläche an. Erschlossen wird die Fläche über einen kleinen Stichweg von der Bahnhofstraße (**OVVV - 12654**).

Der Teilbereich der Änderungsfläche 4, der als zusätzliche Wohnbaufläche dargestellt wird, ist eine gehölzfreie Frischwiesenfläche (**GMFAO - 0511221**). Nördlich und östlich findet sich bestehende Wohnbebauung (**OSRZ - 12261**) bzw. die dazugehörigen Gartenbereiche. Südlich des Schotterweges (**OVVV - 12652**) befindet sich zur dortigen Bebauung gehörendes Grabeland (**PGG - 10112**). Westlich grenzt eine Gewerbefläche (**OGGV - 12312**) an.

In der Änderungsfläche 7 wird in einem Teilbereich anstelle der bisherigen Fläche für Landwirtschaft und der Grünfläche eine neue Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich wird derzeit überwiegend zur Pferdehaltung genutzt. Er wird durch den kleinen Erschließungsweg (**OVVV - 12654**), der beidseitig mit jungen Eichen, Ahornen, Kastanien und mittelalten Obstbäumen bestanden ist, erschlossen. Nördlich des Weges befindet sich eine Frischwiese (**GMFAO - 0511221**) zur Koppelnutzung. Südlich befindet sich ein Frischwiesenbereich sowie ein Pferdeauslauf, der derzeit offenen Boden mit nur sehr spärlichem Bewuchs aufweist.

Die Änderungsfläche 8 südlich der Sportanlagen stellt sich sehr heterogen dar. Die Fläche beherbergt das Sportvereinsheim, einen Spielplatzbereich sowie eine Art Freilufttheater mit entsprechenden versiegelten Flächen (**OGAG - 12331**). Im Bereich des Freilufttheaters findet sich ein flächiger Bestand an Zierkirschen. Im Rahmen der Anlage des Spielplatzes wurden begleitend Gehölzpflanzungen angelegt und Baumneupflanzungen (Eichen, Linden) vorgenommen. Den größten Bereich macht eine Scherrasenfläche (**GZAO - 051621**) aus. Die Änderungsfläche 8 insgesamt ist von älteren Bäumen umgeben: Eichen im Osten, Pappeln und Robinien im Norden und Fichten im Westen (**BRR - 07142**). Im Osten der Fläche ist eine Wohnbebauung sowie ein Garagenkomplex vorhanden (**OSGV - 12231**).

Bei der Änderungsfläche 11 handelt es sich um eine weitestgehend gehölzfreie Frischwiesenfläche (**GMFAO - 0511221**).

Bewertung des Eingriffs

In den im Umweltbericht zu behandelnden Flächen befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG bzw. nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Hinsichtlich der oben beschriebenen flächigen Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen sind hauptsächlich Flächen von untergeordnetem ökologischem Wert betroffen, so dass hier keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotop/Pflanzen vorliegen. Im Bereich des Landwehrgrabens halten die neuen Bauflächendarstellungen einen Abstand von ca. 50 m zum Graben ein, so dass auch für die Zukunft der Freiraumverbund beidseitig des Landwehrgrabens erhalten bleibt und die Flora und Fauna dieser Biotopstruktur von der Planung nicht betroffen ist.

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop/Pflanzen ergeben sich durch ggf. notwendige Fällungen für Einzelbäume. Diese sollten in der weiteren Planung möglichst integriert werden. Eventuelle Eingriffe sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

14.4.4 Schutzgut Tiere

Grundlage für den Artenschutz ist der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Ländergesetzen bzw. der Bundesartenschutzverordnung. Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten:

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gilt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss.

Aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung folgende Relevanz für das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG eingeschätzt werden:

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorhandensein geeigneter Lebensräume für Brutvögel nicht auszuschließen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die jeweiligen Flächen auf ein potentiell Brutvogelvorkommen zu prüfen.

Für andere Artengruppen sind auf dieser groben Planungsebene keine potentiell geeigneten Habitatausstattungen ersichtlich.

