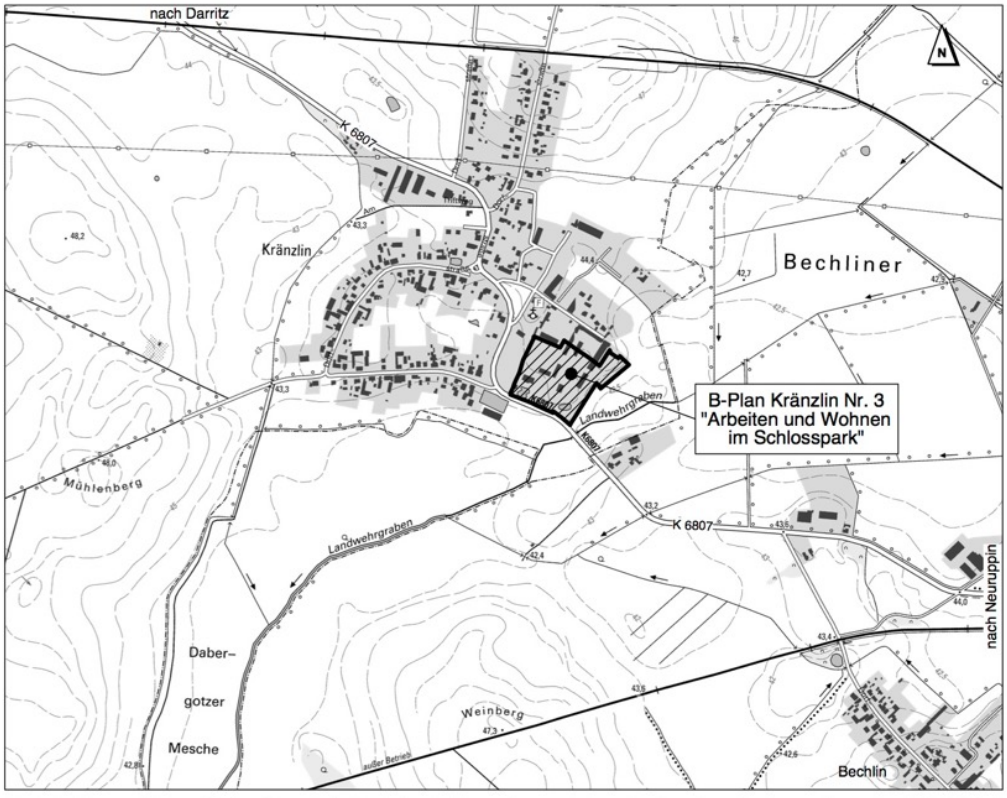
Amt Temnitz für die Gemeinde Märkisch Linden

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3
„Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“

Begründung mit Umweltbericht

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
der Gemeindevertretung Märkisch Linden vom 23.05.2022



Stand April 2022

Amt Temnitz
handelnd für die Gemeinde Märkisch Linden
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. / Sean Bellenbaum, M.A.

ML 704

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen 1
2 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes 2
3 Übergeordnete Planungen 2
3.1 Raumordnung und Landesplanung 2
3.2 Regionalplanung 4
3.3 Flächennutzungsplan 5
4 Zustand und Umgebung des Plangebietes 6
5 Inhalt des Bebauungsplanes 8
5.1 Planungskonzeption 8
5.2 Art der baulichen Nutzung 9
5.2.1 Baufeld 1 9
5.2.2 Baufeld 2 10
5.2.3 Baufelder 3 und 4 10
5.2.4 Grünflächen 10
5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 11
5.3.1 Baufeld 1 11
5.3.2 Baufeld 2 13
5.3.3 Baufeld 3 und 4 13
5.4 Mindestgrundstücksgröße 14
5.5 Gestalterische Festsetzungen 14
5.6 Verkehrserschließung 15
5.7 Technische Infrastruktur 17
5.7.1 Oberflächenentwässerung 17
5.7.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasserversorgung 17
5.7.3 Energieversorgung / Telekommunikation 18
5.8 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten 18
5.8.1 Bodenschutz 18
5.8.2 Munitionsbelastung 19
5.8.3 Altlasten 19
5.9 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalschutzes 21
5.9.1 Bodendenkmale 21
5.9.2 Baudenkmale 22
5.9.3 Gartendenkmal 23
6 Flächenbilanz 26
7 Umweltbericht 27
7.1 Anlass der Planung 27

7.2 Lage und Zustand des Plangebietes 27
7.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes / Art des Vorhabens.... 28
7.4 Methodik..... 29
7.5 Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes 29
7.5.1 Fachgesetze 29
7.5.2 Übergeordnete Fachpläne..... 30
7.5.2.1 Übergeordnete Planungen der Raumordnung..... 30
7.5.2.2 Regionalplanung..... 31
7.5.2.3 Landschaftsrahmenplan 31
7.5.2.4 Vorbereitende Bauleitplanung..... 33
7.5.3 Nationale und internationale Schutzgebiete 34
7.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... 35
7.6.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope..... 35
7.6.2 Schutzgut Tiere 40
7.6.2.1 Europäische Vogelarten 40
7.6.2.2 Amphibien 41
7.6.2.3 Reptilien..... 41
7.6.3 Schutzgut Boden..... 42
7.6.4 Schutzgut Fläche 45
7.6.5 Schutzgut Wasser 45
7.6.6 Schutzgut Klima / Luft..... 46
7.6.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter..... 47
7.6.8 Schutzgut Mensch 50
7.6.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild..... 51
7.6.10 Schutzgüter Wechselwirkungen..... 52
7.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 52
7.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung 53
7.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich 54
7.9.1 Vermeidungsmaßnahmen..... 54
7.9.2 Minderungsmaßnahmen..... 55
7.9.3 Ausgleichsmaßnahmen 57
7.9.4 Aufwertungsmaßnahmen 57
7.10 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung 58
7.11 Umsetzungskontrolle / Monitoring 59
7.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes 60
8 Planverfahren 61

Anlagen

- **Anlage 1:** Biotopbestandsplan, Bestandsaufnahme Juli 2019, M 1:1.500
- **Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (AFB) zum Vorhaben, Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Daniel Meisel, 16816 Neuruppin, überarbeiteter Endbericht vom 09.03.2022 (Bericht mit Faunakarte)

Verwendete Dokumente

- **DOK 1: Dokumentation des Bestandes** - Fotodokumentation, Februar 2018,
- **DOK 1b: Dokumentation des Bestandes** - Plandarstellung, Februar 2018, M 1:750
- **DOK 2:** Sachverständigenbüro Arlt, 16827 Alt Ruppin, **Geotechnischer Bericht** Nr. 66.19, vom 09.09.2019
- **DOK 3: Gartendenkmalpflegerische Zielplanung** Schloss Kränzlin, Büro für Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. A. Brückner, 39539 Havelberg, Oktober 2021 (Bericht mit Plänen A bis F)
- **DOK 4:** Erschließungsfachplanung, Ingenieurbüro Heuer, Dipl.-Ing. Bärbel Heuer, 16909 Wittstock/Dosse, Mai 2021 Erschließungskonzept mit Plan)

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, Nr. 21)

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

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

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) 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 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) 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)

2 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ soll verbindliches Baurecht geschaffen werden für die Erweiterung der Firmensitze der TimeWaver- und Healy-Gruppe, die sich aktuell noch vollständig in dem denkmalgeschützten Gutshaus (dem sogenannten „Schloss“) am östlichen Ortseingang, nördlich der Kreisstraße 6807, im Ortsteil Kränzlin in der Gemeinde Märkisch Linden befinden. Die neun Unternehmen der TimeWaver- und Healy-Gruppe sind etablierte und ISO-zertifizierte Entwickler und Hersteller international gefragter Medizinprodukte. Im Jahre 2018 arbeiteten am Standort Kränzlin 20 festangestellte Mitarbeiter, weitere 16 Mitarbeiter waren in Außenstellen in Neuruppin und Berlin beschäftigt.

Zur Standortsicherung der Betriebe in Kränzlin ist es erforderlich, die Nebenstandorte nach Kränzlin zu verlegen, sodass der Bedarf für weitere Büro-, Ausbildungs- und Seminarräume besteht. Um qualifizierte Mitarbeiter an den Standort Kränzlin zu holen und sie auch langfristig binden zu können, beabsichtigt die Grundstückseigentümerin, die Schlosspark Kränzlin GmbH, in einem stark durchgrünten Gelände, der ehemaligen Gutsanlage, Mitarbeiterwohnungen und bis zu 8 Einfamilienhausgrundstücke anzubieten. Weiterhin sollen für Seminarteilnehmer im erforderlichen Umfang Übernachtungsplätze, auch mit angeschlossener Gastronomie, geschaffen werden.

Das Plangebiet am östlichen Ortseingang nördlich der Kreisstraße 6807 im Ortsteil Kränzlin umfasst die Flurstücke 259 und 392 der Flur 5 in der Gemarkung Kränzlin und hat eine Plangebietsgröße von ca. 3,34 ha.

Ein etwa 2,48 ha großer Teil im Osten und Norden des Plangebietes ist gemäß § 35 BauGB dem bisherigen Außenbereich zuzuordnen. Hier ist die geplante Bebauung bisher nicht zulässig. Zur Realisierung des Projektes ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund des Umstandes, dass sich Teilbereiche des B-Plangebietes im bisherigen Außenbereich befinden, bedarf es für diese Teilbereiche der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und der Erstellung eines Umweltberichtes mit Festlegungen der ökologischen Kompensationsmaßnahmen.

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am 29.10.2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ wurde die Planung formal eingeleitet.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Märkisch Linden ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Mit ihren vier Ortsteilen (Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder) grenzt die Gemeinde direkt westlich an das Mittelzentrum Neuruppin. Der Ortsteil Kränzlin ist mit 532 Einwohnern (Stand November 2020) der größte Ortsteil der Gemeinde Märkisch Linden, die 1.270 Einwohner (Stand November 2020) umfasst. Der Verwaltungssitz des Amtes Temnitz mit insgesamt 5.500 Einwohnern (Stand November 2020) befindet sich in Walsleben.

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 Perspektiven zu bieten, um sie auch künftig in den ländlichen Räumen zu halten.

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 den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 abgelöst hat.

Die Gemeinde Märkisch Linden wird nicht als „Zentraler Ort“ bewertet. Gemäß dem Ziel 5.5 aus dem LEP HR ist allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind (siehe Ziel 5.6 LEP HR), eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich, d.h. durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption. Die Eigenentwicklungsoption umfasst einen Umfang von bis zu 1 ha/ 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen, sodass die Gemeinde Märkisch Linden inklusive ihrer Ortsteile bei 1.223 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 eine Entwicklungsoption von 1,22 ha zusätzlicher Wohnbaufläche hat. Im Rahmen der Bearbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde Märkisch Linden entschieden, diese Entwicklungsoption auf den Ortsteil Kränzlin zu konzentrieren. In den anderen Ortsteilen sollen im begrenzten Umfang neue Baugrundstücke nur dort entwickelt werden, wo dieses auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch die Erstellung einer Ergänzungssatzung möglich ist.

Innerhalb des insgesamt ca. 3,34 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ wird ein ca. 0,84 ha großes Mischgebiet festgesetzt (Baufeld 1). Die Fläche des Mischgebiets ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kränzlin zuzuordnen. Der verbleibende ca. 2,48 ha große nördliche und östliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich zu Planungsbeginn im gemäß § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich. Davon wiederum müssen ca. 1,01 ha Bruttowohnbaufläche (Baufelder 2, 3 und 4 sowie Anteil der Verkehrsfläche, die zur Erschließung der Wohngebiete dient) als Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption in Betracht gezogen werden.

Um eine Beurteilung der beabsichtigten Planung in Hinsicht auf die Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung zu erhalten, hat das Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Märkisch Linden, am 27.01.2020 eine Zielanfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) geschickt. Mit Schreiben vom 21.02.2020 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg dem Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Märkisch Linden, die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht und die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Bewertung der Planung mitgeteilt:

Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes im Schlosspark geschaffen und vorhandene Grünflächen gesichert werden. Der ca. 3,34 ha große Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortseingang von Kränzlin.

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- *Ziel 1.1 LEP HR: Die Gemeinde Märkisch Linden liegt im Weiteren Metropolenraum.*
- *Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- *Ziel 5.5 LEP HR: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption) möglich: Die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) wird durch die Landesplanung quantitativ nicht begrenzt.*

Zusätzlich steht die Eigenentwicklungsoption in Höhe von 1 Hektar/1.000 Einwohner zum Stand 31.12.2018 für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung. Hierbei sind anzurechnen:

- *Wohnsiedlungsflächen auf bisher unbebauten, nicht hochbaulich geprägten Flächen*
- *Wohnsiedlungsflächen durch Umnutzung oder Umwandlung baulich vorgeprägter Siedlungsflächen, die bisher nicht überwiegend dem Wohnen dienen*
- *Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen vor dem 15.09.2019 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder auch noch nicht bebaut sind*
- *Nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen ab dem 15.09.2009 (während der Laufzeit des LEP 8-8) dargestellt bzw. festgesetzt sind.*

Mit 1179 Einwohnern am 31.10.2018 verfügt die Gemeinde Märkisch Linden über eine Eigenentwicklungsoption von 1,2 ha. Beim hier angefragten BP sind ca. 0,9 ha Mischgebietsfläche als Innenentwicklung i. S. d. LEP HR zu werten. Die Entwicklung der ca. 1 ha großen Wohngebietsfläche kann nur unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption erfolgen.

Damit stehen der Gemeinde dann noch 0,2 ha im Rahmen der Eigenentwicklungsoption zur Verfügung.

Abschließend stellt die Gemeinsame Landesplanungsgemeinschaft Berlin-Brandenburg in ihrer Stellungnahme fest, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist:

Da das vorgesehene Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet hat und die Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung unter teilweiser Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption erfolgen kann, stehen die Ziele des LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Eine Wiederholung dieser Einschätzung erfolgte später in der Stellungnahme der GL vom 10.09.2020 innerhalb der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

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

3.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den **Regionalplan Prignitz-Oberhavel**, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe), hier für den Teilplan für die Rohstoffsicherung, 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
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABI. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel „Windenergienutzung“.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtenspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ortslage Kränzlin ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes historisch bedeutsame Kulturlandschaft Nr. 8 "Ruppiner Feldmark und Seenlandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer großflächigen und raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). In den Vorbehaltsgebieten "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" mit ihrer hohen Dichte an wahrnehmbaren Denkmalen und ihrer damit landschaftsprägenden Bedeutung soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden (vgl. 2.2 (G) ReP FW). Das sich im Plangebiet befindende Herrenhaus mit dem dazugehörigen Gartendenkmal (ID-Nummer: 09170893) stellt dabei ein maßgebliches Ausstattungsmerkmal der historisch bedeutsamen Kulturlandschaft dar. Mit der dreigeschossigen Bebauung der Neubauten im Baufeld 1, das Freihalten der Blickachse auf das Herrenhaus von der Darritzer Straße aus Neuruppin kommend (K 6807) und dem Erhalt des ehemaligen Gutsparks bleibt das kulturelle Erbe des Einzeldenkmales Gutshaus mit Resten des Parks erhalten und für die Bevölkerung weiterhin erlebbar.

Des Weiteren grenzt Kränzlin mit dem B-Plangebiet im Süden an das Eignungsgebiet "Windenergienutzung" Nr. 50, sodass sich daraus eine Betroffenheit ableitet. Siehe hierzu Kapitel **7.6.8 Schutzgut Mensch** des Umweltberichtes.

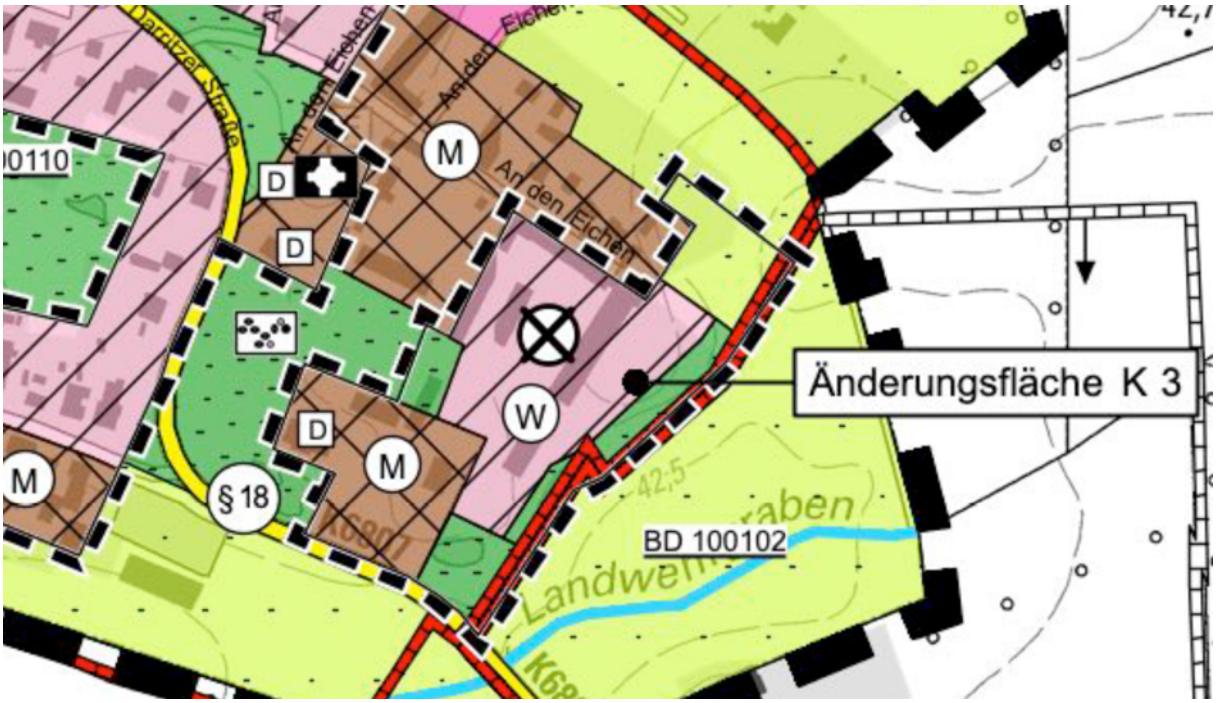
3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Märkisch Linden verfügt seit Juni 2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Märkisch Linden im Ortsteil Kränzlin erfolgte am nordöstlichen Siedlungsrand, mit der dort eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt wurde. Die 1. Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 25.06.2016 rechtswirksam.

Im Jahre 2016 erfolgte eine Überprüfung der Darstellung des Flächennutzungsplanes bezüglich potentieller zusätzlicher Wohnbauflächen in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Märkisch Linden. Im Rahmen dieser Überprüfung wurde deutlich, an welchen städtebaulich sinnvollen Standorten mit einer bereits vorhandenen Erschließung die Voraussetzungen dafür vorliegen, dort auf der Basis einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Baurecht für einzelne oder mehrere Wohnhäuser zu schaffen. Diese Überprüfungsarbeit des Flächennutzungsplanes war im Februar 2017 abgeschlossen. Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am 15.05.2017 wurde das formelle Änderungsverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden eingeleitet. Da das Bebauungsplangebiet im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Grünfläche, hier Parkanlage dargestellt war, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren auch hier der Flächennutzungsplan geändert. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden ist die Fläche des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 ein Teil der Änderungsfläche K 3. Der westliche und mittlere Teil der Fläche des B-Plangebietes wird in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Märkisch Linden nun als gemischte Baufläche dargestellt, der östliche und nördliche Teil als Wohnbaufläche, die auf der Ost- und Südostseite mit einer schmalen Grünflächendarstellung ergänzt wird.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden ist mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landkreis Ostprignitz-Ruppin am 27.10.2021 im Amtsblatt des Amtes Temnitz rechtswirksam geworden.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet mit der Darstellung von Wohnbaufläche und gemischter Baufläche sowie kleineren Teilen von Grünflächen für die bauliche Erweiterung der Firmensitze der TimeWaver- und Healy-Gruppe entsprechend vorbereitet worden. Der Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 entwickelt sich folglich aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP (2. Änderung)

4 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Ortsteil Kränzlin der Gemeinde Märkisch Linden liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Amt Temnitz, ca. 3 km westlich der Kreisstadt Neuruppin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 befindet sich am südöstlichen Ortsrand, nordöstlich der Darritzer Straße (Kreisstraße 6807). Das Plangebiet selbst ist relativ eben mit Höhen zwischen ca. 43,2 NHN und 44,2 NHN.

Im Westen schließt eine Wiesenfläche an das B-Plangebiet an sowie nördlich dieser Fläche das Gebäude des Pfarrhauses. Im Nordwesten hat eine kleine Autolackiererei ihren Gewerbesitz. Die Autolackiererei liegt in einem unbeplanten Bereich, der von der Art der vorhandenen baulichen Nutzung wie ein nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiet zu bewerten ist. Direkt nördlich des B-Plangebietes befinden sich auf dem Flurstück 386 und östlich anschließend auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gebaute Wohnhäuser, so dass die Autolackiererei mit ihren Emissionen bereits vor Erstellung des Bebauungsplanes den Schutzstatus der in direkter östlicher Nachbarschaft befindlichen Wohnhäuser beachten muss. Dadurch wird deutlich, dass mit der Festsetzung eines WA-Gebietes im B-Plan Kränzlin Nr. 3 auch dort, südlich der bereits vorhandenen Wohnhäuser und auch dort in etwa gleicher Entfernung, bereits jetzt entsprechende Emissionswerte durch die Werkstatt eingehalten werden müssen.

Nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich 6 Wohnbaugrundstücke an der Straße „An den Eichen“, von denen im Jahre 2021 bereits 5 Baugrundstücke bebaut sind, u.a. mit zwei

sogenannten „Toscanahäusern“. Im Osten liegen die offenen Wiesenflächen des Landwehrgrabens, unweit der Grenze zur Gemarkung Bechlin der Fontanestadt Neuruppin. Südlich der K 6807 befindet sich eine Weidefläche für Pferde.

Unter weiträumigerer Betrachtung befindet sich südlich und südwestlich von Kränzlin ein größerer Standort mit Windenergieanlagen (WEA) (Eignungsgebiet "Windenergienutzung" Nr. 50). Die nächstgelegene WEA befindet sich südlich ca. 900 m vom Plangebiet entfernt.

Historisch stellte das gesamte Plangebiet, einschließlich der nördlich angrenzenden Flurstücke 386 bis 391, eine herrschaftliche Gutsanlage dar, mit dem im Jahr 1818 erbauten und im Laufe der Zeit mehrfach umgebauten denkmalgeschützten Gutshaus (dem sogenannten „Schloss“) im Westen des zukünftigen Mischgebietes. Die ursprüngliche Gutsanlage wurde 1668 erstmals erwähnt und befand sich von 1698 bis 1945 in bürgerlichem Besitz (daher offiziell Gutshaus, bzw. Herrenhaus und nicht als Schloss bezeichnet). Die Entstehung des kleinen Landschaftsparks geht vermutlich auf das 1818 erbaute erste Herrenhaus zurück, das Mitte des 19. Jahrhunderts umgebaut wurde. Sein heutiges Erscheinungsbild mit den beiden Ecktürmen erhielt das Haus zum Anfang des 20. Jahrhunderts.

Auf der östlichen Seite des geplanten Mischgebietes befand sich einst ein repräsentatives Wohnhaus auf einer Fläche, die 1920 vom damaligen Gutsbesitzer an einen Berliner Fabrikanten verkauft wurde. Aufgrund einer Brandstiftung im Jahr 2001 war die Fabrikantenvilla nur noch als Brandruine vorhanden. Nördlich und nordöstlich der Villa befanden sich die Stall- und Wirtschaftsgebäude.

Nach 1945 wurde das Gut im Zuge der Bodenreform aufgesiedelt. Der östliche und insbesondere der nordöstliche Bereich mit den früheren Stall- und Wirtschaftsanlagen des Gutes wurde für lange Zeit vollständig durch den Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL) genutzt und baulich verändert. Auch nach dem Ende der DDR fand hier eine Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe statt, die erst 2010 aufgegeben wurde. Anschließend standen die Gebäude leer und die Fläche verwilderte zunehmend. Aus der KfL-Nutzung stammten große mit Betonplatten versiegelte Flächen sowie Montage- und Lagerhallen, die die Bebauung des Geländes bis 2018 prägten. Die KfL-Fläche wurde 2018 von dem Vorhabenträger erworben. Somit bestand die Chance, dieses sich nun als landwirtschaftliche Konversionsfläche darstellende Grundstück im Sinne einer ortsverträglichen Nutzung zu revitalisieren. Alle dort noch vorhandenen Gebäude, einschließlich der Ruine der Fabrikantenvilla wurden mittlerweile jedoch vom jetzigen Eigentümer des Grundstückes abgerissen, betonierte Stellflächen und Wege entfernt. Die nordöstliche Wirtschaftsfläche wurde geteilt und der nördliche Bereich in die o.g. 6 Einfamilienhausgrundstücke parzelliert.

Im Herrenhaus selbst, welches sich in einem komplett sanierten Zustand befindet, sind Unternehmen der TimeWaver- und Healy-Gruppe – Entwickler, Hersteller und Vertreiber alternativmedizinischer Produkte – angesiedelt.

Nordöstlich des Schlossgebäudes befindet sich ein 300 qm großes eingeschossiges Gebäude, welches durch die Gemeinde Märkisch Linden als Kindertagesstätte genutzt wurde. Im Spätsommer 2020 wurde das neue KITA-Gebäude in Kränzlin (B-Plan Kränzlin Nr. 2) in Nutzung genommen, sodass im August 2020 aus dem alten Gebäude die Kindergartennutzung ausgezogen ist. Anschließend wurde es nach Erteilung der Baugenehmigung durch den Landkreis OPR für eine dort nun vorhandenen Büronutzung umgebaut.

Die einstige Parkanlage des Gutes ist noch rudimentär erhalten, Wegeverbindungen und Sichtachsen aber größtenteils im Laufe der Zeit verschwunden. Im südöstlichen und südwestlichen Teil der Anlage befindet sich jeweils ein kleiner Teich. Der südwestliche dieser Teiche gehört nachweislich zu der historischen Parkanlage und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der südöstliche Teich ist hingegen in einem verwilderten Zustand.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Das Entwurfskonzept sieht vor, in einem stark durchgrünten Gelände mit drei Bestandsgebäuden (Herrenhaus, ehemaliges KITA-Gebäude, Remise) am südöstlichen Ortseingang von Kränzlin, nördlich der Kreisstraße 6807, Seminar- und Bürogebäude, ein Gastronomiegebäude sowie Wohnunterkünfte für Seminarteilnehmer, Mitarbeiterwohnungen und bis zu 8 Einfamilienhausgrundstücke für Mitarbeiter und ihre Familien zu schaffen.

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 3,34 ha groß und setzt ein 0,84 ha großes Mischgebiet im Baufeld 1, sowie insgesamt 0,85 ha allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiet) in den Baufeldern 2, 3 und 4 fest. Die Baugebiete werden durch eine von der K 6807 (Darritzer Straße) Richtung Nordosten abzweigende neue private Verkehrsfläche (Planstraße „Am Schlosspark“) erschlossen, die über einen direkt nördlich anschließenden Gehweg eine Fußwegeverbindung an die nördlich angrenzende Straße „An den Eichen“ bietet. Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit, vertreten durch die Gemeinde Märkisch-Linden, zu belasten.

Innerhalb des Mischgebietes befinden sich das Bestandsgebäude des Herrenhauses und das bisherige Kitagebäude, welches seit 2021 als Bürogebäude genutzt wird. Weiterhin befindet sich westlich des Teiches eine ca. 80 qm Grundfläche umfassende Remise, die derzeit als Lagerraum / Schuppen dient. Im östlichen Bereich des Mischgebietes sollen 3 neue Gebäude für Büros, Seminarräume und Gastronomie entstehen. Im Schlossgebäude können in untergeordnetem Maße auch noch Mitarbeiterwohnungen verbleiben. Auf dem ehemaligen KfL-Gelände sollen in 3 Baugebieten (Baufelder 2 bis 4) im Norden und Osten Wohnbaugrundstücke für Mitarbeiter entstehen. Die im Baufeld 2 geplanten 2 zweigeschossigen Wohnhäuser betten sich in den erweiterten Schlosspark ein und erhalten so den Charakter von „Wohnen im Park“. Hier sind Mitarbeiterwohnungen und ergänzend auch Wohnunterkünfte für Seminarteilnehmer geplant. Westlich der neuen Planstraße (Am Schlosspark) werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten großen und dominierenden Bäume als Teil der privaten Parkanlage erhalten.

Östlich der Planstraße im Baufeld 4 sollen bis zu 7 großzügige Einfamilienhausgrundstücke entstehen. An der östlichen Seite des Baufeldes 4 wird das dortige WA-Gebiet durch eine bis zu 10 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ ergänzt. Nördlich des Wendekreises der Planstraße entsteht das Baufeld 3 zur Schaffung eines weiteren Einfamilienhausgrundstückes, so dass in den Baufeldern 3 und 4 zusammen bis zu 8 Baugrundstücke geschaffen werden können.

Nördlich des Herrenhauses und des einstigen Kindergartengebäudes erstrecken sich die Reste des ehemaligen Gutsparks, der auf dem Flurstück 259 ein eingetragenes Gartendenkmal mit dem integrierten Einzeldenkmal des Gutshauses darstellt. Das Planungskonzept sieht vor, diese private, denkmalgeschützte Parkanlage zum einen als Grünfläche zu erhalten und zum anderen eine östliche Parkerweiterung bis zur östlich gelegenen Planstraße (Am Schlosspark) umzusetzen. Die in dem Gartendenkmalpflegerischen Gutachten des Büros für Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. A. BRÜCKNER, 39539 Havelberg, formulierten zahlreichen Vorschläge zu einer Gestaltung im Sinne der historischen Gartengestaltung können auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches im B-Plan nicht festgesetzt werden. Sie stellen aber eine „Anleitung“ für den Grundeigentümer dar, in welche Richtung sich eine weitere Freiflächengestaltung entwickeln sollte.

Um sich innerhalb des gesamten Schlossgeländes als Mitarbeiter oder Seminarteilnehmer frei bewegen zu können, werden die privaten Parkanlagen innerhalb des Plangebietes nicht eingezäunt. Fußwegeverbindungen in den Grünanlagen verbinden die Unterkünfte mit dem Herrenhaus, der Planstraße oder den Seminargebäuden. Dabei sollen auf Grundlage der Gartendenkmalpflegerischen Zielplanung die alten Wegebeziehungen, wo es möglich ist, wieder aufgenommen werden.

Die die vorhandenen Teiche umgebenden Grünflächen südlich des Schlosses und im Südosten des Plangebietes sollen erhalten und aufgewertet werden und werden aus diesem Grund ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Parkanlage festgesetzt. Der Zugang zu den Teichen wird durch die sie umgebenden Grünflächen gesichert, sodass hier gegebenenfalls auch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen problemlos erfolgen können. Am Standort des südöstlichen Teiches wäre es denkbar, hier den vorhandenen Teich zu sanieren und ökologisch aufzuwerten und als allgemein zugängliche Parkfläche mit Beziehung zur Teichanlage zu gestalten.

Die Sichtachse am Ortseingang von der Darritzer Straße aus Neuruppin kommend auf das Herrenhaus wird durch Neubauten oder neue Baumpflanzungen nicht beeinträchtigt. Die zukünftigen maximal dreigeschossigen neuen Büro- und Seminargebäude östlich und nordöstlich des Herrenhauses sind bewusst niedriger gehalten, um den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals zu berücksichtigen. Weiterhin wurden nach der Auswertung von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und aus dem Gartendenkmalpflegerischen Gutachten gestalterische Festsetzungen insbesondere zu den baulichen Anlagen im östlichen Teil des Mischgebietes getroffen, da diese im Gutachten als „besonderer Gestaltungsbereich als Pendant zum Herrenhaus“ definiert wurde. Damit tatsächlich ein „Pendant“ zum Herrenhaus entstehen kann, wird für die beiden zukünftigen „Flügelbauten“, die am Standort der einstigen Fabrikantenvilla entstehen, festgesetzt, dass diese mindestens 2 Vollgeschosse und höchstens 3 Vollgeschosse erhalten. Für das geplante Gastronomiegebäude, welches westlich an das geplante Gebäude im Norden anschließen soll, ist sogar nur eine Eingeschossigkeit vorgesehen, die so auch in der Planzeichnung festgesetzt wird.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind in vier Baufelder gegliedert.

5.2.1 Baufeld 1

Im Baufeld 1 befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Neben Büro-, Seminar- und Gastronomienutzungen sind in untergeordnetem Maße auch Wohnungen im Schloss vorgesehen, so dass hier gemäß § 6 BauNVO ein 0,84 ha großes Mischgebiet festgesetzt wird. Im Teil B werden in der Festsetzung I/1.1 die sonst in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten jedoch ausgeschlossen. Auch die sonst gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind als Ausnahme nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich aus den Störungen, die von derartigen Nutzungen für die Seminarteilnehmer, den Gastronomiebetrieb und für den Unternehmensbetrieb der Firmengruppe ausgehen könnten. Außerdem hätten Nutzungen wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe einen solchen Flächenbedarf, dass diese hier nicht realisierbar wären. Ebenfalls würden solche Nutzungen im Widerspruch zum Gartendenkmal und dem Baudenkmal (Herrenhaus) stehen.

5.2.2 Baufeld 2

Im Baufeld 2 sind Mitarbeiterwohnungen, auch in Kombination mit Wohnunterkünften für Seminarteilnehmer, in 2 Wohnhäusern geplant. Daher erfolgt hier gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines ca. 0,24 ha großen allgemeinen Wohngebietes.

Aufgrund der Analysen des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens wurde nach der frühzeitigen Beteiligung das Baufeld 2 verkleinert, indem der südliche Teil nun der vergrößerten Parkanlage zugeordnet wird und anstelle der vorher geplanten 3 Wohnhäuser nun nur noch 2 etwas größere Wohnhäuser geplant sind, wobei in der Planzeichnung die überbaubare Fläche festgesetzt wird und nicht die zu errichtenden Gebäude.

Die Wohnhäuser betten sich in den erweiterten Schlosspark ein und erhalten so den Charakter von „Wohnen im Park“. In den textlichen Festsetzungen unter Punkt I/1.2 werden die sonst in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe jedoch ausgeschlossen. Auch die sonst gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind als Ausnahmen nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich aus den Störungen, die von derartigen Nutzungen für die Wohnnutzung und die Beherbergung der Seminarteilnehmer ausgehen könnten, sowie der Nichtvereinbarkeit mit dem Denkmalschutz der Parkanlage, hier dem Umgebungsschutz.

5.2.3 Baufelder 3 und 4

In den Baufeldern 3 und 4 sind Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern für die Mitarbeiter der Unternehmensgruppe und deren Familien vorgesehen. In beiden Baufeldern werden folglich gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete als Art der baulichen Nutzung festgesetzt, im kleineren Baufeld 3 mit einer Flächengröße von ca. 0,09 ha, östlich der Planstraße im Baufeld 4 mit einer Fläche von ca. 0,52 ha. In den textlichen Festsetzungen unter Punkt I/1.2 werden die sonst in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe jedoch ausgeschlossen. Auch die sonst gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind als Ausnahmen nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich aus den Störungen, die von derartigen Nutzungen für die Wohnnutzung ausgehen könnten. Aufgrund der textlichen Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße von 700 qm wäre im Baufeld 3 nur 1 Baugrundstück realisierbar und im Baufeld 4 könnten 7 Baugrundstücke realisiert werden.

5.2.4 Grünflächen

Die Reste des nördlich des Herrenhauses anschließenden, als Gartendenkmal festgesetzten Parks zusammen mit dem ehemaligen Herrenhaus auf dem Flurstück 259, Flur 5, Gemarkung Kränzlin bilden eine unter Denkmalschutz stehende Einheit. Der Park soll unter den Aspekten des Denkmalschutzes, d.h. dem Erhalt, bzw. der möglichst originalgetreuen oder authentischen Wiederherstellung der historischen Sichtachsen und Wegeverbindungen, reaktiviert, aufgewertet und nach Osten bis zur Planstraße erweitert werden.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche GF 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung private Parkanlage wird der ehemalige Gutspark von einer zusätzlichen Bebauung freigehalten und sogar noch nach Osten bis an die Planstraße erweitert. Die Struktur des ehemaligen Gutsparks, besonders das Großgrün, von dem einige Bäume nachweislich zum historischen Parkbestand gehören, wird durch ein flächiges, in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnetes Erhaltungsgebot erhalten und gesichert. Dabei sind die schon erfolgten

Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf Artenauswahl, Standort und Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen und ggf. zu korrigieren. Nachpflanzungen von prägenden Bestandsbäumen sind am selben Standort mit derselben Art vorzunehmen.

Auch die Grünflächen südlich des Herrenhauses und südöstlich der Planstraße werden als private Grünfläche GF 1 bzw. GF 4, ebenfalls mit der Zweckbestimmung private Parkanlage, festgesetzt und von einer zusätzlichen Bebauung freigehalten und besitzen eine Flächengröße von zusammen 0,27 ha. In beiden Grünflächen befindet sich jeweils eine Teichanlage mit zusammen ca. 640 qm Wasserfläche.

Das denkmalgeschützte ehemalige Herrenhaus sowie der angrenzende Park besitzen eine landschaftsprägende Bedeutung und sind folglich Bestandteil des Vorbehaltsgebietes historisch bedeutsame Kulturlandschaft Nr. 8 "Ruppiner Feldmark und Seenlandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). In den Vorbehaltsgebieten soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden (vgl. 2.2 (G) ReP FW).

Die bis zu 10 m breite und 0,16 ha große private Grünflächen GF 3 an der östlichen Seite des Baufeldes 4 erhält die Zweckbestimmung „Hausgärten“ und ergänzt das dortige allgemeine Wohngebiet. Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz und Erhalt der dortigen Gehölzstrukturen und zur Freihaltung der Fläche von einer zusätzlichen Bebauung.

Nordöstlich des Baufeldes 4 schließt ebenfalls eine kleine, nur 165 qm große private Grünfläche GF 5 mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ an. Die private Grünfläche GF 5 mit einer Breite von 5 m wird festgesetzt, um für den nördlich angrenzenden, bislang nicht vom Gewässerunterhaltungsverband unterhaltenen Graben einen Streifen für eventuelle spätere Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen freizuhalten. Aus diesem Grund wird für die private Grünfläche GF 5 festgesetzt, dass dort auch keine gartenbezogenen Nebenanlagen sowie Einfriedungen errichtet werden dürfen.

Diese als Hausgärten zu nutzenden Flächen sind jeweils Teil der gesamten privaten Grundstücke und markieren den Übergang in die offene Landschaft östlich des Plangebietes. Im Sinne der Freihaltung der privaten Grünflächen ist der Bau von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen, Carports oder Garagen in diesen Flächen nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind, mit Ausnahme in der GF 5, nur Nebenanlagen im Zusammenhang mit einer Gartennutzung mit einer maximalen Grundfläche von jeweils bis zu 12 qm zulässig. In der GF 2 können gartenbezogene bauliche Nebenanlagen für eine garten- oder parkbezogene Nutzung nur errichtet werden, wenn diese den dort zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Baum- und Gehölzbestand nicht gefährden und die Errichtung in Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgt.

Die privaten Grünflächen GF 3 bis GF 5 am östlichen Rand des Plangebietes, am Übergang zur freien Landschaft, werden überlagert mit einer durchgehenden, 5,0 m breiten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung (SPE) von Natur und Landschaft, um dort einerseits vorhandene Gehölze zu erhalten und zum anderen die Fläche sinnvoll mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen. An dem Graben im Norden des Plangebietes und an dem nicht vom Gewässerunterhaltungsverband gepflegten (meist trockenen) Graben, der in der Mitte der östlichen Plangebietsgrenze beginnt, enden die SPE-Flächen jeweils 5,0 m vor der Grabenböschungskante.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Baufeld 1

In einem Mischgebiet ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,6 zulässig. Dem Charakter des Plangebietes „Arbeiten

und Wohnen im Schlosspark“ angemessen, wird die GRZ im Mischgebiet im Baufeld 1 dagegen mit nur 0,4 festgesetzt und die zulässige Versiegelung damit begrenzt. Aufgrund dieser Festsetzung beträgt die maximal zulässige Grundfläche 3.372 qm, die mit baulichen Hauptanlagen innerhalb der Flächen, die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt sind, überbaut werden darf. Einschließlich der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen GRZ-Überschreitung um 50 v.H. durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist es zulässig 60 v.H. oder insgesamt 5.057 qm Grundfläche zu versiegeln.

Aufgrund der Berücksichtigung des Denkmalschutzes ist im Baufeld 1 der Bau von Garagen und Carports ausgeschlossen, Stellplätze dürfen nur innerhalb der festgesetzten Bereiche im Süden des Mischgebietes errichtet werden. Die Lage der südwestlichen Stellplatzanlage wurde möglichst weit am Rand des Gartendenkmals angeordnet, um die Beeinträchtigung des Gartendenkmals so gering wie möglich zu halten. Eine Eingrünung der Stellplätze (in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde) ist dabei anzustreben. Damit der Bereich innerhalb des Mischgebietes zwischen privater Straßenverkehrsfläche und bestehender Zufahrt östlich der Grünfläche GF 1 von Zufahrten freigehalten wird, wird ein ca. 50,0 m breiter Streifen ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten Mischgebietes, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, planungsrechtlich zulässig, bedürfen aber der engen Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Festsetzung eines Mischgebietes in einem Teil des geschützten Gartendenkmals steht nicht im Widerspruch zur Festsetzung als Gartendenkmal. In dem historischen Garten sind die Bauwerke wie das Herrenhaus oder die Remise Teil des Gartendenkmals und für die Regelung, in welcher Form überhaupt bauliche Anlagen in diesem Bereich gebaut werden dürfen, ist die Festsetzung eines Baugebietes erforderlich.

Die Hauptanlagen der unterschiedlichen Nutzungen im Baufeld 1 dürfen nur innerhalb der vier überbaubaren Grundstücksflächen, den sogenannten Baufenstern, in offener Bauweise errichtet werden. Neubauten für Büros, Seminarräume und Gastronomie sind in den beiden östlichen Baufenstern vorgesehen. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Baufeld 1 ist mit I, II, III und IV Vollgeschossen festgesetzt, wobei die 4 Vollgeschosse nur für das Baufenster des Herrenhauses gelten. Für die möglichen Neubauten im Osten des Mischgebietes wird festgesetzt, dass diese – mit Ausnahme einer kleinen eingeschossigen Gastronomieeinrichtung – mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse haben sollen. Einerseits sollen sich die neuen „Flügelbauten“ dem Herrenhaus in ihrer Dimensionierung unterordnen, aber andererseits auch nicht zu kleinteilig als „eingeschossige Vorbauten“ errichtet werden.