14.4.5 Schutzgut Boden

Innerhalb der Änderungsflächen existiert bis auf die Verkehrsflächen und einem geringen Versiegelungsanteil in der Änderungsfläche 8 keinerlei Versiegelung. 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. Dabei sind Versiegelungen vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Besteht die Möglichkeit zur Entsiegelung nicht, sieht die HVE ein Ausgleich in Form von Anpflanzungen im Verhältnis 1:2 vor. Die konkrete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für Wohnbauflächen, die auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen, ist zu beachten, dass keine weitere Fläche für Landwirtschaft durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird.

In den Änderungsflächen sind keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen registriert.

Für die Änderungsflächen ist nur eine pauschale Einschätzung zur Kampfmittelbelastung möglich, daher kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden.

In den Änderungsflächen sind überwiegend Braunerden oder Fahlerde-Braunerden und Fahlerden als Bodentyp vorhanden. Die Hauptbodenarten sind Sand bzw. Sand über Lehm oder Sand/Lehmsand über Lehm mit Sand. Die Böden sind nicht retentionsrelevant. Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden somit keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant.

14.4.6 Schutzgut Wasser

Im Zusammenhang mit Bodenversiegelungen ist grundsätzlich auch das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildungsrate reduziert wird.

Durch die fehlende Bebauung in den Änderungsflächen ist bisher von einer nicht beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen.

Die durch die mögliche Neubebauung (Wohnbebauung im Sinne einer dorfüblichen Dichte bzw. dichtere Bebauung in den beiden Gewerbegebietsflächen) zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes werden jedoch als gering eingeschätzt, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird. Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Innerhalb der Änderungsfläche 1 befindet sich das Wasserwerk Dabergotz mit der Trinkwasserschutzzone II um die dortigen Brunnen. Allseitig muss ein 50 m Abstand um die Brunnen eingehalten werden. Die Bauflächen tangieren diese Schutzzone nicht.

Durch Dabergotz verlaufen der Landwehrgraben Kränzlin, der Rohrpfehlgraben sowie ein weiterer Graben, alles Gewässer II. Ordnung. Entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Die Grenzen der Änderungsflächen verlaufen zum Teil entlang der Gräben im Plangebiet. Neue Bauflächendarstellungen halten jedoch Abstände zwischen 10 m und 50 m zu allen Gräben ein. Dem Schutz der Gewässerrandstreifen ist somit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung getragen. In den Bereichen, in denen Bauflächendarstellungen lediglich in ihrer Art geändert und der realen Nutzung angepasst wurden, wurde die Chance genutzt und ein Gewässerrandstreifen als Fläche für Landwirtschaft bzw. als private Grünfläche, wenn es sich um vorhandene Hausgärten handelt, dargestellt.

Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5). Diese Vorschriften sind bei Bearbeitung der folgenden Planungsebenen zu beachten.

Grundlegende Konflikte hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erheblichkeit des Eingriffs zu überprüfen.

Mit dem Landwehrgraben Kränzlin und dem Rohrpfehlgraben befinden sich nach EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige oberirdische Gewässer in dem Plangebiet bzw.

grenzen an dieses an. Um die Umweltziele der WRRL für o.g. Gewässer zu erreichen, wurde auf Landesebene ein Gewässerentwicklungskonzept (GEK) für das GEK-Gebiet „Temnitz“ erarbeitet. Dieses Maßnahmenprogramm sieht zur Erreichung des guten ökologischen Zustands für beide Gewässer folgende Maßnahmen vor:

Landwehrgraben Kränzlin

Ausweisung eines beidseitigen, 10 m breiten Gewässerrandstreifens von km 0,0 -5,6 und 6,0 – 8,1 (5 m breit), zwischen 5,6 – 6,0 5 m linksseitig 10 m und rechtsseitig 5 m breit bis zum Gewerbegebiet; außerdem die Schaffung eines linearen Wanderkorridors für den Fischotter durch Umbau der Straßenbrücke in Dabergotz (Einbau einer Otterberme und Otterausstiegshilfe).

Rohrpfuhlgraben

Ausweisung eines beidseitig 5 m breiten Gewässerrandstreifens von km 0,0 – 1,3 und 1,5 – 5,3; von km 0,0 – 0,2 und 0,3 - 1,0 einseitig variierende Initialpflanzung standorttypischer Gehölze zur Verbesserung der Habitate im Uferbereich.