Mit der Anordnung der Neubauten wird der Blick auf das denkmalgeschützte Herrenhaus nicht verstellt, und damit die historische und landschaftsprägende Bedeutung des denkmalgeschützten Hauses hervorgehoben. Mit dem Zurücksetzen der Baufenster der Neubauten von ca. 50 m von der Straßenkante der Darritzer Straße (K 6807) und dem Abrücken von ca. 74 m vom Herrenhaus bleibt der Blick auf das Einzeldenkmal unverstellt. Zwischen den beiden östlichen Baufenstern und dem Herrenhaus eröffnet sich der Außenraum für eine ansprechende Platzgestaltung unter Einbeziehung der in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Bestandsgehölze. Dieser Platz kann im Ernstfall auch als Aufstellfläche für die Feuerwehr dienen.

Ebenfalls wird das Gebäude des einstigen Kindergartens nördlich des Herrenhauses, das inzwischen zu einem Bürogebäude umgebaut wurde, am Bestand orientiert. Für das ehemalige Kitagebäude aus DDR-Zeiten wurde im Jahre 2020 eine Genehmigung zur Umnutzung und zum Umbau im Sinne des § 34 BauGB erteilt. Würde hier nun keine überbaubare Fläche festgesetzt, würde für das Gebäude nur noch Bestandsschutz gelten und ein evtl. späterer erneuter Umbau unzulässig werden. Dieses könnte zu einer Entschädigungsforderung des Grundeigentümers gegenüber der Gemeinde führen, da ihm schließlich zuvor die Genehmigung erteilt wurde und durch die vorliegende Bauleitplanung das zukünftige Baurecht wieder entzogen würde.

Im Zuge der Planung für die Umnutzung des ehem. Kindergartengebäudes durch den aktuellen Eigentümer wurde auch die Möglichkeit einer Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss in Betracht gezogen. Inzwischen wurde auf der Grundlage des genehmigten Bauantrages auf die Option eines weiteren Vollgeschosses verzichtet und der Aus- und Umbau für nur ein Vollgeschoss vorgenommen.

Da sich das eingeschossige ehemalige Kindergartengebäude innerhalb der Fläche des historischen Gartendenkmals befindet und der Umbau bereits mit nur einem Vollgeschoss erfolgt ist, wird hier - am Bestand orientiert - nun auch nur ein Vollgeschoss zugelassen.

5.3.2 Baufeld 2

Für das Baufeld 2 wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Von den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten 2.445 qm sind dementsprechend 978 qm versiegelte Fläche durch Hauptanlagen zulässig. Einschließlich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 v.H. durch bauliche Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze ergibt sich insgesamt eine Fläche von 1.467 qm, die maximal versiegelt werden darf. Im Baufeld 2 wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt und es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Das allgemeine Wohngebiet im Baufeld 2 ist an drei Seiten eingerahmt durch die private Grünfläche GF 2, so dass es sich als ein „Wohngebiet im Park“ darstellt. Die Ausformung der privaten Grünfläche im Norden und Süden des Baufeldes wird bestimmt durch den dort zu erhaltenden Altbaumbestand mit seinen Kronentraufen. So wird nicht nur sichergestellt, dass dort zulässige Gebäude mit ihren Außenfassaden einen ausreichenden Abstand von den Baumkronen halten, sondern auch, dass unterhalb der Baumkronen keine baulichen Nebenanlagen entstehen dürfen, die das Wurzelwerk der zu erhaltenden Großbäume schädigen könnten.

Die innerhalb des Baufeldes 2 durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ist so dimensioniert, dass dort 2 Wohngebäude entstehen können, in denen Mitarbeiterwohnungen und Unterkünfte für Seminar- und Kursteilnehmer entstehen können.

5.3.3 Baufeld 3 und 4

Auch für die Baufelder 3 und 4 werden gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 mit einer nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen GRZ-Überschreitung um 50 v. H. durch Nebenanlagen festgesetzt. Entsprechend des städtebaulichen Funktionsplanes können im Baufeld 4 bis zu 7 Wohnbaugrundstücke und im Baufeld 3 ein weiteres Baugrundstück entstehen. Die Baugrundstücke besitzen Grundstücksgrößen von ca. 750 qm bis über 1.000 qm. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl darf jedoch nur der Teil des Grundstückes als Basiswert angesetzt werden, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Unter der Annahme, dass die Grundfläche eines beispielhaften Einfamilienhauses mit Außenterrasse 170 qm beträgt und durch Zuwegungen, 2 Stellplätze bzw. Garagen, Zufahrten, Gartenschuppen etc. nochmals 90 qm dazu kämen, würden insgesamt 260 qm versiegelt werden. Bei dem Beispiel eines 770 qm großen Grundstücks mit einer WA-Fläche von 570 qm wäre das eine GRZ 1 von 0,3 und eine GRZ 2 von ca. 0,45. An diesem Beispiel ist zu erkennen, dass der festgesetzte GRZ-Wert von 0,4 ausreichend ist.

Die überbaubaren Flächen werden bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen. In den Baufeldern 3 und 4 werden die Baugrenzen gegenüber der privaten Verkehrsfläche in einem Abstand von 5,0 m festgesetzt, gegenüber dem privaten Gehweg ebenfalls in einem Abstand von 5,0 m. Nur im Baufeld 3 rückt, wegen des dort relativ kleinen WA-Gebietes, die Baugrenze

im Süden des Baufeldes bis auf 3,0 m an die Verkehrsfläche des Wendeplatzes heran. Die Baugrenzenfestsetzungen mit relativ großen sogenannten „Baufenstern“ ermöglichen eine flexible Gestaltung der Grundstücksteilungen und der Anordnung der späteren Wohngebäude.

In den Baufeldern 3 und 4 wird eine offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Der Charakter eines kleinen Einfamilienhausgebietes wird durch die Festsetzung der Zulässigkeit von maximal 2 Wohnungen in einem Einzelhaus, bzw. bei dem Bau eines Doppelhauses von nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte erreicht. Es sind in beiden Baufeldern maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Darüberhinausgehend sind keine Staffelgeschosse oder ausgebaute Dachgeschosse zulässig, eine maximale Firsthöhe von 53,0 m NHN begrenzt die zulässige Gebäudehöhe.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist erforderlich, auch wenn im konkreten Fall nur ein ausgebautes Dachgeschoss gebaut werden sollte, da nach der Definition der Brandenburgischen Landesbauordnung (Fassung 2008) auch ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Somit ist aber auch sichergestellt, dass über diese 2 Vollgeschosse hinausgehend kein weiterer hoher Dachraum entstehen kann, wo nochmals ein zusätzlicher Dachausbau erfolgen könnte. Somit fügen sich die zukünftigen Gebäude in den Baufeldern 3 und 4 in die Strukturen der umgebenden Einfamilienhäuser im Ortsteil Kränzlin ein.

Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021, wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 88 Abs. 2 „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in diesem Bebauungsplan weiter der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.

In dem Gartendenkmalpflegerischen Gutachten werden die Neubauten auf den Flurstücken 386 bis 391 nördlich des Plangebietes mit der „bunten Bebauung“ von Toscanahäusern bis zum Bungalowstil als eine den Umgebungsschutz des Gartendenkmals erheblich störende Bebauung definiert. Durch die Eingrünung auf der Grünfläche GF 2 und die dem Denkmalschutz angepasste Bebauung der Baufelder 2 und 3 (siehe hierzu Kapitel 5.5 *Gestalterische Festsetzungen*) werden diese nördlichen Neubauten später von der erweiterten Gartenanlage kaum noch sichtbar sein.

5.4 Mindestgrundstücksgröße

Um das Ziel zu erreichen, eine stark durchgrünte Wohnbebauung zu erhalten, wird für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass dort bei dem Bau von Einzelhäusern die Mindestgrundstücksgröße 700 qm beträgt und bei dem Bau von Doppelhäusern pro Haushälfte mindestens 450 qm. In Kombination mit der Festsetzung, dass in den Baufeldern 3 und 4 pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen gebaut werden dürfen, wird der Dorfcharakter in dem Einfamilienhausgebiet gesichert und auch hinsichtlich des historischen Areals auf eine zu dichte Bebauung verzichtet.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Zur Berücksichtigung des Umgebungsschutzes des Baudenkmals Herrenhaus Kränzlin und der Einpassung in das Gartendenkmal werden für die neu zu errichtenden Hauptanlagen im Plangebiet gestalterische Festsetzungen formuliert.

Im Sinne des Umgebungsschutzes sind die Oberflächen in Ausdehnung und Materialität am Denkmal und in seiner Umgebung mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Da die Festlegung des Bebauungsplanes breite Gestaltungsmöglichkeiten zulässt, müssen frühzeitig Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und der Denkmalfachbehörde erfolgen. Diese notwendigen Abstimmungen betreffen die Kubaturen, Dachformen, Öffnungsformen, Materialität und Farbigkeit der Neubauten.

Für das Mischgebiet mit dem Herrenhaus und den Neubauten im Bereich der ehemaligen Fabrikantenvilla werden sehr enge gestalterische Festsetzungen getroffen, damit sichergestellt wird, dass der gesamte Baubereich am Herrenhaus und östlich angrenzend eine harmonische Gesamtgestaltung erhält, im Einklang mit dem denkmalgeschützten Herrenhaus.

So dürfen die Dächer der Hauptgebäude im Mischgebiet nur relativ flach geneigte Hauptdächer haben, analog des Daches auf dem Herrenhaus. Bei den zwei- bis dreigeschossigen Neubauten dürfen die oberen Geschosse nicht zurückstaffeln, damit die zukünftigen Kubaturen der Neubauten im Charakter des Herrenhauses realisiert werden. Dieses wird ergänzt mit der Festsetzung, dass dort nur Putzfassaden zulässig sind mit der gleichen weißen Außenfassade wie am Herrenhaus.

Für das Baufeld 2, dass nordöstlich des Parks liegt, abgeschirmt durch die Bebauung im Baufeld 1 und durch zahlreiche Bäume, werden aufgrund der etwas „versteckten Lage“ keine Festsetzungen zur Dachneigung getroffen, ebenso wenig für die Baufelder 3 und 4.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Bau- und Gartendenkmal (Umgebungsschutz), sowie zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung der Wohngebäude in den angrenzenden Wohngebieten und zur Vermeidung einer „Bunte-Kuh-Siedlung“ werden auch für die allgemeinen Wohngebiete, die Baufelder 2 bis 4, gestalterische Rahmen festgesetzt, z.B. zu den Fassadenmaterialien und der Farbgebung der Außenfassaden.

So sind in den allgemeinen Wohngebieten für die Außenwandmaterialien Ziegelmauerwerk in Rot- oder hellen Brauntönen und Putzfassaden zulässig, auch kombiniert mit Holzelementen, wenn der Holzanteil an der Gesamtaußenfassade nicht mehr als 45 % beträgt. Der Bau von reinen Holzhäusern ist nicht zulässig. Bei Putzfassaden sind nur Farben in weiß, beige oder grau in pastellenen Farbtönen zulässig.

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) oder Garagen in den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Grün-, bzw. als Grasdächer herzustellen, mit dem Hintergrund, auch die ökologische Komponente bei der Bebauung stärker zu betonen.

5.6 Verkehrserschließung

Die externe verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Süden verlaufende Kreisstraße 6807 (Darritzer Straße). Über die Darritzer Straße wird das Mittelzentrum Neuruppin in 5 km in östliche Richtung und damit auch alle überregionalen Verkehrsverbindungen erreicht. Der festgesetzte Ortsdurchfahrtsbereich auf der K 6807 befindet sich knapp 10 m östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Entlang der K 6807 verläuft die touristische Radroute "Fontane.Rad".

Die innere Erschließung sichert die von der Darritzer Straße in nördliche Richtung abzweigende Planstraße (Am Schlosspark). Mit Ausnahme des westlichen Teils des Mischgebietes im Baufeld 1 werden die Baugebiete durch die ca. 0,26 ha große und als private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße erschlossen, die über einen direkt nördlich anschließenden privaten Gehweg auch eine Fußwegeverbindung an die nördlich angrenzende Straße „An den Eichen“ bietet. Da sichergestellt sein muss, dass die private Straßenverkehrsfläche, deren Eigentümerin

die Schlosspark Kränzlin GmbH ist, von allen Anliegern sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahrbar und nutzbar ist und auch als Fußwegeverbindung für die Allgemeinheit zum Erreichen der Straße „An den Eichen“ begehbar ist, wird diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit belastet. Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, ist ausschließlich mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht für die Versorgungsträger zu belasten.

Damit der Bereich innerhalb des Mischgebietes zwischen privater Straßenverkehrsfläche und bestehender Zufahrt östlich der Grünfläche GF 1 von Zufahrten freigehalten wird, wird ein ca. 50,0 m breiter Streifen ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die bereits bestehenden zwei Zufahrten von der Darritzer Straße werden durch den Grundstückseigentümer normgerecht neu hergestellt und auch durch diesen, genauso wie die private Verkehrsfläche „Am Schlosspark“ und der nördliche Gehweg, unterhalten und gepflegt.

Die Standorte für notwendige Stellplatzanlagen innerhalb des Mischgebietes werden in der Planzeichnung festgesetzt. Wie auch in dem rechtsunverbindlichen städtebaulichen Funktionsplan dargestellt, sind zwei neue Sammelstellplatzanlagen in der Fläche zwischen der Darritzer Straße und dem südlichsten Baufenster im Mischgebiet zu errichten. Die östliche der beiden Stellplatzanlagen, die über die Planstraße (Am Schlosspark) angebunden wird, bietet Platz für ca. 21 Fahrzeuge, die westliche Anlage, die über die südlich des Herrenhauses bereits bestehende Zufahrt an die Darritzer Straße angebunden wird, bietet Platz für ca. 12 Fahrzeuge. Diese kleinere Stellplatzanlage ist aktuell bereits provisorisch hergestellt worden.

Mit der Errichtung beider Stellplatzanlagen kann sichergestellt werden, dass zwischen dem Herrenhaus und den Neubauten im östlichen Teil des Mischgebietes, wo bisher Pkw abgestellt wurden, eine offene, platzartige Freifläche entstehen kann, sozusagen als zentrale Begegnungsfläche in der „erweiterten“ Schlossanlage. Und im Sinne einer am Gartendenkmal orientierten Freiflächengestaltung östlich des Herrenhauses bis zur Planstraße wird so sichergestellt, dass die Freifläche zwischen Herrenhaus und den Neubauten im östlichen Teil des Mischgebietes zukünftig frei von abgestellten Kraftfahrzeugen bleibt. Auch dieser neue Standort für Stellplatzanlagen weicht von der denkmalpflegerischen Zielstellung ab, jedoch ist eine gewisse Zahl an Stellplätzen zwingend erforderlich und dieser Standort wurde deshalb als am „wenigsten störend“ erachtet. Dennoch sollten die Stellplatzanlagen nach Möglichkeit mit Hecken oder Sträuchern eingegrünt werden, um so eine Abschirmung der abgestellten Pkw gegenüber der geschützten Parkanlage bzw. dem Schlossumfeld zu erreichen.

Es ist geplant, die Planstraße („Am Schlosspark“) als verkehrsberuhigten Bereich mit einer Mischverkehrsfläche auszubauen. Der südliche Teil der privaten Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt. Die Planstraße mündet im Norden des Plangebietes in einen Wendeplatz mit einem Durchmesser von 20,0 m. Von diesem verläuft in nordöstliche Richtung die private Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,0 m zur Erschließung der nordöstlichen Baugrundstücke noch ca. 50 m weiter und endet dann als Sackgasse. Daran anschließend verläuft dann der private Gehweg nach Norden mit Anbindung an den Wendekreis der öffentlichen Verkehrsfläche „An den Eichen“.

Über den Wendeplatz ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes z.B. durch Müllfahrzeuge gesichert. Die Anlieger des nördlichen Stichweges müssen ihre Abfallbehälter bis zum Wendehammer bringen. Richtung Nordwesten erfolgt ebenfalls noch eine Abzweigung der Planstraße von dem neuen Wendeplatz im Plangebiet bis zur Grundstücksgrenze des Baufeldes 2 als Grundstückserschließung.

Der nördliche Teil der Planstraße wird mit 8,0 m Breite festgesetzt, so dass östlich der gepflasterten Verkehrsfläche mit 5,5 m Breite straßenbegleitend ausreichend Raum für Straßenbaumpflanzungen und Versickerungsmulden vorhanden ist. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche der Planstraße werden auf deren Ostseite insgesamt 14 mittelkronige Laubbäume festgesetzt.

Die 6 Baumpflanzungen westlich der Planstraße erfolgen innerhalb der Mischbaufläche von der Planstraße etwas zurückversetzt. Hier kann auf der Westseite der Verkehrsfläche, zum Mischgebiet hin, eine ca. 2,5 m breite Schotterrasenfläche angelegt werden, auf der im Bedarfsfall auch geparkt werden könnte. An Nordseite des Wendeplatzes ist Platz für bis zu vier Parkplätze als Besucherparkplätze im privaten Straßenraum, flankiert von zwei weiteren Baumpflanzungen.

5.7 Technische Infrastruktur

Für die technische Infrastruktur wurde durch das Ingenieurbüro Heuer, 16909 Wittstock/Dosse, eine Erschließungsfachplanung erstellt (**DOK 4**), auch unter Berücksichtigung der Anforderungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

5.7.1 Oberflächenentwässerung

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.

Durch das Sachverständigenbüro Arlt für Baugrund aus Neuruppin ist ein geotechnischer Bericht für das Bebauungsplangebiet (Stand 09.09.2019) erstellt worden (**DOK 2**). Die Untersuchung stellt fest: „Der vorgesehene Standort ist unter Beachtung der folgenden Aussagen aus baugrundtechnischer Sicht für die Maßnahme geeignet.“ Laut geotechnischem Bericht kann das Niederschlagswasser in die gewachsenen oder aufgefüllten enggestuften Sande oder schwach schluffigen Sande oberhalb des Grundwasserspiegels eingeleitet werden. Dabei sollte sich die Einleitstelle mindestens 3,0 m entfernt von den Gebäuden befinden. Diese Vorgabe ist im Rahmen der Erschließungsfachplanung und bei der Realisierung der Wohnbauvorhaben zu beachten.

Die Breite der festgesetzten privaten Verkehrsfläche lässt zu, dass fahrbahnbegleitende Versickerungsmulden vorgehalten werden können.

Die zulässige Versiegelung mit einer GRZ I+II von 0,6 in den Baufeldern 1 bis 4 lässt genügend Spielraum, um das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen.

5.7.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasserversorgung

<u>Trinkwasser</u>

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die Leitungsnetze des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz. In der öffentlichen Verkehrsfläche der Darritzer Straße verlaufen die öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen, über welche die Bestandsgebäude Schloss und ehemalige KITA angebunden sind. Da die derzeitige Trinkwasserleitung (DN 50) in der Darritzer Straße auf Höhe des Plangebietes aber für die Versorgung des Plangebietes nicht ausreichen wird, ist die Neuverlegung einer neuen größeren Trinkwasserleitung (DN 80) ab dem Knotenpunkt Darritzer Straße/Kleine Straße in Richtung Planstraße geplant. Von dort aus soll die Leitung in Richtung Norden unter der Planstraße und dem nördlichen Gehweg bis zur Straße „An den Eichen“ geführt werden, sodass im Plangebiet eine Ringleitung zur Trinkwasserversorgung geschaffen wird.

<u>Schmutzwasser</u>

Die zukünftige Schmutzwasserleitung des Plangebietes kann an die bereits vorhandene Anschlussstelle des Schmutzwasserkanals südlich in Höhe der Zufahrt zum ehemaligen Gutsgelände angeschlossen werden. Allerdings ist aufgrund der geringen Verlegungstiefe der bestehenden Leitung vor Anbindung an diese auf Höhe der ersten Grundstückszufahrt ein Abwasserpumpwerk zu installieren.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen, wobei die Planungen davon ausgehen, dass das Niederschlagswasser in den Seitenräumen der Verkehrsflächen und auf den Grundstücken problemlos zu versickern ist.

Löschwasserversorgung

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der geplanten Bebauung müssen hier im Löschbereich mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m^3/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Auf die Einhaltung der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 331 "Hydranten" wird verwiesen. Trägerin des Brandschutzes ist das Amt Temnitz.

Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet sind im Abstand von 150 m Löschwasserentnahmestellen zu realisieren. Die Erschließungsfachplanung sieht für die Löschwasserversorgung des Plangebietes mehrere Hydranten vor, die sich an Knotenpunkten entlang der Darritzer Straße (Knoten 1 südwestlich des Plangebietes, Knoten 2 an der Abzweigung Darritzer Straße / Planstraße „Am Schlosspark) sowie im südlichen Bereich des Wendekreises „An den Eichen“ im Norden (Knoten 3) befinden. Die vorhandene Trinkwasserleitung in der Darritzer Straße ist dafür jedoch bislang nicht ausreichend. Dieses Problem wird mit der dort beabsichtigten Verlegung einer neuen DN 80-Leitung nicht vollumfänglich behoben, da es bei alleiniger Installation der geplanten Unterflurhydranten trotzdem zu Druckschwankungen kommen kann. Deshalb wird es im Randbereich des Wendekreises im Plangebiet in Abstimmung mit dem Träger des örtlichen Brandschutzes zusätzlich einen Löschwasserbrunnen geben, um die Versorgung mit ausreichendem Löschwasser zu gewährleisten.

Hinweis: Vor Herstellung der Wasser- und Abwasserleitungen, bzw. dem Anschluss an das vorhandene Netz, ist mit dem Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in welchem das Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes gesichert wird. Dieser Vertrag regelt dann auch, dass der Vorhabenträger für die Planung und Erstellung der Leitungen verantwortlich zeichnet und die Leitungen nach erfolgter Fertigstellung und Abnahme vom Zweckverband übernommen werden.

5.7.3 Energieversorgung / Telekommunikation

Südlich des Plangebietes, in der Darritzer Straße, befindet sich Mittel- und Niederspannungsleitungen. Im Plangebiet befinden sich Niederspannungsleitungen, die, von der Straße An den Eichen abzweigend, die Bestandsgebäude Schloss und ehemalige KITA mit Strom versorgen. Ebenfalls in der Darritzer Straße befindet sich eine Gasleitung sowie Telekommunikationskabel. Inwieweit diese vorhandenen Leitungen für die Versorgung des Plangebietes genutzt werden können, ist innerhalb der Erschließungsfachplanung in enger Abstimmung mit den Medienbetreibern zu klären.

5.8 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

5.8.1 Bodenschutz

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren (Tel.: 03391/688-6752 oder 6704). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

Da sich auf dem Gelände insbesondere im Bereich der ehemaligen Wirtschafts- und Fahrzeughallen im östlichen Plangebiet große versiegelte Flächen befinden (9.355 qm), können diese zur Kompensation der geplanten Neuversiegelung des Bodens (8.592 qm) angerechnet werden.

5.8.2 Munitionsbelastung

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. 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.

5.8.3 Altlasten

Innerhalb des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden Ortslage Kränzlin befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, welche im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt, unter der ALKAT-Nr.: 0335680576 als ehemaliger Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL) Kränzlin registriert ist.

Frühere orientierende Untersuchungen auf branchenspezifische Schadstoffe im Boden auf dem ehemaligen Gelände des KfL Kränzlin der Umwelt- und Agrarlabor GmbH vom 21.12.2017 des Sachverständigenbüros Arlt aus Neuruppin belegen, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht eingehalten wurden. Die Flurstücke 386 bis 391 sowie 392 der Flur 5 der Gemarkung Kränzlin (früheres Flurstück 25) stellen somit eine Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG dar. Das Flurstück 392 befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ in der Gemeinde Märkisch Linden wurde auf dem Flurstück 392, Flur 5, Gemarkung Kränzlin im Juli und August 2019 eine Kontaminationsuntersuchung des Sachverständigenbüros Arlt aus Neuruppin vorgenommen (Geotechnischer Bericht Nr.: 66.19, Stand 09.09.2020, **DOK 2**). Für die Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 28 Kleinstbohrungen aufgeteilt in 10 Teilflächen auf dem Flurstück 392 im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durchgeführt. Bei diversen Bohrungen wurden, teilweise bereits ab Geländeoberkante, mit Ziegelresten verunreinigte und aufgefüllte Sande angesprochen. Die maximale Tiefe der Auffüllungen kann je nach Bereich mit 0,5 bis 1,6 m angegeben werden. Bei einigen Bohrungen wurden oberflächennah organisch verunreinigte Sande erbohrt. Die vorhandenen Mischproben wurden entsprechend der Maßnahme-, Prüf- und Vorsorgewerte, Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) untersucht. Die dabei relevanten Kennwerte wurden in keiner Teilfläche überschritten.

Der vorgesehene Standort ist somit aus baugrundtechnischer Sicht für die Maßnahme grundsätzlich geeignet.

In den Bodenproben wurden allerdings zum Teil relevante PAK-Gehalte (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

In ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 15.09.2020 hat die Untere Bodenschutzbehörde des Bau- und Umweltamtes des Landkreises Ostprignitz-Ruppin folgende Hinweise zu den PAK gegegben:

„In der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind für den Wirkungspfad Boden-Mensch aus der Stoffgruppe der PAK bisher nur Prüfwerte für Benzo(a)pyren als Einzelsubstanz festgelegt.

Bei der Bewertung der PAK ist das Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) vom 27.12.2017 (Bewertung von PAK bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch [2]) mit Bezug auf die vom Altlastenausschuss (ALA) der LABO (Länderarbeitsgemeinschaft Boden) vom Januar 2017 empfohlenen Prüfwerte für PAK zu beachten. Demnach gilt Benzo(a)pyren als Leitparameter für PAK unter dem Vorbehalt, dass bestimmte Verteilungsmuster gem. LABO-Papier zutreffend sind. Die Verteilungsmuster der aktuellen Untersuchungsergebnisse (Prüfbericht 2019/751 der Umwelt- uns Agrarlabor GmbH Fehrbellin vom 28.08.2019 [1]) wurden am Beispiel für Teer überprüft.

In erster Linie sind nach LABO zur Bewertung die Parameter Benzo(b)fluoranthen und Dibenzo(a,h)anthracen aufgrund des kanzerogenen Potentials zu betrachten.“

Beim Benzo(b)fluoranthen treten Überschreitungen dieses Kriteriums auf mehreren Teilflächen im Flurstück 392 auf:

TF I, MP 1 (0-10 cm),

TF II, MP 2 (10-35 cm),

TF III, MP 1 (0-10 cm),

TF VII, MP 2 (1 0-35 cm)

TF IX, MP 1 (0-10 cm),

TF IX, MP 2 (1 0-35 cm),

TF X, MP 1 (0-10 cm),

TF X, MP 2 (1 0-35 cm) auf.

[Die Teilflächen auf dem Flurstück 392 verteilen sich in horizontalen Streifen von Nord nach Süd, beginnend mit der Teilfläche 1 im Nordosten und der Teilfläche 10 im Süden an der Darritzer Straße.]

Jedoch liegen hier keine deutlichen Überschreitungen vor, weshalb eine weitere Einzelfallprüfung nicht erforderlich ist. Die weiteren Ergebnisse liegen innerhalb der Grenzen des Verteilungsmusters.

Weiter heißt es in der Stellungnahme:

„Die analysierten Konzentrationen für BaP liegen bis auf TF VI MP 2 und TF VII MP 1 unterhalb des in [2] angegebenen Wertes für Benzo(a)pyren in Wohngebieten von 1 mg/kg.

Die Prüfung der Summe der Toxizitätsäquivalente ergab, dass bis auf die TF 1 MP1 der Anteil von Benzo(a)pyren an dieser Summe zwischen 31,6- 39,9% liegt.

Nach [2] sollte der Anteil von BaP an dieser Summe zwischen 30 - 60 % betragen. Für die TF 1 MP1 wurde ein Wert von 27 % berechnet. Bei Anteilen unter 30 % führt die Anwendung des PAK-Prüfwertes vertreten durch Benzo(a)pyren zu einer Risikounterschätzung. Aufgrund der geringen nachgewiesenen Benzo(a)pyren-Konzentration von 0,06 mg/kg liegt keine Unterschätzung vor.“

Und:

„Die PAK-Konzentrationen des Bodens überschreiten somit in allen Proben bis auf TF1 (MP1 und MP2), TF II (MP 1), TF IV (MP 2) und TF X (MP 1 und MP 2) die Zuordnungswerte Z 1 gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft) M 20 TR Boden.“

Das bedeutet, dass in der Teilfläche VI der Boden bis 35 cm und in der Teilfläche VII bis 10 cm abgetragen werden muss. Insgesamt handelt es sich um ca. 850 m^3, bzw. 1.400 t Bodenmaterial. Der entnommene Boden muss zwischengelagert und beprobt werden und im Falle einer Schadstoffbelastung entsorgt werden. Ein Wiedereinbau des entnommenen Bodens etwa zum Verfüllen oder zur Geländemodellierung ist dann nicht gestattet.

Nach Vorlage der Nachweise der Entsorgung der kontaminierten Bodenbereiche kann die Löschung der Eintragung im Altlastenkataster erfolgen.

5.9 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalschutzes

5.9.1 Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmales „Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter“ mit der Bodendenkmalnummer 100110. Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100102 „Siedlung slawisches Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter“. Die Ausdehnung der beiden Bodendenkmale ist in der Planzeichnung der Bebauungsplanung dargestellt.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilzerstörungen an den Bodendenkmalen herbeigeführt werden können, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen. Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises OPR zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zu einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden 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.

Weitere Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) sind zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

5.9.2 Baudenkmale

Vollständig innerhalb des Plangebietes befindet sich das Einzeldenkmal des Herrenhauses (dem „Schloss“) mit Resten des Parks (ID-Nummer: 09170893). Das Gut Kränzlin ist seit dem Jahr 1698 nachgewiesen. Es besitzt ein Herrenhaus, das auf einen Bau von 1818 zurückgeht. Im Nordosten befanden sich die Stall- und Wirtschaftsgebäude des Gutes. 1855 wurde das Herrenhaus klassizistisch umgestaltet. 1912 wurde nach einem Entwurf des Architekten Carl Rechholz der Eingang an der Ostseite des Gebäudes durch den Bau der zwei großen Ecktürme gestalterisch hervorgehoben. Das Schloss Kränzlin war eingebettet in einen Gutspark im Stil europäischer Landschaftsparke des 19. Jahrhunderts. Heute ist dieser Park in weiten Teilen überformt, aber dennoch als Gartendenkmal in der Landesdenkmalliste ein getragen.

Die Gutsbesitzer verkauften 1920 einen Teil der östlichen Gutsanlage an einen Berliner Fabrikanten, der dort eine herrschaftliche Villa errichten ließ, die sich ebenfalls in den Gutspark einfügte. In einer Denkmalbeschreibung aus dem Jahr 1993 beschreibt das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege das Herrenhaus mit der damals noch erhaltenen Fabrikantenvilla und den Resten des Gutsparkes als ein Denkmal von besonderer geschichtlicher, städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung. Die für die Geschichte Kränzlins besondere, vom Ortskern abgesetzte Baugruppe und die Gartenanlage, seien ein unverwechselbares, historisches Zeugnis der Bau- und Gartenkunst des 19. Und 20. Jahrhunderts in der Mark Brandenburg (BRÜCKNER, Havelberg 2021). Die Unterschutzstellung von Herrenhaus und einem Teil des Gutsparks erfolgte 1995.

Mit der maximal dreigeschossigen Errichtung der Neubauten im Bebauungsplangebiet und das Freihalten der Blickachse auf das Schloss von der Darritzer Straße aus Neuruppin kommend (K 6807), bleibt der Umgebungsschutz des Einzeldenkmales des Herrenhauses erhalten. Die Gestaltung und Ausführung sämtlicher Neubauten im Plangebiet ist zudem mit den Denkmalbehörden im Vorfeld abzustimmen.

Die weitere Betrachtung zum Umgebungsschutz des Denkmals erfolgt im Abschnitt Gartendenkmal.

Als weitere Baudenkmale befinden sich in der näheren Umgebung in ca. 100 m Entfernung zum Schloss die Dorfkirche (Darritzer Straße, ID-Nr. 09170294) und das Pfarrhaus mit Wirtschaftsgebäude (Darritzer Str. 10, ID-Nr. 09171217). Die Bebauung im Bebauungsplangebiet wirkt sich nicht negativ auf den Umgebungsschutz zur Dorfkirche oder zum Pfarrhaus aus, eine direkte Sichtbeziehung ist nicht gegeben.

5.9.3 Gartendenkmal

Das Flurstück 259, auf dem sich das Schloss befindet, ist vollständig als Gartendenkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Aufgrund des Denkmal- und Umgebungsschutzes ist die gesamte Planung für den Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 auf die Belange des Denkmalschutzes abzustimmen. Hierzu wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung durch das Büro für Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. A. Brückner, Havelberg (**DOK 3**), als Grundlage für alle erforderlichen Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen erarbeitet. Das Gutachten beinhaltet neben der Darstellung der Historie des Guts eine Dokumentation des Bestandes und, als Kerninhalt, die Gartendenkmalpflegerische Zielstellung mit Hinweisen und Empfehlungen zum Umgang mit dem Gartendenkmal und dem Baudenkmal in der Planung.

Die Entstehungszeit des Gutsparks liegt laut dem Gutachten vermutlich im Anfang des 19. Jahrhunderts, als auch das Herrenhaus in seiner ersten Form errichtet wurde, möglicherweise aber auch schon früher. So zeigt eine undatierte frühe Aufnahme bereits eine landschaftsgärtnerische Gestaltung um das erste Herrenhaus herum, auch der noch immer erhaltene Teich im Süden ist hier bereits vorhanden. Fotografien aus den 1930er oder 1940er Jahren belegen den Erhalt des Parks bis zu mindestens dieser Zeit. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand November 2021) ist der einstige Park nicht mehr in seiner ursprünglichen Gestalt nachzuvollziehen, allerdings gibt es bislang auch keine Pläne und Gartenbeschreibungen aus jener Zeit. Dennoch ist die grobe Struktur mit dem Herrenhaus im Mittelpunkt und dem kleinen Teich südlich davon erhalten. Auch ein Teil des alten Baumbestandes ist fragmentär erhalten. Die Überformung des Gartendenkmals ist wahrscheinlich auf die Zeit nach 1945 zurückzuführen, als das Gut im Zuge der Bodenreform neu strukturiert und umgenutzt wurde.

So wurde zu DDR-Zeiten auch nordöstlich des Schlosses ein eingeschossiges Gebäude für die Nutzung als Kindergarten in den Gutspark hineingebaut, was einen erheblichen Eingriff in die historische Gartenanlage bedeutet hat. Obwohl die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel in ihrer Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aus Rücksichtnahme auf den Denkmalschutz den Abriss dieses Gebäudes nach dem Auszug des Kindergartens angeregt hat, wurde schließlich durch den Landkreis der Erhalt und Umbau zu Büroräumen genehmigt und ist mittlerweile auch schon vollzogen. Die Nachnutzung ist aus ökologischer Sicht sinnvoll und die Festsetzungen von Baugrenzen erlauben keine übermäßige räumliche Erweiterung des Gebäudes. Ebenso wird auf die zu Planungsbeginn noch vorgesehene Möglichkeit, das Gebäude aufzustocken, verzichtet, indem dort nur noch 1 Vollgeschoss zulässig ist. Damit kann erreicht werden, dass es zumindest zu keiner weiteren Beeinträchtigung aus denkmalpflegerischer Sicht kommt. Auch wurde bei der Fassadensanierung u.a. auf Stuckelemente und Bossierungen zurückgegriffen, wodurch ein Bezug zu der historischen Bebauung hergestellt wurde und der Eindruck eines Fremdkörpers im historischen Areal abgemildert werden konnte.

Die Neuentwicklung des Grundstückes durch die Vorhabenträger bedeutet für das historische Areal erneut grundlegende Veränderungen, die deshalb eine enge Abstimmung mit der Denkmalpflege erfordern, um weitere Beeinträchtigungen insbesondere des Gartendenkmals zu verhindern. Gleichzeitig kann die Entwicklung aber auch als Chance begriffen werden, da mit der Planung zum Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 das historische Aussehen der Anlage auch wieder ein Stück weit zurückerlangt werden kann.

Die Gartendenkmalpflegerische Zielstellung formuliert hierfür eine enge Orientierung am historischen Vorbild, um so den Ansprüchen des Denkmalschutzes zu entsprechen.

Im Folgenden werden die zentralen Punkte der Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung zitiert:

„Das gartendenkmalpflegerische Ziel ist im Erhalt der verbliebenen Strukturen zu sehen, d. h.

Raumkomposition, Teichanlagen, Altgehölze und bauliche Strukturen, wie Tor, Mauern, Pergola und dazugehörige Nebengebäude sind zu sichern.

Die Unterschutzstellung erfolgte 1995 nur für die zentralen Teilflächen um das Gutshaus. Für die angrenzenden Bereiche ist der Umgebungsschutz zu beachten. Zahlreiche bauliche Veränderungen auf benachbarten Grundstücken entsprechen nicht den Prämissen des Denkmals, es werden Herrenhaus und Gartenanlage beeinträchtigt, indem Raum- und Sichtbeziehungen nicht mehr möglich oder nicht mehr erstrebenswert sind.

Die in den letzten Jahren entstandenen störenden Elemente, wie z.B. Einfriedung am Teich, Zufahrten und PKW-Stellplätze, sind so weit wie möglich zurückzubauen und die ursprüngliche Gartenstruktur wiederherzustellen. Notwendige Nutzungsbereiche wie Mülltonnenplatz, Fahrradstellplätze oder Aufenthaltsbereiche für Mitarbeiter und Mieter sind störungsfrei und denkmalgerecht zu integrieren.

Ein den Park erschließendes Wegesystem ist zu entwickeln und ggf. in Anlehnung an vergleichbare Gartenanlagen neu zu konzipieren. Eine denkmalgerechte Überarbeitung der vorhandenen Wegeführung, Wegbefestigung und Beleuchtung ist notwendig.

Die ungeordnet wirkenden Mietergärten sind im Hinblick auf die Gesamtwirkung des Landschaftsparks zurückzubauen. Die schon erfolgten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind auf Artenauswahl, Standort und Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen und ggf. zu korrigieren. Nachpflanzungen von prägenden Bestandsbäumen sind am selben Standort mit derselben Art vorzunehmen.

Neben den strukturbildenden Bäumen ist ein für den Eindruck eines historischen Landschaftsparks notwendiger Strauchbestand zu planen und zu pflanzen. Auf Grund der Substanzverluste ist eine Orientierung an zeitlich vergleichbaren, historischen Anlagen möglich. In der Gartenpartie von Herrenhaus und Teich sind Pflanzungen im Stil einer Schmuckpflanzung nachgewiesen, nach Rückbau des Zaunes sollte dieser Bereich weiter gestaltet werden. An den Grundstücksgrenzen und im nördlichen Bereich sind eher zurückhaltende Kulissenpflanzungen, mit naturnahen Arten anzustreben.

Die bisher verwendeten Schnitthecken aus Hainbuche sind für regelmäßige Gartenbereiche eine angemessene Lösung. Eine gestalterische Einbindung des Nebengebäudes (ehem. Kindergarten) ist mittels Pflanzungen und Wegeführung notwendig.

Die gestalterischen Missstände entlang der Grundstücksgrenze zum neuen (nördlich angrenzenden) Wohngebiet sind zu beheben. Da sich die Bebauung z.T. auf dem Gelände des ehem. Gutshofs befindet, ist eine Abschirmung mindestens mit einer dichten Grünstruktur herzustellen. Die Abgrenzung kann entlang der ehemaligen Baulinie verlaufen oder an den neuen Grundstücken.

Auch eine Einbeziehung der verbliebenen Gutshofflächen in den Park ist im Rahmen einer Neugestaltung möglich.

Für den Umgebungsschutz ist ein wesentlicher Punkt in einer Einbeziehung der wieder zum Park gehörenden östlichen Flächen zu sehen. Eine dem Denkmal angemessene Lösung ist zu entwickeln. Die angestrebte Umnutzung und Bebauung der Brachflächen bietet neben dem erheblichen Eingriff auch Chancen, die östliche Achse wieder aufzugreifen und ein neues, mit dem Denkmal in Bezug stehendes Bauensemble entstehen zu lassen. Im Plan wird diese zentrale Fläche als besonderer Gestaltungsbereich ausgewiesen. Die Neugestaltung muss in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen.

Für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern sind die am östlichen Rand des Grundstücks gelegenen ehemaligen Garten- und Ackerflächen ohne wesentliche Denkmalbelange nutzbar.

Jedoch sind Sichtbeziehungen vom und zum Herrenhaus in der weiteren Planung zu berücksichtigen und einbindende Grünstrukturen für die Häuser notwendig. Eine angemessene, dem besonderen historischen Raum entsprechende, architektonische Gestaltung ist anzustreben.

Die wenigen erhaltenen Gehölzstrukturen und Altbäume sowie der südöstlich liegende Teich sind zu erhalten und zu pflegen. Deren gezielte Einbindung in zu schaffende neue Strukturen und Räume, durch Wege, Pflanzungen und Sichten, dient der Entwicklung des Parkcharakters.

Ein grundsätzliches, für das Gartendenkmal schon bestehendes Problem, wird sich mit der aktuellen Planung der Bebauung verstärken. Es werden weitere Flächen für Verkehrserschließung und ruhenden Verkehr notwendig. Dafür sind dem besonderen historischen Ort und den Planungszielen angemessene Lösungen zu suchen, die einen möglichst geringen Flächenbedarf, gezielte Führung des Verkehrs und wenig Bodenversiegelung beinhalten.

Die Entwicklung des historischen Areals am Herrenhaus Kränzlin, mit der Zielsetzung „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“, sollte dem besonderen Anspruch und der Geschichte des Ortes gerecht werden.“ (BRÜCKNER, Havelberg 2021)

Aufgrund dieser Einschätzungen und Hinweise wurde die ursprüngliche Planung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 noch einmal überarbeitet, um die verbliebenen Strukturen zu sichern und eine dem Denkmal gerecht werdende bauliche Entwicklung zu steuern:

- Die Anordnung der Baufenster innerhalb des Baufeldes 1 gewährleistet, dass durch die geplanten Büro- und Seminargebäude eine Platzsituation entsteht, die einen besonderen Gestaltungsraum bietet und ein Pendant zum Herrenhaus bildet. Die Beziehung zum Herrenhaus wird räumlich im Sinne der Ost-West-Achse an dieser Stelle gestärkt.
- Durch die Anlage von Stellplätzen im Süden des Mischgebietes entfallen die zentralen Stellplätze östlich des Schlosses und werten diesen Bereich auf. Bis auf die bestehende Zufahrt im Baufeld 1 sind dort keine weiteren Zufahrten möglich.
- Die Höhe der neuen Büro- und Seminargebäude östlich des Schlosses ist mit maximal drei zulässigen Geschossen bewusst niedriger gehalten, um den Umgebungsschutz des Einzeldenkmales mit seinen vier Geschossen zu gewährleisten.
- Mit der Lage der geplanten Gebäude im Baufeld 2 soll eine Abschirmung zur nördlich benachbarten Einfamilienhausbebauung gewährleistet werden. Ebenfalls wird hier entlang der Grundstücksgrenze ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Damit soll gestalterischen Missständen, die aus der Nachbarschaft des Gartendenkmals zu den neugebauten Einfamilienhäusern entstehen, entgegengewirkt werden.
- Die geplanten Einfamilienhäuser der Baufelder 3 und 4 werden so weit im östlichen Plangebiet angeordnet bzw. entlang des östlichen Plangebietsrandes platziert, dass sie nach Aussage des Gutachtens keine wesentlichen Denkmalbelange beeinträchtigen.
- Für die Hauptgebäude in den Baufeldern 2 bis 4 werden zurückhaltende Fassadengestaltungen (Materialität und Farbe) festgesetzt.
- Der prägende Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt.
- Mit der Festsetzung der Grünflächen außerhalb des Gartendenkmals werden Flächen für die erneute Einbeziehung in den Park gesichert. Hier ist eine Neugestaltung möglich. Für den Umgebungsschutz ist die Einbeziehung dieser östlichen Flächen ein wesentlicher Punkt.