Die planerischen Festlegungen des Flächennutzungsplanes stehen der Umsetzbarkeit vorgenannter Maßnahmen für den Landwehrgraben Kränzlin und dem Rohrpfuhlgraben nicht entgegen.

14.4.7 Schutzgut Klima/Luft

Die betroffenen Teile der Änderungsflächen sind als offene Landschaftsbereiche mit größtenteils Wiesenflächen für die Entstehung von Kaltluft von Bedeutung. Durch die Überbauung von diesen Flächen erweitert sich die wärmebegünstigte Fläche. Hierdurch kann sich das Mikroklima auf der Fläche negativ verändern. Aufgrund der geringen Größe der betroffenen Flächen bleiben die Funktionen für das Lokalklima jedoch erhalten und werden nicht nachteilig verändert. Eine Überprüfung sollte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Immissionen durch die geplante Wohn- bzw. Gewerbegebietsbebauung sind zu erwarten.

14.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze (z.B. Bodendenkmale) darstellen und deren wirtschaftliche Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Aus der alten Flächennutzungsplan-Fassung wurde der Bereich des Bodendenkmales mittelalterlicher/neuzeitlicher Dorfkern mit der Nummer 100.097 in die Planzeichnung übertragen, der die gesamte historische Ortslage von Dabergotz sowie eine Siedlung der Bronzezeit und eine befestigte Siedlung der Slawenzeit umfasst. Die Änderungsflächen 2, 3 und 8 sowie der Teilbereich der Änderungsfläche 4 und die Änderungsfläche 11 befinden sich innerhalb dieses Bodendenkmales.

Bei dem Bodendenkmal 100.101 handelt es sich um einen Landwehrgraben des Mittelalters, welches durch die Änderungsfläche 1 tangiert wird.

Ebenfalls im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt das Bodendenkmal Dabergotz, Gottberg "Siedlung slawisches Mittelalter" mit der Bodendenkmal Nr. 100098, welches in die Änderungsfläche 13 hineinreicht.

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. Weitere Hinweise hierzu siehe auch Kapitel 9.

14.4.9 Schutzgüter Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil der Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Klein-/Mikroklima beeinflusst werden kann. Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung zählen.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als vernachlässigbar zu beurteilen. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

14.4.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleiches

Schutzgut Landschaftsbild und Mensch

Eingrünungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Schutzgut Biotope/Pflanzen

ggf. Ausgleichspflanzung im Zuge von Gehölzbeseitigungen

Schutzgut Tiere/Artenschutz

ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln

Schutzgut Boden

Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen

Schutzgut Wasser

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken

Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens seitens der zuständigen Behörde formuliert.

14.4.11 Alternativprüfung

In der bisherigen Flächennutzungsplan-Fassung waren 4,6 ha gemischte Bauflächen und 2,8 ha Wohnbauflächen dargestellt. Insgesamt wurden damit 7,4 ha Bauflächen, in denen Wohnnutzung zulässig ist, dargestellt. Diese Baufläche reduziert sich in der 1. Änderung auf 7,0 ha, wobei der Anteil der Wohnbauflächen auf 5,3 ha ansteigt, bei nur noch 1,7 ha gemischter Baufläche.

Da bei einer Wohnbaufläche von einer geringeren Dichte (GRZ bis zu 0,4) ausgegangen wird, als bei einer gemischten Baufläche (GRZ bis zu 0,6) ergibt sich in der Realität eine geringere Bebauungsmöglichkeit als in der bisherigen Flächennutzungsplan-Fassung.

Bei den Bereichen der Änderungsflächen, in denen zusätzliche Wohnbauflächen entstehen, handelt es sich um Flächen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, indem die neuen Siedlungsflächen an vorhandene Baugebiete anschließen.

Aus schutzgutbezogener Sicht von Natur und Landschaft gibt es keine Anhaltspunkte, die Vorhaben in den o.g. Änderungsflächen grundsätzlich ausschließen.