Ebenso ist die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätzen möglichst so anzulegen und zu dimensionieren, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Baudenkmals (Umgebungsschutz) sowie des Gartendenkmals kommt und die Sichtachsen gewahrt bleiben.

6 Flächenbilanz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

Mischgebiet	
Baufeld 1	**8.429 qm**
Allgemeine Wohngebiete	
Baufeld 2	2.445 qm
Baufeld 3	902 qm
Baufeld 4	5.155 qm
Summe WA-Gebiete	**8.502 qm**
Private Verkehrsflächen	
private Straßenverkehrsfläche (Planstraße „Am Schlosspark“)	2.646 qm
private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	116 qm
Summe private Verkehrsflächen	**2.762 qm**
Private Grünflächen	
private Grünfläche GF 1, Zweckbestimmung priv. Parkanlage	886 qm
private Grünfläche GF 2, Zweckbestimmung priv. Parkanlage	8.560 qm
private Grünfläche GF 3, Zweckbestimmung Hausgärten	1.590 qm
private Grünfläche GF 4, Zweckbestimmung priv. Parkanlage	1.829 qm
private Grünfläche GF 5, Zweckbestimmung Hausgärten	165 qm
Summe private Grünflächen	**13.030 qm**
Wasserflächen	
westliche Wasserfläche, südlich des Schlosses	380 qm
östliche Wasserfläche, östlich Planstraße	261 qm
Graben	56 qm
Summe Wasserfläche	**697 qm**
Plangebietsgröße	**33.420 qm**

7 Umweltbericht

7.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ soll verbindliches Baurecht geschaffen werden für die Erweiterung der im Schloss Kränzlin ansässigen Firmensitze der TimeWaver- und Healy-Gruppe. Die neun Unternehmen dieser Gruppe sind etablierte und ISO-zertifizierte Entwickler und Hersteller international gefragter alternativer Medizinprodukte. Im Jahre 2018 arbeiteten am Standort Kränzlin 20 festangestellte Mitarbeiter, weitere 16 Mitarbeiter waren in Außenstellen in Neuruppin und Berlin beschäftigt.

Zur Standortsicherung der Unternehmen in Kränzlin ist es erforderlich die Nebenstandorte nach Kränzlin zu verlegen, sodass der Bedarf für weitere Büro-, Ausbildungs- und Seminarräume besteht. Um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den Standort Kränzlin zu holen und sie auch langfristig binden zu können, beabsichtigt die Grundstückseigentümerin, die Schlosspark Kränzlin GmbH, ebenfalls Mitarbeiterwohnungen und bis zu 8 Einfamilienhausgrundstücke in einem stark durchgrünten Umfeld anzubieten. Weiterhin sollen für Seminarteilnehmer im erforderlichen Umfang Übernachtungsplätze, auch mit angeschlossener Gastronomie, geschaffen werden.

Der östliche Teil des Plangebietes ist gemäß § 35 BauGB dem bisherigen Außenbereich zuzuordnen. Hier ist die geplante Bebauung bisher nicht zulässig. Zur Realisierung des Projektes ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Gemeinde Märkisch Linden Kränzlin Nr. 3 „Wohnen und Arbeiten im Schlosspark“ 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 eigenständiger Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Gemäß § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG i.V.m. § 11 Abs. 5 Abs. 2 BNatSchG besteht keine Aufstellungspflicht für Grünordnungspläne im Land Brandenburg. Daher wird auf die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

7.2 Lage und Zustand des Plangebietes

Die Gemeinde Märkisch Linden mit ihrem Ortsteil Kränzlin gehört zum Amt Temnitz und liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Kränzlin liegt ca. 3 km westlich der Kreisstadt Neuruppin.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsausgang Kränzlins nördlich der Kreisstraße 6807 (Darritzer Straße) und umfasst die Flurstücke 259 und 392 der Flur 5 in der Gemarkung Kränzlin und hat eine Plangebietsgröße von ca. 3,34 ha.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich die historischen Strukturen mit Herrenhaus (sogen. Schloss) und Parkanlage. Im Schloss sind seit 2010 Unternehmen der TimeWaver- und Healy-Gruppe – Entwickler, Hersteller und Vertreiber alternativmedizinischer Produkte – angesiedelt. Auf dem Areal des Schlosses befindet sich weiterhin das Barackengebäude der Kränzliner Kita, das seit dem Umzug der Kita im Jahr 2020 im Jahre 2021 umgebaut wurde und als Bürohaus genutzt wird.

Der östliche Teil des Plangebietes gehörte historisch zum Gut Kränzlin und wurde in jüngerer DDR-Geschichte als Standort des Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) Neuruppin genutzt.

Alle aus dieser ehemaligen Nutzung stammenden Gebäude und befestigten Flächen wurden im Jahr 2019 zurückgebaut. Das Gelände ist mittlerweile geprägt durch eine Ruderalflur mit einigen Gehölzen. Einzelne Solitärgehölze weisen noch auf die frühere Dazugehörigkeit der Fläche zum Gut hin.

Das Plangebiet ist relativ eben mit Höhen zwischen ca. 44,2 NHN und 42,0 NHN.

7.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes / Art des Vorhabens

Das Entwurfskonzept sieht vor am südöstlichen Ortseingang von Kränzlin nördlich der Darritzer Straße (K 6807) in Ergänzung des dortigen Schlosses Kränzlin Seminar- und Bürogebäude, ein Gastronomiegebäude sowie Wohnunterkünfte für Seminarteilnehmer, Mitarbeiterwohnungen und bis zu 8 Einfamilienhausgrundstücke für Mitarbeiter in einem stark durchgrünten Gelände zu schaffen.

Das Bebauungsplangebiet ist insgesamt ca. 3,34 ha groß und setzt zur Realisierung der gewünschten Inhalte ein 0,84 ha großes Mischgebiet im Baufeld 1 sowie 0,85 ha allgemeine Wohngebiete in den Baufeldern 2, 3 und 4 fest.

Die Baugebiete werden durch eine von der Darritzer Straße Richtung Nordosten abzweigende neue private Planstraße („Am Schlosspark“) erschlossen, die über einen direkt nördlich anschließenden Gehweg eine Fußwegeverbindung an die nördlich angrenzende Straße „An den Eichen“ bietet.

Innerhalb des Mischgebietes im Baufeld 1 befinden sich das historische Schlossgebäude und das ehemalige Kitagebäude, das zukünftig als Bürogebäude dienen soll. Im östlichen Bereich des Mischgebietes sollen 2 neue Gebäude für Büros, Seminarräume und Gastronomie entstehen.

Auf dem ehemaligen KfL-Gelände im Norden und Osten des Bebauungsplangebietes entstehen die Wohnnutzungen. Die beiden im Baufeld 2 geplanten zweigeschossigen Wohnhäuser betten sich in den erweiterten Schlosspark ein und erhalten so den Charakter von „Wohnen im Park“. Hier sind Mitarbeiterwohnungen und / oder auch Wohnunterkünfte für Seminarteilnehmer geplant. Die großen und dominanten Bäume bleiben vollumfänglich als Teil der privaten Parkanlage erhalten.

Östlich der Planstraße im Baufeld 4 sollen bis zu 7 großzügige Einfamilienhausgrundstücke entstehen. An der östlichen Seite des Baufeldes 4 wird das dortige WA-Gebiet ergänzt durch eine bis zu 10 m breite private Grünfläche (GF 3) mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“. Funktionsüberlagernd wird hier mit dem Ziel der Stärkung des Artenschutzes, des Biotopverbundes und des Landschaftsbildes eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt.

Nördlich des Wendekreises der Planstraße entsteht ein weiteres Einfamilienhausgrundstück im Baufeld 3.

Nördlich und nordöstlich des Schlosses und des ehemaligen Kitagebäudes bis zur Planstraße („Am Schlosspark“) wird eine 0,86 ha große Grünfläche (GF 2) mit der Zweckbestimmung private Parkanlage festgesetzt. Der historische Schlosspark nördlich des Schlosses erhält so eine Parkerweiterung Richtung Osten. Die die vorhandenen Teiche umgebenden Grünflächen südlich des Schlosses und im Südosten des Plangebietes sollen erhalten und aufgewertet werden. Sie werden aus diesem Grund ebenfalls als private Grünflächen (GF 1 und GF 4) mit der Zweckbestimmung private Parkanlage festgesetzt.

Da das Herrenhaus Kränzlin einschließlich der umgebenden Parkstrukturen als Gartendenkmal unter Schutz gestellt ist, wurde im Hinblick auf die geplante bauliche Entwicklung östlich der

historischen Strukturen eine Gartendenkmalpflegerische Zielkonzeption erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

7.4 Methodik

Der Umweltbericht nach BauGB beschreibt den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange nach § 1 und § 1 a BauGB. Auch die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung (Nullvariante, Kap. 7.7) wird bewertet. Dies erfolgt verbal-argumentativ.

Der Umweltbericht empfiehlt Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der vorliegenden Bauleitplanung bzw. zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen (Kap. 7.8). Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt, soweit erforderlich, in Anlehnung an die HVE Brandenburg (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung).

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich. Eine vegetationskundliche Geländebegehung fand im Juli 2019 statt. Die Kartierungen und Bewertungen der artenschutzrechtlichen Belange erfolgten durch einen gesonderten Fachgutachter.

Folgende Informationsquellen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- fachliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und übergeordneten Fachpläne siehe Kap. 7.4.2
- Geodatenportal des Landkreises OPR
- Geodatenportal des Landes Brandenburg
- die in diesem Dokument benannten Anlagen (Anlage 1 und 2) und verwendeten Dokumente (DOK 1 bis 4)
- Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB umweltrelevanten Stellungnahmen

7.5 Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes

7.5.1 Fachgesetze

Es gilt das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

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

Weiterhin gilt das **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S.,ber. GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28) mit den entsprechenden Verordnungen sowie das

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (**Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV)** vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (**Wasserhaushaltsgesetz-WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) 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)

7.5.2 Übergeordnete Fachpläne

7.5.2.1 Übergeordnete Planungen der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm** 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29.04.2019 sowie dem Entwurf des **Regionalplans Prignitz Oberhavel** - Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 10. Juni 2020.

Um eine Beurteilung der beabsichtigten Planung in Hinsicht auf die Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung zu erhalten, hat das Amt Temnitz handelnd für die Gemeinde Märkisch Linden am 27.08.2019 eine Zielanfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) geschickt. Mit Schreiben vom 27.09.2019 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg dem Amt Temnitz handelnd für die Gemeinde Märkisch Linden die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht und die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Bewertung der Planung mitgeteilt:

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- *Ziel 1.1 LEP HR: Die Gemeinde Märkisch Linden liegt im Weiteren Metropolenraum.*
- *Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- *Ziel 5.5 LEP HR: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption) möglich: Die Innenentwicklung wird durch die Landesplanung quantitativ nicht begrenzt.*

  Zusätzlich steht die Eigenentwicklungsoption in Höhe von 1 Hektar/1.000 Einwohner zum Stand 31.12.2018 für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung.

Abschließend stellt die Gemeinsame Landesplanungsgemeinschaft Berlin-Brandenburg in ihrer Stellungnahme fest, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist:

⇒ *Da das vorgesehene Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet hat und die Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung unter teilweiser Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption erfolgen kann, stehen die Ziele des LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.*

Eine Bestätigung dieser Einschätzung erfolgte mit der Stellungnahme der GL vom 10.09.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

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

7.5.2.2 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), hier für den Teilplan für die Rohstoffsicherung, 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
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABI. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtenspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ortslage Kränzlin ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes historisch bedeutsame Kulturlandschaft Nr. 8 "Ruppiner Feldmark und Seenlandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer großflächigen und raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). In den Vorbehaltsgebieten "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" mit ihrer hohen Dichte an wahrnehmbaren Denkmalen und ihrer damit landschaftsprägenden Bedeutung soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden (vgl. 2.2 (G) ReP FW).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 stellt das Gartendenkmal, welches das Schloss und den umgebenden Park umfasst, ein maßgebliches Ausstattungsmerkmal der historisch bedeutsamen Kulturlandschaft dar.

Vor diesem Hintergrund begrüßt die Regionale Planungsgemeinschaft laut Stellungnahme vom 07.08.2020 den (bereits erfolgten) Rückbau der brach gefallenen Landwirtschaftsgebäude, die Entsiegelung von Beton- und Bodenplatten und die beabsichtige Reaktivierung des Schlossparks.

Ferner heißt es in der Stellungnahme: *„Die Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet begründen keinen Widerspruch gegenüber dem Vorbehaltsgebiet, da sie sich außerhalb des Gartendenkmals und von Sichtachsen bewegen und keine Beeinträchtigung befürchten lassen. Gleiches gilt für das nördliche der beiden geplanten dreigeschossigen Seminar- und Bürogebäude östlich des Schlosses im Bereich des ehemaligen (nicht mehr existenten) Gutsverwalterhauses [sic].*

Das südliche der beiden Seminar- und Bürogebäude betrifft nach unserem Kenntnisstand eine Sichtachse vom Gutshaus aus in Richtung Ostsüdost. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes des Landschaftsraumes bzw. des ehemaligen Schlossparkes jedoch nicht angenommen.“

⇒ *Die Planung des B-Plans Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ begründet keinen Widerspruch zu den Belangen der Regionalplanung.*

7.5.2.3 Landschaftsrahmenplan

Im Folgenden werden die für das Plangebiet relevanten Aussagen des **Landschaftsrahmenplanes** des Landkreises Ostprignitz-Ruppin – 1. Fortschreibung (2009) zusammengestellt:

Karte 1/IV: Entwicklungskonzept I

Landschaftsbild/ landschaftsbildbezogene Erholung:

- Siedlungsgebiete mit vorrangigem Erhalt gewachsener ortsbildprägender Siedlungsstrukturen

Karte 2/IV: Entwicklungskonzept II

Siedlung:

- Ortschaft – Erhalt und Aufwertung historischer Ortskerne und Dorfstrukturen, ggf. Eingrünung von Siedlungsrändern und Freiraumqualifizierung

Karte 3/IV: Biotopverbundkonzeption

außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe:

→ Bezug auf die nördliche Ortslage

- Gebiet mit Vorkommen der Zielarten des Biotopverbundes: Weißstorch

→ Landwehrgraben Kränzlin (süd/südöstlich der Ortslage)

- Verbundachse Fließgewässerbiotopverbund – Strukturverbesserung und Gewährleistung der Durchlässigkeit für semiaquatische Säugetiere und Wanderfische
- Gebiet mit Vorkommen der Zielarten des Biotopverbundes: Rotbauchunke, Knoblauch- und Wechselkröte, Laub- und Moorfrosch

Karte 6/IV: Arten und Lebensgemeinschaften

- Bebaute Gebiete/ Siedlungsflächen (ohne Bedeutung)

Karte 7/IV: Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete

außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe:

- Landwehrgraben Kränzlin (süd/südöstlich der Ortslage): künstliches Fließgewässer > 10 km^2
- Grabensystem Bechliner Mesche (östlich der Ortslage)
- Wasserschutzgebiet (Siedlungsfläche Neuruppin)

Karte 9/III: Schutzgebiete

außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe:

- FFH-Gebiet „Wahlendorfer Luch, Klappgraben, Gänsepfuhl“ (nördlich der Ortslage)

Karte 10: Menschen und menschliche Gesundheit

- Schwerpunkt für Fremdenverkehr/zentrale Orte und Schwerpunktraum für Fremdenverkehr und Erholung – Neuruppin

Karte 11: Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal und Bodendenkmalverdachtsfläche
- Bau- und technische Denkmale (Einzeldenkmale und Denkmalbereiche)
- Gartendenkmal (Park- und Gartenanlagen) (Plangebiet)

7.5.2.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Märkisch Linden verfügt über einen wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)**. Diese 2. Änderung des FNP Märkisch Linden ist seit Oktober 2021 rechtswirksam.

Dieses letzte Änderungsverfahren umfasste unter anderem auch Änderungen der Darstellungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Wohnen und Arbeiten im Schlosspark“ (Änderungsfläche K 3).

Das Plangebiet war im alten FNP als gemischte Baufläche und als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Im aktuellen FNP wird der westliche und mittlere Teil der Fläche des B-Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt und der östliche und nördliche Teil als Wohnbaufläche, die auf der Ostseite mit einer schmalen Grünfläche ergänzt wird.

Mit der 2. Änderung des FNP wurde das Plangebiet für die geplante bauliche Entwicklung entsprechend vorbereitet. Der Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 entwickelt sich also aus der 2. Änderung des FNP der Gemeinde Märkisch Linden.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Gemeinde Märkisch Linden liegt als Entwurf Stand 1999 vor. Dieser kann grundlegende Informationen für den zu erarbeitenden Umweltbericht geben. Diese werden an dieser Stelle stichpunktartig aufgelistet und gelten allgemein für das Umfeld des Plangebietes:

Karte 1: Biotopkartierung

- Landwirtschaftlicher Betriebsstandort (OSL) (östliches Plangebiet), stillgelegt
- Dorfgebiet /Dorfkerngebiet (Mischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen (OSD)) (westliches Plangebiet)
- Intensivgrasland (GI) (östliche und südliche Umgebung des Plangebietes)
- Hecken und Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt, überwiegend heimische Arten (BHBL) (östliche Plangebietsgrenze)
- Einzelbaum, Baumgruppen (im Plangebiet)

Karte 1a: Schutzgebiete, geschützte Objekte

- Flächenhaftes Bodendenkmal (im Plangebiet)
- Einzeldenkmale (im Plangebiet)

Karte 2: Boden

- Entwässerungsempfindliche Böden
- Böden stark anthropogenen Einflusses

Karte 3: Wasser

- Grundwasserflurabstand: 2 bis < 5 m
- Verschmutzungsempfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters: Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt
- Grundwasserfließrichtung: Nord → Süd

Karte 4: Klima/ Lufthygiene

- Stark versiegelte Bereiche (Belastungsräume) (östliches Plangebiet)
- Gering bis mittel versiegelte Bereiche (westliches Plangebiet)

- Grünland (Kaltluftentstehungsgebiet) (östlich und südlich angrenzend ans Plangebiet)

Karte 5 a: Flora

- Floristisches und Vegetationspotential: „gering“ (östliches Plangebiet)
- Floristisches und Vegetationspotential: „mittel bis hoch“ (westliches Plangebiet)
- Geschützte Objekte: lückige Allee (Darritzer Straße, südlich des Plangebietes) sowie Einzelbäume im Plangebiet

Karte 5 b: Fauna

- Faunistisches Potential: generell: „mittel“/ nordwestliches Plangebiet „hoch“
- Biotopvernetzungselemente: Baumreihe / Hecke (östliche Plangebietsgrenze) und Landwehrgraben östlich außerhalb des Plangebietes

Karte 6: Landschaftsbild/Erholungseignung

- Qualität: „mittel“
- Touristisches Wegenetz: Radwanderweg südlich des Plangebietes (Darritzer Straße)

Karte 7: Konflikte

- Konfliktbereich Landwirtschaft L 6: Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Betriebsanlagen/ Maßnahmen: Rückbau nicht genutzter Anlagen, Eingrünung

Karte 8: Entwicklungskonzept/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Gemischte Baufläche = eingriffsrelevante Bauvorhaben/ (Teil-) Entsiegelung von Flächen
- Untersuchung potentieller Altlasten
- Erhalt, Pflege und Ergänzung von Baumreihen

7.5.3 Nationale und internationale Schutzgebiete

Folgende Informationen beruhen auf der Grundlage von Schutzgebietsinformationen des Landes Brandenburg (http://geoportal.brandenburg.de). Nachfolgend sind die Schutzgebiete in einem Umkreis von ca. 10 km um das Plangebiet aufgelistet:

Bezeichnung des Schutzgebietes	**Lage zum Plangebiet** (ca.-Angaben)
Internationale Schutzgebiete	
SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421)	9,5 km süd-/südöstlich
FFH-Gebiet „Wahlendorfer Luch, Klappgraben, Gänsepfuhl“ (DE 3042-302)	2,5 km nordöstlich
FFH-Gebiet „Storbeck“ (DE 3042-301)	5,2 km nordöstlich
FFH-Gebiet „Oberes Temnitztal Ergänzung“ (DE 3041-301)	6,0 km westlich
Nationale Schutzgebiete	
LSG „Ruppiner Wald- und Seengebiet“	4,3 km östlich
Naturpark „Stechlin-Ruppiner Land“	6,3 km nordöstlich

Tabelle 1: Schutzgebiete in Bezug auf das Plangebiet

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das nördlich gelegene FFH-Gebiet „Wahlendorfer Luch, Klappgraben, Gänsepfuhl“ (DE 3042-302) in ca. 2,5 km Entfernung. Bei den im FFH-Gebiet vorkommenden, geschützten Tier- oder Pflanzenarten handelt es sich vorrangig um wassergebundene Arten. Aufgrund der Entfernungen zum Plangebiet und der gänzlich andersartigen Bestandstruktur wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung in keinem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang zum o.g. FFH-Gebiet und die in diesem Schutzgebiet zu schützende Fauna hier nicht planungsrelevant ist.

Auch die anderen in Tabelle 1 aufgeführten europäischen und nationalen Schutzgebiete befinden sich aufgrund der Lebensraumansprüche der vorrangig zu schützenden Arten sowie der Entfernung nicht im Wirkbereich der Planung. Die Schutzzwecke der Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

7.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird eine Bewertung der Beeinträchtigung zu betrachtender Schutzgüter vorgenommen. Im Anschluss werden Kompensationsmaßnahmen für erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen dargestellt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung erstreckt sich über insgesamt 3,34 ha und teilt sich in einen Bereich, der planungsrechtlich bereits dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB (Innenbereich) zugeordnet wird (der westliche Bereich um das Schloss Kränzlin) sowie in einen Bereich, der nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten ist (der östliche Bereich des ehemaligen KfL-Standortes).

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beschränkt sich demnach auf den östlichen Teil des Plangebietes, den bisherigen Außenbereich.

7.6.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur

Im Juli 2019 erfolgte eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ sowie für die angrenzenden Bereiche auf der Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (LUA 2007). Die Ergebnisse werden in der Karte „Bestand Biotope“ (Anlage 1) kartographisch dargestellt. An dieser Stelle erfolgen eine zusammenfassende Beschreibung sowie eine fotografische Dokumentation:

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Märkisch Linden, am südöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Kränzlin nördlich der Darritzer Straße (Straßen mit Asphalt- oder Betondecken OVSB - 12612).

Das Plangebiet umfasst zum einen das Gartendenkmal „Park Kränzlin“ inklusive historischem Gebäude (Sonderbauformen der Bauflächen, hier: Schloss OKBS -12811) sowie die umgebende Parkanlage (PEP -10101) mit prägendem altem Baumbestand, versiegelten und teilversiegelten Wegen, einem Teich und weiteren gärtnerischen Aspekten. Der Teich (STU – 02151) wird in der Biotopkartierung Brandenburg als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V. m. § 18 BbgNatSchAG) aufgeführt.

Nordöstlich des Schlosses befand sich zum Zeitpunkt der Kartierung noch die Kita Kränzlin als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil in einem Barackenbau aus den 1970iger Jahren (OGAG -12331). Dieser Standort wird durch einen teilversiegelten Weg (OVWT -12653) erschlossen. Seit dem Umzug der Kita im Jahr 2020 ist das Gebäude außer Nutzung.

Zum anderen umfasst das Plangebiet den früheren Standort des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) Neuruppin. Auf diesem östlichen Teil des B-Plangebietes wurden zu DDR-Zeiten Maschinen und Geräte der Pflanzenproduktion gewartet und repariert. Aus dieser Nutzung stammten große mit Betonplatten versiegelte Flächen sowie Montage- und Lagerhallen, die die Bebauung des Geländes bis 2018 prägten. Alle Gebäude und versiegelten Flächen wurden im Zuge des Verkaufs dieses Standortes im Jahr 2018 abgerissen.

Nach dem Rückbau hat sich auf dem östlichen Grundstücksteil eine ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur (RS -03200) entwickelt, die zum Zeitpunkt der Kartierung noch ohne Gehölzaufwuchs ist. Prägende Solitärbäume, hier alte Eichen (BESHA - 07151) bzw. einschichtige Baumgruppen (BEG – 07153) sind erhalten geblieben. Ebenso die die südöstliche Grundstücksgrenze prägenden mehrschichtigen Laubgehölze (BLM - 07102), die unter anderem von Ahornen, Linden und Birken geprägt sind. Die prägenden Solitärbäume (Eichen) weisen darauf hin, dass dieser Bereich vor der gewerblichen Nutzung einmal zum Gutspark gehört haben könnte.

Im südöstlichen Grundstücksteil befindet sich ein Teich (STU – 02151), der von einigen Weiden zum Teil beschattet wird und ein geschütztes Biotop darstellt (§ 30 BNatSchG i.V. m. § 18 BbgNatSchAG). Der Teich weist in seiner bestehenden Form ökologische Defizite auf. Eine starke Faulschlammauflage lässt auf eine Eutrophierung des Gewässers schließen.

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet beginnt für die Tierhaltung genutzte Weidefläche /Intensivgrasland (GI - 05150). Hier enden zwei, zumindest zum Zeitpunkt der Kartierung, trockengefallene Gräben (FGxxT – 0113xx2) am Plangebiet. Südöstlich des Plangebietes verläuft in 30 m bis 100 m Entfernung der Landwehrgraben (FGUxW – 01131x1), ebenfalls ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht auf Flächen, die ehemals zum KfL-Standort gehörten, mittlerweile Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ - 12261), die seit 2019 an dieser Stelle realisiert wird. Nördlich der historischen Parkanlage schließt eine Gewerbefläche an (OGGG - 12311).

Westlich des Plangebietes schließt an die Parkanlage bis zu dem Bogen, den die Darritzer Straße hier macht, eine unbebaute Frischwiesenfläche (GMFA - 05112) an.

Blick über das Plangebiet Richtung Norden; Solitärbaum (Eiche) und nördlich angrenzende Einfamilienhausbebauung

Blick über das Plangebiet Richtung Nordwesten; Baumgruppe und ruderale Gras- und Staudenflur

Teich von Weiden beschattet im Südosten des Plangebietes

Blick über das Plangebiet Richtung Nordwesten; ruderale Gras- und Staudenflur; ehem. Kita Kränzlin im Hintergrund

Blick über das Plangebiet Richtung Nordwesten zum Schloss Kränzlin

Blick über das Plangebiet Richtung Osten; ruderale Gras- und Staudenflur und Laubgehölze entlang der südöstlichen Grenze

Bewertung des Eingriffs in den Biotop- und Nutzungsbestand

Biotopschutz

Mit den zwei Teichen befinden sich zwei nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 Abs. 1 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets. In der östlichen Nachbarschaft verläuft der Landwehrgraben, ein ebenfalls geschütztes Biotop.

Nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, auch die Intensivierung oder Änderung der Nutzung geschützter Biotope, die geeignet sind das Biotop nachteilig zu beeinflussen, verboten.

Der Teich im Südwesten des Plangebietes innerhalb der historischen Parkanlage bleibt in seiner bestehenden Form vollständig erhalten, ebenso die Art und Intensität der angrenzenden Nutzung als Grünfläche. Hier sieht die Planung keinerlei Veränderung gegenüber dem Istzustand vor und sichert mit der Festsetzung als private Grünfläche GF 1 mit der Zweckbestimmung private Parkanlage den Bestand. Eine Beeinträchtigung des Teichs als geschütztes Biotop findet daher nicht statt.

Der Teich im Südosten des Plangebietes im Bereich des ehemaligen KfL-Standortes bleibt grundsätzlich ebenfalls erhalten und soll in die Planung integriert werden. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) MEISEL Stand März 2022 bescheinigt dem Gewässer in seiner jetzigen Form eine ökologisch minderwertige Qualität. Aufwertungsmaßnahmen werden aus Sicht des Artenschutzes begrüßt. Die Planung empfiehlt daher mit der Schaffung eines naturnahen Kleingewässers eine ökologische Aufwertung des Teichs vorzunehmen. Zentrale Maßnahme sollte die Entfernung des vorhandenen Faulschlamms sein. In die Böschungsbereiche sollte nicht eingegriffen werden. Eine Ausführungsplanung und ökologische Baubegleitung während der Umsetzung ist unerlässlich. Die Aufwertungsmaßnahme wird in Kapitel 7.8.4 beschrieben.

Weitere geschützte Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten wurden nicht kartiert. Die ansonsten oben beschriebenen flächigen Biotope haben einen untergeordneten bis allgemeinen ökologischen Wert. Der Eingriff, der durch die geplante Bebauung entsteht, wird in Bezug auf die flächigen Biotopstrukturen (Ruderalflur) als nicht erheblich bewertet. Dennoch wird die vorhandene Biotopstruktur bei Planrealisierung auf der gesamten Fläche verändert und geht durch die Bebauung und die Anlage von Gärten verloren. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der dort derzeit bestehenden Flora und Fauna vollständig verändern. Der Eingriff kann durch die Minimierung der Versiegelung verringert werden. Ein Ausgleich wird durch die Schaffung höherwertiger Biotopstrukturen (Anpflanzgebote) geschaffen.

Gehölzschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Solitärbäume und weiteren Gehölze stellen ökologisch wertvolle Strukturen im Plangebiet dar. Ein Eingriff in den Gehölzbestand erfolgt nicht. Alle Bestandsgehölze werden in die Planung durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten bzw. die Festsetzung der SPE-Fläche integriert.

Soll im Zusammenhang mit der ökologischen Aufwertung des südöstlichen Teiches eine der dortigen Weiden (Altgehölze mit Stammumfängen zwischen 1,6 m und 3,1 m) gefällt werden, um eine bessere Besonnung des Gewässers herzustellen, wäre außerhalb des Planverfahrens ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen und der notwendige Ausgleich abzustimmen. Rechtliche Grundlage bildet die aktuelle Fassung der Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung– BaumSchVO OPR).

Biotopverbund, Biotopvernetzung

Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung von Populationen der Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätte, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen (§ 21 BNatSchG). Folgende Rahmenbedingungen sind in diesem Zusammenhang zu beachten:

- Landschaftsplanerische Zielsetzung des Landschaftsplans (LP) der Gemeinde Märkisch Linden zu vorhandenen Biotopvernetzungselementen ist die Entwicklung der mehrschichtigen Baumreihe/Gehölzstruktur entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze und des Landwehrgrabens östlich außerhalb des Plangebietes (Karte 5 b: Fauna).
- Der Landschaftsrahmenplan OPR trifft folgende Aussagen für das Plangebiet: Vorkommen von Zielarten der Biotopverbundkonzeption des Landkreises OPR (Weißstorch, Rotbauchunke, Knoblauch- und Wechselkröte, Laub- und Moorfrosch) sowie die landschaftsplanerische Zielvorgabe zur Strukturverbesserung des Gewässerverbundes.
- das Vorhandensein zweier Standgewässer (Teiche, gesetzlich geschützte Biotope) im Plangebiet sowie angrenzendes Grabensystem (Landwehrgraben).

Der Gehölzbestand bleibt im gesamten Plangebiet erhalten (Erhaltungsgebote).

Die lineare Gehölzstruktur entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird innerhalb der Grünfläche GF 3 funktionsüberlagernd mit der Festsetzung einer 5 m breiten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gestärkt. Entwicklungsziel ist der Erhalt der dort linear vorhandenen Bestandsgehölze und die Schaffung einer durchgehenden mehrschichtigen Gehölzpflanzung. Diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung des Landschaftsplanes.

Der AFB MEISEL Juni 2021 trifft folgende Aussagen die Zielarten der Biotopverbundkonzeption des Landkreises OPR betreffend: Ein besetzter Horst des Weißstorchs befindet sich direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes wurde keine Nahrungssuche des Weißstorches beobachtet. Dieser wurde einmal auf den Wiesen südlich der Darritzer Straße beobachtet. Der AFB stellt keine Beeinträchtigung des Weißstorches durch die Planung fest.

Als zweite Zielart konnte die Knoblauchkröte im Bestandsgewässer in südöstlichen Plangebiet nachgewiesen werden (Erfassung durch Rufnachweis). Ein Reproduktionsnachweis der Art gelang nicht, bei den weiteren Untersuchungen konnten Laich oder Larven nicht registriert werden. Das Gewässer bleibt ebenfalls erhalten und wird in die Planung integriert. Da im Umfeld des Gewässers nach eigener Einschätzung ausreichend geeignete terrestrische Überwinterungsflächen für die kleine Knoblauchkröten-Population verbleiben, sind artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erkennbar.

Die Planung sieht die ökologische Aufwertung des betreffenden Gewässers im Südöstlichen Plangebiet vor. Ziel ist die Herstellung und Sicherung eines naturnahen Kleingewässers. Nach der Sanierung ist eine weitgehend pflegefreie Eigenentwicklung zu gewährleisten. Diese Maßnahme trägt zur Stärkung des Lebensraumes der Knoblauchkröte bei. Die ökologische Aufwertung des Gewässers stärkt zudem den Biotopverbund.

Das Gewässer innerhalb der Parkanlage im westlichen Plangebiet bleibt unverändert erhalten. Eine Nutzungsänderung oder -intensivierung erfolgt auf Grundlage der Planung nicht.

Die Planung hat keine Auswirkung auf den außerhalb des Plangebietes verlaufenden Landwehrgraben.

7.6.2 Schutzgut Tiere

Grundlage für den Artenschutz sind die §§ 39 und 44 des BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen bzw. der Bundesartenschutzverordnung. § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert die Zugriffsverbote in Bezug auf besonders geschützte Arten, nach denen es verboten ist:

- wildlebenden 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes (s. Kap. 1.5.1) bietet Habitatpotentiale für verschiedene Artengruppen. Daher wurde das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung / Dipl.-Ing. Daniel Meisel mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) auf Basis faunistischer Erhebungen beauftragt. Der AFB liegt in überarbeiteter Form mit Stand vom 09.03.2022 als **Anlage 2** diesem Umweltbericht bei. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen und deren Bewertung sind der Anlage 2 direkt zu entnehmen. Nachfolgend erfolgt nur eine zusammenfassende Bewertung von möglichen Eingriffen gem. § 44 BNatSchG gemäß des AFB MEISEL getrennt nach Artengruppen, für die Untersuchungen für notwendig erachtet wurden:

7.6.2.1 Europäische Vogelarten

Nach Abschluss der Kartierungen kommt es voraussichtlich bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zu einem anlagenbedingten Revierverlust von Vogelarten, so dass keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen für notwendig erachtet werden.

Auch betriebsbedingt wirkende Beeinträchtigungen werden aufgrund der großzügigen Festsetzung der bestehenden Gehölzbestände und des festgestellten Arteninventars weitgehend nicht erwartet.

Gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt für die Artengruppe Brutvögel folgende Einschätzung vor:

<u>Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 u. Abs. 5 BNatSchG:</u>
Nach Auswertung der Kartierergebnisse zur Artengruppe Brutvögel kann festgestellt werden, dass in allen Baufeldern sowie der Parkanlage die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein vollständiger Verlust von ganzen Revieren der nachgewiesenen Vogelarten ist nicht zu erwarten.

Zur Aufwertung und Sicherung von Nahrungsflächen von Brutvogelarten um das südöstliche Kleingewässer ist eine dauerhafte Pflege der Grünflächen dort festzulegen.

<u>Tötungsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG:</u>
Nach Auswertung der Kartierergebnisse liegt ein erhöhtes Tötungsrisiko für die festgestellten Arten bei Umsetzung des Vorhabens nicht vor. Eine Bauzeitenregelung ist hierbei jedoch zu beachten, die eine Bauzeit während der Brutphase ausschließt.

<u>Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:</u>

In den Baufeldern 1 bis 4 sowie bei der Herstellung der Planstraße kann es bei einer Bautätigkeit in der Brutphase der festgestellten Arten zu Störungen und dem Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kommen. Eine Vermeidungsmaßnahme in Form der Festlegung einer Bauzeitenregelung ist somit notwendig.

Weiterhin kann es aufgrund der Anlage eines Weges um das südöstliche Gewässer zu betriebsbedingten Störungen der festgestellten Vogelarten kommen.

7.6.2.2 Amphibien

Westliches Gewässer
Das Gewässer soll bei der aktuellen Planung vollständig erhalten werden. Auch die angrenzenden bisherigen Nutzungen bleiben bestehen, so dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Südöstliches Gewässer
Das Gewässer bleibt ebenfalls erhalten und wird in die Planung integriert. Da im Umfeld des

Gewässers nach eigener Einschätzung ausreichend geeignete terrestrische Überwinterungsflächen für die kleine Knoblauchkröten-Population verbleiben, sind artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erkennbar.

Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 u. Abs. 5 BNatSchG
Das Gewässer bleibt wie erwähnt vollständig erhalten. Es kann festgestellt werden, dass für die festgestellte Amphibienpopulation die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Aufwertung und Sicherung von Habitatflächen soll das südöstliche Kleingewässer revitalisiert werden (s.u.).

Tötungsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG
Das Gewässer ist als Ganzjahreshabitat der kleinen Population der Knoblauchkröte anzusehen. Bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens ist jedoch Sorge zu tragen, dass Einzeltiere nicht in das Baufeld gelangen können. Demzufolge ist ein bauzeitlicher Amphibienschutzzaun zu stellen.

Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird durch das Vorhaben bei Errichtung des Amphibienschutzzaunes nicht hervorgerufen.

7.6.2.3 Reptilien

Reptilien im Allgemeinen und die Zauneidechse als streng geschützte Art im Speziellen wurden nicht nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht berührt.

Im zentralen Bereich des B-Plangebiets, vorwiegend östlich der Parkanlage, liegen grundsätzlich geeignete Habitate vor (Biotopcode RS – Ruderalfläche). Es wird jedoch angenommen, dass eine Besiedlung durch z.B. die Zauneidechse aktuell noch nicht erfolgt ist, da die Beräumung der früheren Gebäude und die jetzige Freistellung noch nicht lange zurückliegen.

Bei einer fehlenden Realisierung des Vorhabens von mehr als 3 Jahren kann eine Besiedlung der o.g. Habitate jedoch nicht ausgeschlossen werden, so dass in diesem Falle erneute Erfassungen von Reptilien durchzuführen sind.

⇒ Aus den Vorgaben des AFB MEISEL (Stand März 2022) ergeben sich für die Bebauungsplanung Festsetzungen zu Bauzeiten sowie Vorgaben zur Gestaltung und Pflege des Teichs im südöstlichen Plangebiet.
⇒ Die im AFB MEISEL formulierten Artenschutzmaßnahmen sind in Kapitel 7.8 dieses Umweltberichts übernommen.
⇒ Die laut AFB MEISEL empfohlenen Maßnahmen werden vollumfänglich in den B-Plan übernommen und festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag zwischen Amt Temnitz und Vorhabenträger vereinbart.

7.6.3 Schutzgut Boden

Das östliche Plangebiet (Flurstück 392 der Flur 5 in der Gemarkung Kränzlin) ist Teil des früheren Standorts des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) Neuruppin. Diese Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche bzw. Altstandort im Altlastenkataster (ALKAT) des Landkreises unter der ALKAT Nr.: 0335680576 registriert.

Die Fläche war bis ins Jahr 2018 mit mehreren Gebäuden/Hallen bestanden und mit großformatigen Betonplatten zum Großteil versiegelt. Im Zuge des Verkaufs wurde dieser Bestand zurückgebaut, so dass sich das Gelände zu Planungsbeginn als unversiegelt darstellt.

Für diesen Bereich wurde eine Baugrunduntersuchung und Altlastenerkundung durchgeführt. Ein geotechnischer Bericht des Sachverständigenbüros Arlt mit Stand vom 09.09.2019 liegt vor (**DOK 2**). Nachfolgend sind die Untersuchungsergebnisse kurz zusammengefasst:

<u>Baugrundverhältnisse</u>

Die Geländedecksschicht ist aufgrund der früheren Bebauung sehr heterogen ausgebildet. Oftmals wurde bis in eine Tiefe von 0,2 … 0,5 m angedeckter Mutterboden erbohrt. Bei diversen Bohrungen wurden, teilweise bereits ab Geländeoberkante, mit Ziegelresten verunreinigte und aufgefüllte Sande angesprochen. Die maximale Tiefe der Auffüllungen kann je nach Bereich mit 0,5 m bis 1,6 m angegeben werden.

Bei einigen Bohrungen wurden oberflächennah organisch verunreinigte Sande erbohrt. Bei den übrigen Bohrungen stehen unter dem Mutterboden Sande mit verschiedenem Feinkornanteil an.

Bei allen Bohrungen wurden in der Endtiefe der Bohrungen gewachsene Sande mit verschiedenem Feinkornteil erbohrt. Bei zwei Bohrungen waren geringmächtige Geschiebelehmschichten vorhanden.

<u>Hydrogeologische Verhältnisse</u>

Grundwasser wurde in allen Bohrungen mit einer Aufschlusstiefe > 1 m angetroffen. Der Grundwasserspiegel lag zwischen 1,80 und 2,70 m unter Geländeniveau. Dies entspricht einer Höhe von + 41,39 … + 41,60 m DHHN 2016. Verglichen mit der hydrogeologischen Karte sind die gemessenen Werte gering. Diese gibt eine Höhe von ca. +42,30 m DHHN2016 an. Die Absenkung ist auf den trockenen Sommer 2019 zurückzuführen. Als höchster zu erwartender Grundwasserstand (zeHGW) kann ein Wert von + 42,60 m abgeschätzt werden.

<u>Eigenschaften der Böden</u>

Die Aufschüttung besteht in der Grundsubstanz aus mit Ziegelresten und zum Teil organisch verunreinigten Sanden mit einer lockeren bis schwach mitteldichten Lagerungsdichte.

Die gewachsenen Sande weisen verschiedene Feinkornanteile auf und sind überwiegend mitteldicht gelagert.

<u>Ergebnis der Altlastenerkundung</u>

Die vorhandenen Mischproben wurden entsprechend der Maßnahme-, Prüf- und Vorsorgewerte, Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) untersucht. Die dabei relevanten Kennwerte wurden lt. geotechnischem Bericht in keiner Teilfläche überschritten.

Schlussfolgerungen und Hinweise

Der vorgesehene Standort ist unter Beachtung der im geotechnischen Bericht getroffenen Aussagen aus baugrundtechnischer Sicht für die Maßnahme geeignet.

Basierend auf den Untersuchungsergebnissen enthält der geotechnische Bericht weitergehende Vorgaben für die Bauausführung hinsichtlich der:

- Ausführung der Gründung
- Bemessung der Fundamente
- Wasserhaltungsmaßnahmen
- Abdichtung von Bauwerksteilen
- Bodenklassen
- Sicherung von Baugrubenwänden
- Wiederverwendung bzw. Entsorgung des Bodenaushubs
- Versickerung des Niederschlagswassers

Bewertung des Eingriffs in den Boden

Für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes resultiert aus den Angaben des geotechnischen Berichtes (**DOK 2**), dass im Bereich des Plangebietes kein Boden von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung anzutreffen ist und der Boden in seinen natürlichen Funktionen bereits im Bestand gestört ist.