15. Planverfahren

In einem ersten Planungsschritt wurde im Juni 2015 begonnen, den seit 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabergotz als amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz auf seine Aktualität und die Darstellung eventueller Änderungserforderlichkeiten zu überprüfen. Diese Überprüfungsarbeit des Flächennutzungsplanes, hinsichtlich der Bauflächendarstellungen in Bezug auf die tatsächliche Nutzung, war im Februar 2017 abgeschlossen.

Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplan-Überprüfung war es festzulegen, an welchen städtebaulich sinnvollen Standorten mit einer bereits vorhandenen Erschließung die Voraussetzungen dafür vorliegen, um dort auf der Basis einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Baurecht für einzelne oder mehrere Wohnhäuser zu schaffen.

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz am 12.04.2017 wurde das formelle Änderungsverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz eingeleitet. Am 03.11.2017 fand im Gasthaus Paries in Dabergotz die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Versammlung zum Planverfahren statt. In der Gemeindevertreterversammlung am 30.01.2018 wurde der Beschluss über die Entwurfsfassung (Dezember 2017) für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz am 12.06.2018 wurden die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und gegeneinander abgewogen, und dann daraufhin der Zwischenabwägungsbeschluss und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.06.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und aufgefordert, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 02.07.2018 bis zum 03.08.2018 in den Amtsräumen des Amtes Temnitz statt.

Da sich aus den vorgebrachten Stellungnahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange Änderungen im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz ergaben – hier die Aufnahme einer weiteren Änderungsfläche 13 „Konzentrationszone für die Windenergienutzung“ und Bedenken bezüglich der Angrenzung einer Wohnbaufläche direkt an das Gewerbegebiet in der Änderungsfläche 11 – musste eine erneute, hier beschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für einen verkürzten Zeitraum von 14 Tagen durchgeführt werden. Die erneute Beteiligungsrunde wurde mit Schreiben vom 24.10.2018 eingeleitet. Die erneute öffentliche Planauslegung fand vom 06.11.2018 bis zum 20.11.2018 statt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Planunterlagen mit dem Stand September 2018 durchgeführt.

Nachdem am 26.03.2019 in der Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz der Feststellungsbeschluss gefasst wurde, hat der Landkreis Ostprignitz-Ruppin nach Prüfung der eingereichten Genehmigungsunterlagen (Fassung gemäß Feststellungsbeschluss, Stand Februar 2019) einen Formfehler im Verfahren bei der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB festgestellt, der dazu führte, dass die durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB nicht rechtswirksam waren. 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.

Mit der Wiederholung der öffentlichen Auslage der Entwurfsunterlagen (Stand Mai 2018) in der Zeit vom 04.11.2019 bis zum 06.12.2019 in den Räumen der Amtsverwaltung des Amtes Temnitz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Temnitz vom 26.10.2019 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. Nach der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der beiden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, verzichtet die Gemeindevertretung der Gemeinde Dabergotz auf die Darstellung der Wohnbaufläche in der Änderungsfläche 1 südlich der Bahnhofstraße, am Westende der Bebauung. Dementsprechend wurden die Flächendarstellungen südlich der Bahnhofstraße, am Westende der Bebauung in der Planzeichnung und der Begründungstext mit Umweltbericht angepasst. Da von Seiten der Gemeinde noch weitere Änderungen im Planentwurf vorgenommen wurden (hier insbesondere in den Änderungsflächen 1 und 8) bedurfte es eines neuen Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der erneuten Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 06.07.2020 bis zum 07.08.2020 durch öffentliche Auslegung in den Räumen der Amtsverwaltung des Amtes Temnitz. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 16.06.2020.

Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgte die Schlussabwägung in deren Folge sich ausschließlich redaktionelle Anpassungen in der Begründung ergaben, so dass in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Dabergotz am 08.09.2020 der Beschluss der Schlussabwägung sowie der Feststellungsbeschluss über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dabergotz gefasst wurde.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Dabergotz ist beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Dabergotz im Amtsblatt für das Amt Temnitz und der amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben tritt die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Dabergotz in Kraft.

Stand August 2020, ergänzt im September 2020 (Kapitel 15 – Planverfahren),
geändert gem. Genehmigung mit Auflagen vom 14.04.2021 (Kapitel 6.10)

.....
Thomas Kresse
Amtdirektor Amt Temnitz