Das Flurstück 392 der Flur 5 in der Gemarkung Kränzlin stellt einen Altlastenstandort dar, der im Altlastenkataster (ALKAT) des Landkreises unter der ALKAT Nr.: 0335680576 registriert ist. Laut Ergebnis der Altlastenerkundung (Einschätzung geotechnischer Bericht auf Grundlage des entsprechenden Labor-Prüfberichts) werden keine relevanten Kennwerte überschritten.

Nach Prüfung der Ergebnisse durch das Bau- und Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises OPR und Einschätzung auf Grundlage der geltenden Vorgaben mit Bezug auf die vom Altlastenausschuss empfohlenen Prüfwerte (Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) vom 27.12.2017, Bewertung von PAK bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch) erfolgt laut deren Stellungnahme vom 09.09.2020 folgende Forderung:

„Zur Herrichtung bzw. Umwandelung von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung ist der Boden der Teilflächen VI bis 35 cm und der Teilfläche VII bis 10 cm auszuheben und entsprechend zu entsorgen [hierbei handelt es sich um das zentrale östliche Bebauungsplangebiet im nordöstlichen Bereich des Baufeld 1 sowie im südlichen Bereich des Baufeldes 4 - Anm. d. Verf.]. Nach Vorlage der Nachweise der Entsorgung der kontaminierten Bodenbereiche […] wird die Eintragung im Altlastenkataster gelöscht.“

Zu Planungsbeginn stellt sich das östliche Plangebiet, welches nur Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist, als weitestgehend unversiegelt dar. Innerhalb des Laubgehölzbestandes entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze sind noch kleinteilige Versiegelungen vorhanden, die aber erhalten bleiben. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich trotz des Abrisses des früheren Bestandes noch vorhandene Bauteile oder Hindernisse im Boden des östlichen Plangebietes befinden.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind, bei Umsetzung der vorliegenden Planung, vor allem durch die zukünftige Mehrversiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig. In der vorliegenden Planung muss nur für den Anteil der Versiegelung, der im bisherigen Außenbereich zulässig ist, ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden. Die Planung sieht in diesem Bereich Versiegelungen in folgender Größe vor:

Versiegelungen	**Größe in qm**	**GRZ 0,4 + 50 %**	**zul. Versiegelung in qm**
Baufelder 2 bis 4	8.502	0,6	5.101
Baufeld 1 (Anteil im Außenbereich)	3.475	0,6	2.085
Verkehrsfläche Planstraße	2.646	50 %	1.323
		insgesamt	**8.509**

Der ökologische Ausgleich hat damit für 8.509 qm Versiegelung zu erfolgen; vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1.

In Vorbereitung der Entwicklung des Bebauungsplans Kränzlin Nr. 3 ist der stark versiegelte Bestand des Plangebietes dokumentiert worden mit dem Ziel, den im Anschluss erfolgten Rückbau der Fläche als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (Entsiegelung im Verhältnis 1:1) für den geplanten Eingriff (Versiegelung aufgrund der Entwicklung eines Wohngebietes in diesem Bereich) anzuerkennen.

Dafür hat der öbVI Markus Krause, Pritzwalk am 09.02.2018 auf dem Plangebiet die vorhandene Versiegelung durch Gebäude und betonierte Freiflächen auf dem Flurstück 25 der Flur 5 der Gemarkung Kränzlin dokumentiert. Das waren am 09.02.2018 insgesamt 9.355 qm. Zusätzlich wurde am 16.02.2018 der Zustand des Gebietes fotografisch dokumentiert (Plan- und Fotodokumentation des Versiegelungszustandes **DOK 1, 1b**).

In einem Schreiben des Landkreises OPR, Bau- und Umweltamt, SG Natur und Abfall vom 17.04.2018 teilt die Behörde mit: „Mit der Absicht eines zeitnahen Planungsbeginns und dem aktuellen Bezug auf die vollzogene Entsiegelung kann im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eine Verrechnung dieser Maßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden akzeptiert werden.“ Dieser zeitnahe Planungsbeginn ist mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Kränzlin Nr. 3 „Wohnen und Arbeiten im Schlosspark“ am 29.10.2018 in der Gemeindevertretersitzung Märkisch Linden dokumentiert.

Die laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 mögliche zusätzliche Bodenversiegelung von 8.509 qm gegenüber dem im Frühjahr 2020 vorhandenen Zustand ist bereits durch die im 1. Quartal 2018 vorgezogene Entsiegelung von insgesamt 9.355 qm ausgeglichen. Damit besteht kein weiteres Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eingriff in das Schutzgut Borden. Die erfolgte „Überkompensation“ von 846 qm verfällt und kann nicht anderweitig angerechnet werden. Die zusätzlichen Anpflanzgebote für die Bäume erfolgen nicht aus einem Kompensationserfordernis heraus, sondern aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie zur Stärkung der Belange des Artenschutzes.

⇒ Der notwendige ökologische Ausgleich für den durch die vorliegende Planung entstehenden Eingriff in das Schutzgut Boden ist durch den Rückbau des 9.355 qm großen alten Bestandes vorgezogen realisiert worden. Die untere Naturschutzbehörde erkennt dieses Vorgehen laut Stellungnahme vom 15.09.2020 an.

7.6.4 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 umfasst den Bereich des Schlosses Kränzlin mit umgebender Parkanlage sowie den früheren Standort des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) Neuruppin. Der Standort ist also anthropogen durch Bebauung und Nutzung geprägt. In Vorbereitung der Bebauungsplanung wurden die Hallen und befestigten Flächen des früheren KfL-Betriebes zurückgebaut. Ein Verbrauch von unbebauter, nicht zersiedelter und unzerschnittener Freifläche findet demnach nicht statt. Vielmehr trägt die Planung durch die Umnutzung des vorbelasteten Areals dem Grundsatz des sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Flächen Rechnung.

Durch das Vorhaben werden keine bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht. Der erforderliche Ausgleich für die Versiegelung von Boden erfolgte bereits durch Entsiegelung innerhalb des Plangebietes, so dass dafür auch keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen werden soll.

⇒ Ein Eingriff in das Schutzgut Fläche wird durch die Planung nicht bedingt.

7.6.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird im Plangebiet von Grund- und Oberflächengewässern bestimmt.

<u>Grundwasser</u>

Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist allgemein vom Schutz des Grundwassers durch die belebte Bodenschicht sowie von der möglichen Grundwasserneubildung abhängig:

Nach der Hydrogeologischen Karte Brandenburg (HYK50) überwiegen im Untersuchungsgebiet oberflächlich anstehende Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt, die vorwiegend aus Geschiebemergel und –lehmen des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit bestehen. Nach Westen Osten sind auch weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleitern (ab 2 m Mächtigkeit dargestellt) kartiert. In Bezug auf die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird das Rückhaltevermögen (Verweildauer des Sickerwassers) als hoch bis sehr hoch bewertet.

Laut geotechnischem Bericht liegt der Grundwasserspiegel zwischen 1,80 und 2,70 m unter Geländeniveau. Dies entspricht einer Höhe von + 41,39 … + 41,60 m DHHN 2016. Verglichen mit der hydrogeologischen Karte sind die gemessenen Werte gering. Diese gibt eine Höhe von ca. +42,30 m DHHN 2016 an. Die Absenkung ist auf den trockenen Sommer 2019 zurückzuführen. Als höchster zu erwartender Grundwasserstand (zeHGW) kann ein Wert von + 42,60 m abgeschätzt werden.

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Daher darf eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist (§ 54 Abs. 3 BbgWG). Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, über den belebten Boden zu versickern (§ 54 Abs. 3 BbgWG).

Laut vorliegendem geotechnischen Bericht kann das anfallende Niederschlagswasser in die gewachsenen oder aufgefüllten Sande oder auch schluffigen Sande oberhalb des Grundwasserspiegels eingeleitet werden.

Die Planungen geht davon aus, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser in den Seitenräumen der Verkehrsflächen und auf den jeweiligen Grundstücken problemlos zu Versickerung geführt wird. Die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen.

⇒ Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser unbelastet im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird, wird der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser als nicht erheblich bewertet.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich zwei Teiche. Der Teich im westlichen Teil des Plangebietes ist Bestandteil der historischen Parkanlage im direkten Umfeld des Schlossgebäudes. Hier ist keine Änderung oder Intensivierung der Nutzung vorgesehen.

Ob der Teich im südöstlichen Plangebiet ehemals eine Regensammel- oder -versickerungsfunktion hatte, ist unklar. Die aktuelle Planung weist den Teichen keine Funktion der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu. Für den Teich im südöstlichen Plangebiet wird eine ökologische Aufwertungsmaßnahme zur Entwicklung eines naturnahmen Kleingewässers empfohlen. Die Maßnahme ist in Kapitel 7.8.4 beschrieben.

Nach Abstimmung mit dem Gewässerunterhaltungsverband „Oberer Rhin / Temnitz“ unterliegen die beiden Teichanlagen nicht der Unterhaltung des Gewässerunterhaltungsverbandes, sodass diesbezüglich keine Restriktionen zu beachten sind.

Der im Nordosten das Plangebiet tangierende offene Graben II. Ordnung kann perspektivisch wieder in die Gewässerunterhaltung durch den Verband einbezogen werden. Die Planung berücksichtigt dies, in dem südlich parallel der Böschungsoberkante in 5,0 m Breite eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt wird und der Bau von Nebenanalgen hier ausgeschlossen wird.

Der benachbarte, südöstlich des Plangebietes verlaufende Landwehrgraben Kränzlin, ist ein Gewässer II. Ordnung. Er ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtpflichtiges Gewässer. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Gewässerunterhaltungsverband „Oberer Rhin/Temnitz“. Der Landwehrgraben Kränzlin ist von der Planung nicht betroffen.

⇒ Es erfolgt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Oberflächengewässer.

7.6.6 Schutzgut Klima / Luft

Der Landschaftsplan der Gemeinde Märkisch Linden trifft für das Plangebiet und seine Umgebung folgende Aussagen hinsichtlich des Schutzgutes Klima: Das östlich und südlich angrenzende Offenland (Grünland) trägt zur Kaltluftentstehung bei. Bedeutende Luftaustauschbahnen sind im unmittelbaren Planraum nicht vorhanden. Das Plangebiet ist in Teilen bebaut und damit bereits thermisch verändert. Weitere Siedlungsstrukturen und Weidegrünland grenzen unmittelbar an.

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Plangebiet werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Kränzlin oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (Agrarlandschaft als Kaltluftbilder) auftreten. Klimatische Änderungen werden sich ausschließlich im mikroklimatischen Bereich des Plangebietes bewegen und kaum spürbare Auswirkungen haben.

Durch die zusätzlichen neuen Baumpflanzungen und die festgesetzten Grünflächen und eine geringere Versiegelung gegenüber des Bestandszustandes vor 2018 kann sogar davon ausgegangen werden, dass dich das örtliche Kleinklima gegenüber der früheren landwirtschaftlichen Nutzung verbessert.

⇒ Insgesamt wird von keiner erheblichen negativen Beeinträchtigung des Klimas bzw. der Luft durch die geplante Maßnahme ausgegangen.

7.6.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kultur- und Sachgüter sind anthropogen geschaffene Anlagen wie Gebäude, sonstige bauliche oder auch gärtnerische Anlagen und Bodendenkmale. Wesentlich bei der Bewertung der Kultur- und Sachgüter sind neben dem Schutzstatus und der Seltenheit der Erhaltungszustand, die Eigenart und das Alter derselben.

Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmales Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter mit der Bodendenkmalnummer 100110. Südöstlich angrenzend an das Plangebiet beginnt das Bodendenkmal Siedlung / Burgwall slawisches Mittelalter Kränzlin/Bechlin mit der Bodendenkmalnummer 100102, welches von der Planung aber nicht betroffen ist.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilzerstörungen am Bodendenkmal 100110 herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises OPR zu stellen.

⇒ Belange des Bodendenkmalschutzes stehen dem Vorhaben entgegen; Überwindung durch denkmalrechtliche Genehmigung.

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes steht das s.g. Schloss Kränzlin unter Denkmalschutz. Das Gut Kränzlin ist seit dem Jahr 1698 nachgewiesen. Es besitzt ein Herrenhaus, das auf einen Bau von 1818 zurückgeht. 1855 wurde das Herrenhaus klassizistisch umgestaltet. 1912 wurde nach einem Entwurf des Architekten Carl Rechholz der Eingang an der Ostseite des Gebäudes durch den Bau der zwei großen Ecktürme gestalterisch hervorgehoben. Das Herrenhaus Kränzlin ist eingebettet in die Reste des dazugehörigen Gutsparkes, der ein Gartendenkmal darstellt. Die weitere Betrachtung zum Umgebungsschutz des Denkmals erfolgt im Abschnitt Gartendenkmal.

Weitere Einzeldenkmale in der unmittelbaren Umgebung sind das Pfarrhaus und die Kirche Kränzlin. Die Planung wirkt sich nicht negativ auf den Umgebungsschutz dieser westlich des Plangebietes befindlichen Einzeldenkmale aus. Von der östlich des Schlosses geplanten Neubebauung existieren keine Sichtbeziehungen zum Pfarrhaus und zur Kirche.

Gartendenkmal

Das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege beschreibt das Gutshaus mit Villa und Resten des Gutsparkes als ein Denkmal von besonderer geschichtlicher, städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung. Die für die Geschichte Kränzlins besondere, vom Ortskern abgesetzte Baugruppe und die Gartenanlage, sind ein unverwechselbares, historisches Zeugnis der Bau- und Gartenkunst des 19. Und 20. Jahrhunderts in der Mark Brandenburg (Metzler und Volkmann, 1993).

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 wurde aufgrund des Denkmalwerts eine denkmalpflegerische Zielstellung durch das Büro für Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. A. Brückner mit Stand Oktober 2021erarbeitet (**DOK 3**). Nachfolgend wurde lediglich die konkrete Zielstellung übernommen, wie sie im Gutachten BRÜCKNER 10/2021

im Kapitel 6 dargestellt ist:

„Die Denkmalpflegerische Zielstellung beschreibt den optimalen Zustand einer Gartenanlage und bildet die Grundlage aller erforderlichen Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen.

Die bisherigen Erkenntnisse sowie der Bestand einer deutlich verkleinerten Parkfläche zeigen Reste eines Landschaftsparks aus dem 19. Jahrhundert, unter Berücksichtigung früherer Gartenelemente.

Das gartendenkmalpflegerische Ziel ist im Erhalt der verbliebenen Strukturen zu sehen, d. h. Raumkomposition, Teichanlagen, Altgehölze und bauliche Strukturen, wie Tor, Mauern, Pergola und dazugehörige Nebengebäude sind zu sichern.

Die Unterschutzstellung erfolgte 1995 nur für die zentralen Teilflächen um das Gutshaus. Für die angrenzenden Bereiche ist der Umgebungsschutz zu beachten. Zahlreiche bauliche Veränderungen auf benachbarten Grundstücken entsprechen nicht den Prämissen des Denkmals, es werden Herrenhaus und Gartenanlage beeinträchtigt, indem Raum- und Sichtbeziehungen nicht mehr möglich oder nicht mehr erstrebenswert sind.

Für die heute im Kernbereich unter Schutz gestellte Anlage lasst sich eine noch recht gut erhaltene Gartensubstanz feststellen. Die in den letzten Jahren entstandenen störenden Elemente, wie z.B. Einfriedung am Teich, Zufahrten und PKW-Stellplätze, sind so weit wie möglich zurückzubauen und die ursprüngliche Gartenstruktur wiederherzustellen. Notwendige Nutzungsbereiche wie Mülltonnenplatz, Fahrradstellplätze oder Aufenthaltsbereiche für Mitarbeiter und Mieter sind störungsfrei und denkmalgerecht zu integrieren.

Ein den Park erschließendes Wegesystem ist zu entwickeln und ggf. in Anlehnung an vergleichbare Gartenanlagen neu zu konzipieren. Eine denkmalgerechte Überarbeitung der vorhandenen Wegeführung, Wegbefestigung und Beleuchtung ist notwendig.

Die ungeordnet wirkenden Mietergärten sind im Hinblick auf die Gesamtwirkung des Landschaftsparks zurückzubauen. Die schon erfolgten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind auf Artenauswahl, Standort und Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen und ggf. zu korrigieren. Nachpflanzungen von prägenden Bestandsbäumen sind am selben Standort mit derselben Art vorzunehmen.

Neben den strukturbildenden Bäumen ist ein für den Eindruck eines historischen Landschaftsparks notwendiger Strauchbestand zu planen und zu pflanzen. Auf Grund der Substanzverluste ist eine Orientierung an zeitlich vergleichbaren, historischen Anlagen möglich. In der Gartenpartie von Herrenhaus und Teich sind Pflanzungen im Stil einer Schmuckpflanzung nachgewiesen, nach Rückbau des Zaunes sollte dieser Bereich weiter gestaltet werden. An den Grundstücksgrenzen und im nördlichen Bereich sind eher zurückhaltende Kulissenpflanzungen, mit naturnahen Arten anzustreben.

Die bisher verwendeten Schnitthecken aus Hainbuche sind für regelmäßige Gartenbereiche eine angemessene Lösung. Eine gestalterische Einbindung des Nebengebäudes (ehem. Kindergarten) ist mittels Pflanzungen und Wegeführung notwendig.

Die gestalterischen Missstände entlang der Grundstücksgrenze zum neuen (nördlich angrenzenden) Wohngebiet sind zu beheben. Da sich die Bebauung z.T. auf dem Gelände des ehem. Gutshofs befindet, ist eine Abschirmung mindestens mit einer dichten Grünstruktur herzustellen. Die Abgrenzung kann entlang der ehem. Baulinie verlaufen oder an den neuen Grundstücken.

Auch eine Einbeziehung der verbliebenen Gutshofflächen in den Park ist im Rahmen einer Neugestaltung möglich.

Für den Umgebungsschutz ist ein wesentlicher Punkt in einer Einbeziehung der wieder zum

Park gehörenden östlichen Flächen zu sehen. Eine dem Denkmal angemessene Lösung ist zu entwickeln. Die angestrebte Umnutzung und Bebauung der Brachflächen bietet neben dem erheblichen Eingriff auch Chancen, die östliche Achse wieder aufzugreifen und ein neues, mit dem Denkmal in Bezug stehendes Bauensemble entstehen zu lassen. Im Plan wird diese zentrale Fläche als besonderer Gestaltungsbereich ausgewiesen. Die Neugestaltung muss in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen.

Für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern sind die am östlichen Rand des Grundstücks gelegenen ehem. Garten- und Ackerflächen ohne wesentliche Denkmalbelange nutzbar. Jedoch sind Sichtbeziehungen vom und zum Herrenhaus in der weiteren Planung zu berücksichtigen und einbindende Grünstrukturen für die Häuser notwendig. Eine angemessene, dem besonderen historischen Raum entsprechende, architektonische Gestaltung ist anzustreben.

Die wenigen erhaltenen Gehölzstrukturen und Altbäume sowie der südöstlich liegende Teich sind zu erhalten und zu pflegen. Deren gezielte Einbindung in zu schaffende neue Strukturen und Räume, durch Wege, Pflanzungen und Sichten, dient der Entwicklung des Parkcharakters.

Ein grundsätzliches, für das Gartendenkmal schon bestehendes Problem, wird sich mit der aktuellen Planung der Bebauung verstärken. Es werden weitere Flächen für Verkehrserschließung und ruhenden Verkehr notwendig. Dafür sind dem besonderen historischen Ort und den Planungszielen angemessene Lösungen zu suchen, die einen möglichst geringen Flächenbedarf, gezielte Führung des Verkehrs und wenig Bodenversiegelung beinhalten.

Die Entwicklung des historischen Areals am Herrenhaus Kränzlin, mit der Zielsetzung „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“, sollte dem besonderen Anspruch und der Geschichte des Ortes gerecht werden.“

Die vorliegende Bebauungsplanung Kränzlin Nr. 3 berücksichtigt die Vorgaben der Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung, um die verbliebenen Strukturen zu sichern und eine dem Denkmal gerecht werdende bauliche Entwicklung zu steuern, wie folgt:

- Die Anordnung der Baufenster innerhalb des Baufeldes 1 gewährleistet, dass durch die geplanten Büro- und Seminargebäude eine Platzsituation entsteht, die einen besonderen Gestaltungsraum bietet und ein Pendant zum Herrenhaus bildet. Die Beziehung zum Herrenhaus wird räumlich im Sinne der Ost-West-Achse an dieser Stelle gestärkt.
- Durch die Anlage von Stellplätzen im Süden des Mischgebietes entfallen die zentralen Stellplätze östlich des Schlosses und werten diesen Bereich auf. Bis auf die bestehende Zufahrt im Baufeld 1 sind dort keine weiteren Zufahrten möglich.
- Die Höhe der neuen Büro- und Seminargebäude östlich des Schlosses ist mit maximal drei zulässigen Geschossen bewusst niedriger gehalten, um den Umgebungsschutz des Einzeldenkmales mit seinen vier Geschossen zu gewährleisten.
- Mit der Lage der geplanten Gebäude im Baufeld 2 soll eine Abschirmung zur nördlich benachbarten Einfamilienhausbebauung gewährleistet werden. Ebenfalls wird hier entlang der Grundstücksgrenze ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Damit soll gestalterischen Missständen, die aus der Nachbarschaft des Gartendenkmals zu den neugebauten Einfamilienhäusern entstehen, entgegengewirkt werden.
- Die geplanten Einfamilienhäuser der Baufelder 3 und 4 werden so weit im östlichen Plangebiet angeordnet bzw. entlang des östlichen Plangebietsrandes platziert, dass sie nach Aussage des Gutachtens keine wesentlichen Denkmalbelange beeinträchtigen.
- Für die Hauptgebäude in den Baufeldern 2 bis 4 werden zurückhaltende Fassadengestaltungen (Materialität und Farbe) festgesetzt.
- Der prägende Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt.
- Mit der Festsetzung der Grünflächen außerhalb des Gartendenkmals werden Flächen für die erneute Einbeziehung in den Park gesichert. Hier ist eine Neugestaltung möglich.

Für den Umgebungsschutz ist die Einbeziehung dieser östlichen Flächen ein wesentlicher Punkt.

Im Sinne des Umgebungsschutzes sind die Oberflächen in Ausdehnung und Materialität am Denkmal und in seiner Umgebung mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Da die Festlegung des Bebauungsplanes breite Gestaltungsmöglichkeiten zulässt, müssen frühzeitig Abstimmungen mit der Untern Denkmalschutzbehörde des Landkreises und der Denkmalfachbehörde erfolgen. Diese notwendigen Abstimmungen betreffen die Kubaturen, Dachformen, Öffnungsformen, Materialität und Farbigkeit der Neubauten.

⇒ Im Ergebnis der Bebauungsplanfestsetzungen werden die Belange des Umgebungsschutzes des Einzeldenkmals und des Gartendenkmals berücksichtigt.

7.6.8 Schutzgut Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen (Immissionen) und auf die Erholungseignung, die durch die Planungen entstehen können, zu prüfen.

Erholungseignung

Das westliche Plangebiet stellt sich als private Parkanlage dar, die durch den vor Ort ansässigen Personenkreis genutzt wird und für die Allgemeinheit keine Erholungsfunktion hat.

Das östliche Plangebiet stellt sich im Bestand als ruderale Fläche dar, die eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich ist. Die Fläche ist Teil des früheren Standorts des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) Neuruppin und war durch eine Bebauung und großflächige Versiegelung geprägt, die erst zu Planungsbeginn zurückgebaut wurde. Die Fläche hat demnach im Bestand keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit.

Mit Realisierung der Planung wird durch die Einbeziehung weiterer Grünflächen (GF 2) in die Parkanlage diese historische Parkanlage gestärkt und neue Erholungsräume werden geschaffen. Der vorrangig private Charakter der Parkanlage wird auch nach Planrealisierung erhalten bleiben.

Durch die Anlage der Planstraße und deren nördliche Verlängerung entsteht eine Wegeverbindung von der Darritzer Straße im Süden bis zur Straße „An den Eichen“ im Norden. Diese private Verkehrsfläche wird auch für die Allgemeinheit nutzbar sein. Insofern wird die Nutzung durch die Allgemeinheit künftig besser möglich sein und eine sinnvolle neue Wegeverbindung geschaffen von der Darritzer Straße zu der im Norden befindlichen Gemeindestraße An den Eichen, von wo aus auch die neue Kita in relativer Nähe zu erreichen ist.

Immissionen

Südwestlich von Kränzlin verläuft in ca. 2 km Entfernung die Bundesautobahn (BAB) A 24. Entlang dieser BAB besteht eine Windenergieanlage (WEA) mit insgesamt 37 Standorten. Vom Plangebiet ist der nächstgelegene Standort der WEA ca. 900 m entfernt.

Damit ist die Entfernung des im BP Kränzlin Nr. 3 festgesetzten WA-Gebietes größer als die Entfernung der bestehenden Wohnbebauung im Südwesten der Ortslage von Kränzlin zu der Bestands-WEA. Von der dichtesten Wohnbebauung südlich der Kleinen Straße beträgt die Entfernung nur ca. 700 m zur nächsten WEA. Die an dieser Stelle real vorhandene Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Hier sind zusätzlich zu der Ursprungsbebauung in Baulücken in den letzten Jahren zudem neue Wohnhäuser (genehmigt nach § 34 Abs. 1 BauGB) entstanden. Die durch die WEA entstehenden Emissionen sind für das neue Wohngebiet im BP Kränzlin Nr. 3 als mindestens gleich, wenn nicht sogar etwas geringer, einzuschätzen wie für die bestehende Siedlungsstruktur. Insofern geht die Planung davon aus,

dass aufgrund der Nachbarschaft zu den WEA keine Wechselwirkungen bestehen, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematisch sind.

Da die südlich und südwestlich von Kränzlin stehenden WEA vor Festlegung eines Mindestabstands von 1000 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung errichtet wurden, genießen diese Bestandsschutz. Der aus heutiger Sicht zu geringe Abstand der Bestands-WEA zum Siedlungsgebiet von Kränzlin kann jedoch nicht dazu führen, dass eine wohnbauliche Weiterentwicklung für einen großen Teil Kränzlins nicht mehr möglich ist.

In der zeitlich vorgezogenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Märkisch Linden wurde die Fläche, die im BP Kränzlin Nr. 3 als WA-Gebiet festgesetzt wird, bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen dieser FNP-Änderung wurden keine Bedenken oder Hinweise bezüglich möglicher Immissionen von den vorhandenen WEA vorgebracht. Der BP Kränzlin Nr. 3 entwickelt sich mit seinen Festsetzungen aus dem rechtswirksamen FNP. Das neue Wohngebiet stellt somit keine heranrückende Wohnbebauung dar, die das Schutzniveau der Bestands-WEA beeinträchtigen würde. Gleichzeitig hat die bestehende Bebauung im Südwesten Kränzlins auch keinen Einfluss auf das Schutzniveau der WEA.

Die Tatsache, dass sich ein größerer Siedlungsteil, dessen Wohnbebauung überwiegend schon vor Errichtung der WEA vorhanden war, im Umfeld der WEA befindet, für die immissionsschutzrechtliche Bestimmungen gelten, lässt für das neue Wohngebiet des BP Kränzlin Nr. 3 also keine gravierende Beeinträchtigung erkennen, die die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Frage stellen.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück An den Eichen Nr. 16 und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Wohngebiet ein Gewerbebetrieb (Autolackiererei). Die Autolackiererei befindet sich in einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche, die in der Realität einem Mischgebiet entspricht. Nördlich und östlich angrenzend an diesen Betrieb befinden sich genehmigte Wohnhäuser, auf deren Schutzstatus die Autolackiererei bereits heute Rücksicht nehmen muss. Daraus ergibt sich, dass für das neue Wohngebiet, welches sich direkt südlich der Wohnhäuser An den Eichen (Nr. 16 a u.s.w.) befindet, die zulässigen Immissionswerte für Lärm und Geruch eingehalten werden. Es ist daher davon auszugehen, dass sich durch die Festsetzung eines WA-Gebietes, das durch bereits benachbart vorhandene Wohnbebauung ohnehin eingeschränkte Schutzniveau der Lackiererei nicht ändert.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emmissionen benachbarter Nutzungen sind nicht zu erwarten. Von den durch die Planung vorbereiteten Nutzungen gehen langfristig keine Emissionen aus; diese sind auf die Bauzeit begrenzt.

⇒ Es liegt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch vor.

7.6.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich die historischen Strukturen mit Herrenhaus (sogen. Schloss) und Parkanlage. Für diesen denkmalgeschützten Bereich wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes eine gartendenkmalpflegerische Zielkonzeption erstellt (**DOK 3**). Dem darin formulierten obersten Ziel des Erhalts der verbliebenen Strukturen, kommt die Bebauungsplanung durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ sowie der Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand nach. Durch die Sicherung weiterer ehemaliger Gutshofflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ (GF2) werden Flächen außerhalb des Gartendenkmals für die erneute Einbeziehung in den Park gesichert. Hier ist eine Neugestaltung möglich, die

die Bedeutung der historischen Parkanlage stärken kann. Für den Umgebungsschutz des historischen Gebäudes ist die Einbeziehung dieser östlichen Flächen laut gartendenkmalpflegerischer Zielkonzeption ein wesentlicher Punkt. Alle weiteren Gestsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen ebenfalls diesen Umgebungsschutz. Das Anpflanzgebot entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in der GF 2 zur Abgrenzung der historischen Parkanlage gegenüber den dort nördlich anschließenden Nutzungen stärkt das Gartendenkmal ebenfalls.

Die Planung zeichnet sich durch den vollständigen Erhalt aller vorhandenen Grünstrukturen aus. Entlang der Verkehrsfläche werden zusätzlich Anpflanzgebote für Straßenbäume festgesetzt. Insofern wird das künftige Wohngebiet einen stark durchgrünten Charakter aufweisen und sich somit gut in das Dorf- und Landschaftsbild einfügen.

Der Erhalt der vorhandenen Grünstruktur entlang der östlichen Plangebietsgrenze und deren Entwicklung hin zu einer mehrschichtigen Gehölzpflanzung (Festsetzung SPE-Fläche in der GF 3 und GF 4) sichert einen weichen Übergang in die angrenzende Landschaft.

⇒ Es liegt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild vor.

⇒ Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Kränzlich Nr. 3 beachten den Umgebungsschutz des Denkmals und legen den Grundstein zur Weiterentwicklung der historischen Parkanlage.

7.6.10 Schutzgüter Wechselwirkungen

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

Durch die geplante Bebauung wird der Anteil an Vegetationsfläche verringert und Vegetationsstrukturen verändert. Somit wird auch der Lebensraum für die Fauna verändert. (Schutzgüter Pflanzen/Biotope «» Tiere)

Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung zählen. Das anfallende Niederschlagswasser kann jedoch auf den Freiflächen des Plangebietes zur Versickerung geführt werden. (Schutzgüter Boden «» Grundwasser)

Da sich diese Planung ausschließlich auf eine siedlungsnahe Fläche beschränkt, sind für weitere Schutzgüter keine wesentlichen Veränderungen und damit verbunden mögliche Beeinträchtigungen, nebst Wechselwirkungen, zu erwarten.

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

7.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden schutzgutbezogen in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung der Erholungseignung	o
	Beeinträchtigung durch Immissionen	o
Pflanzen/ Biotope	Inanspruchnahme von Vegetationsfläche	x

Tiere	keine artenschutzrechtlichen Konflikte bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen	x
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	xx
Fläche	keine Inanspruchnahme bisher unverbrauchter Fläche	o
Wasser	Beeinträchtigung des Grundwassers	x
	Beeinträchtigung des Oberflächengewässer	x
Klima/Luft	Veränderung des Mikroklimas	x
Landschafts-bild	Beeinträchtigung der optischen Wirkung	x
Kultur-, Sach-güter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	xx

xx erheblich, x wenig erheblich, o unerheblich

7.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der Entwicklungsbedarf der seit 2010 im Schloss Kränzlin ansässigen Unternehmen der TimeWaver- und Healy-Gruppe nicht realisiert werden. Damit kann die Sicherung des Standortes als Wohn- und Arbeitsort langfristig nicht gewährleistet werden.

Die Fläche des ehemaligen KfL-Standortes würde voraussichtlich vorerst in ihrem derzeitigen Zustand (Ruderalflur) erhalten bleiben und sich entsprechend sukzessiv entwickeln. Die zur Entwicklung der geplanten Wohnnutzung erforderliche Altlastensanierung würde nicht durchgeführt werden. Das Kompensations“guthaben“, dass durch den im Vorfeld der Planung realisierten Rückbau der Bestandsversiegelungen auf der Fläche „erworben“ wurde, bliebe ungenutzt.

Ob die Fläche östlich des Gartendenkmals im Sinne der Erweiterung der historischen Parkanlage entwickelt würde, bliebe in Abhängigkeit des bei Nichtrealisierung der Planung notwendig werdenden neuen Nutzungskonzeptes für das Schloss Kränzlin abzuwarten.

Vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung des Standortes „Schloss Kränzlin“ eng mit der Entwicklung und Standortsicherung der dort ansässigen Firmen verknüpft ist, ist eine Alternativenbetrachtung hinsichtlich möglicher grundsätzlicher Standortalternativen nicht zielführend. Zur langfristigen Standortsicherung der Betriebe in Kränzlin ist es erforderlich, die Nebenstandorte nach Kränzlin zu verlegen, sodass der Bedarf für weitere Büro-, Ausbildungs- und Seminarräume inklusive Übernachtungsmöglichkeiten für Seminarteilnehmer besteht. Um qualifizierte Mitarbeiter an den Standort Kränzlin zu holen und sie auch langfristig binden zu können, beabsichtigt der Vorhabenträger zudem Mitarbeiterwohnungen und bis zu 8 Einfamilienhausgrundstücke in grüner Umgebung der ehemaligen Gutsanlage anzubieten.

Das Gartendenkmal mit Gutshaus (sog. Schloss) und umgebender historischer Parkanlage ist Teil des Plangebietes. Insofern sind die Belange des Denkmalschutzes eine wichtige Grundlage der Planung. Hier ist vor allen der Umgebungsschutzes für das Schloss zu beachtenden. Die in der gartendenkmalpflegerischen Zielkonzeption (DOK 3) formulierten Ziele zur Entwicklung des Gartendenkmals waren bei der Planung maßgeblich. Ebenso das Ziel des vollumfänglichen Erhalts der Gehölzstrukturen im gesamten Plangebiet. Vor dem Hintergrund dieser Vielzahl an Vorgaben und im Hinblick auf die benötigten neuen Nutzungen und Nutzungsstrukturen wurden also die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt. Zu prüfende Planungsalternativen ergaben sich entsprechend nicht grundsätzlich, sondern nur in kleinteiligen Bereichen.

7.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in der Bebauungsplanung festgesetzt:

7.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 - Festsetzung von Flächen

Zum Erhalt vorhandener Biotop- und Vegetationsstrukturen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen von

– Privaten Grünflächen

V 2 - Gebot zum Einzelbaumerhalt

Um Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Biotope zu vermeiden, sind die an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft Ersatzpflanzungen vorzunehmen von Bäumen derselben Art und folgender Mindest-Pflanzqualität: Ballenware, 3x verpflanzt, Stammumfang von 14 – 16 cm.

V 3 - Flächiges Erhaltungsgebot in der Grünfläche GF 2

Um Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Biotope zu vermeiden, sind die Gehölze in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grünfläche GF 2 dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort Ersatzpflanzungen vorzunehmen von Bäumen derselben Art und folgender Mindest-Pflanzqualität: Ballenware, 3x verpflanzt, Stammumfang von 14 – 16 cm.

V 4 - Schutzmaßnahmen während der Bauzeit

Um Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes im gesamten Plangebiet zu vermeiden, sind während der Bauzeit die durch die Baumaßnahme gefährdeten Bestandsbäume durch ortsfeste Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist zur Vermeidung von Bodenverdichtungen innerhalb der Kronenbereiche der Bestandsbäume unzulässig. Im Übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 bei Baumaßnahmen verbindlich.

V 5 - extensive Nutzung und Pflege der Grünfläche GF 4

Zur Vermeidung betriebsbedingter Störungen der Brutvögel soll auf die Anlage eines Fußweges im Bereich des südöstlichen Gewässers in der GF 4 verzichtet werden, verbunden mit einem Erhalt von potentiellen Nahrungsflächen (u.a. des *Gelbspötters*) als ruderal geprägte Staudenfläche.

Die Grünflächen in der GF 4 sind daher wie folgt dauerhaft extensiv zu pflegen:

- 1-2-malige Mahd pro Jahr, frühester Zeitpunkt der Mahd ab 01.08.
- Abräumen des Mahdgutes

V 6 - Bauzeitenbeschränkung für alle Baufelder

Um baubedingte Beeinträchtigungen des Brutvogelvorkommens im Plangebiet zu vermeiden, wird für alle Baufelder eine baufreie Zeit zwischen dem 01.03. und dem 31.07. festgesetzt. Werden die Bauarbeiten außerhalb dieser Schutzzeit begonnen, können diese bis in die Schutzzeit hinein fertiggestellt werden, wenn sie nicht mehr als 10 Tage unterbrochen werden.

V 7 - Amphibienschutzzaun GF 4

Um artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich des Amphibienvorkommens im Umfeld des südöstlichen Gewässers zu vermeiden, ist bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens Sorge zu tragen, dass Einzeltiere nicht durch die Bautätigkeit zu Schaden kommen können.

Das Baufeld 4 und die Planstraße sind daher durch einen bauzeitlichen Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Zur Lage des Amphibienschutzzaunes siehe AFB MEISEL Seite 28, Abbildung 4.

Der Zaun ist für den Zeitraum 01.03. – 30.09. zu installieren und sollte folgende fachliche Mindestanforderungen besitzen:

- mind. 50 cm hoch
- Einbindung 10 cm in das Erdreich
- Material: glatte grüne Gewebeplane, Tuchgewicht 150g/qm (oder gleichwertig)
- Länge: ca. 95 m

V 8 - Bedarfsmaßnahme Reptilienerfassung (Zauneidechse)

Bei ausbleibender Realisierung des Vorhabens im östlichen Plangebiet bis April 2025 ist eine Besiedlung der derzeitigen Freiflächen durch Zauneidechsen nicht auszuschließen, so dass in diesem Falle vor Baubeginn erneute Erfassungen von Reptilien durchzuführen sind und die artenschutzrechtliche Bewertung diesbezüglich neu zu erfolgen hat.

7.9.2 Minderungsmaßnahmen

M 1 - Anpflanzgebot Straßenbäume

Aus gestalterischen Gründen und um die Einbindung des neuen Wohngebietes in die Umgebung zu sichern, sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten insgesamt 20 Straßenbäume fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Als Art soll Aesculus carnea ‚Briotii‘ (rotblühende Edelkastanie) Verwendung finden, da diese Art den Charakter des Schlossparkes unterstreicht und die Sorte resistent gegenüber der Miniermotte ist. Um möglichst schnell ein gestalterisch ansprechendes Straßenbild zu erreichen, ist als Pflanzqualität Ballenware, mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Stammumfang 18-20 cm einzuhalten.

M 2 - flächiges Anpflanzgebot in der GF 2

Um eine visuelle Abgrenzung der Parkanlage gegenüber den nördlich angrenzenden Nutzungen zu schaffen, wird in der GF 2 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein flächiges Anpflanzgebot festgesetzt. Hier ist eine Kulissenpflanzung mit naturnahen Arten wie folgt anzulegen:

Die Bepflanzung der Fläche hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu erfolgen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden: Strauch, verpflanzt, mindestens 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm und Heister, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen, die Pflanzung der Heister in Einzelstellung. Neben Leitgehölzen sind je nach Pflanzschema Leerstellen im Pflanzraster zu belassen, damit die Gehölze ausreichend Ausbreitungsraum vorfinden. Die Heister sind mit Schrägpfählen zu fixieren.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthält die Artenliste 1.

M 3 - flächiges Anpflanzgebot in den SPE-Flächen der GF 3 und GF 4

Innerhalb der Grünflächen GF 3 und GF 4 werden funktionsüberlagernd Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Die Verdichtung und Entwicklung dient der Stärkung der Belange des Artenschutzes, des Biotopverbunds sowie der Verbesserung des Landschaftsbildes am Übergang der geplanten Bebauung zur freien Landschaft.

Entwicklungsziel ist der Erhalt der dort linear vorhandenen Bestandsgehölze und die Schaffung einer durchgehenden mehrschichtigen Gehölzpflanzung. Ziel ist das Erreichen der Funktionsfähigkeit der geplanten Gehölzpflanzung. Die Schaffung einer Dichte von 1 Gehölz pro 2 qm SPE-Fläche dient lediglich als Orientierung.

Bei Nachpflanzungen sollen standortgerechte mittelkronige Laubbäume und Sträucher verwendet werden. Die Arten folgender Liste werden zur Verwendung empfohlen. Die angegebenen Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste 1		
Als Strauch zu verwendende Gehölzarten		
Botanischer Name	**Deutscher Name**	**Pflanzqualität**
Carpinus betulus	Hainbuche	Strauch, verpflanzt, mind. 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa corymbifera agg.	Heckenrose	
Rosa tomentosa agg.	Filzrose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Als Baum zu verwendende Gehölzarten		
Acer campestre	Feldahorn	Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	
Pyrus communis	Wildbirne	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

M 4 – teilversiegelte Gartenwege

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind alle Fußwege (im Sinne von Gartenwegen) im Plangebiet als teilversiegelte Wege, vorzugsweise mit einem Aufbau für eine wassergebundene Wegedecke, herzustellen.

7.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

A 1 - vorgezogene Entsiegelungsmaßnahme

Nachdem der Eigentümer des Schlosses Kränzlin die östlich angrenzenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen erworben hat, wurde im Zuge des Verkaufs und im Vorgriff auf die beabsichtigte Neuplanung eine durch Gebäude und befestigte Fahr- und Lagerflächen versiegelte Fläche von 9.355 qm entsiegelt. Um diese Entsiegelung als vorgezogene Kompensationsmaßnahme für die Bebauungsplanung zu sichern, wurde der Bestand entsprechend dokumentiert und das Vorgehen mit dem Landkreis OPR abgestimmt. Die Dokumentation ist Anlage dieser Begründung.

Die laut Festsetzungen des Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich maximal zulässige Versiegelung beträgt 8.509 qm, d.h. 846 qm weniger als im früheren Bestand in diesem Bereich versiegelt war. Damit ist der Ausgleich vorgezogen erfolgt und kein weiter Ausgleich in Bezug auf das Schutzgut Boden erforderlich.

7.9.4 Aufwertungsmaßnahmen

Folgende Maßnahme ist nicht eingriffsbedingt ableitbar. Die wird entsprechend nicht in der Bebauungsplanung festgesetzt. Ihre Umsetzung erfolgt durch den Vorhabenträger auf freiwilliger Basis.

R 1 - Revitalisierung des südöstlichen Kleingewässers

Um die ökologischen Defizite des südöstlichen Gewässers zu beheben und die Lebensraumbedingungen für Amphibien zu verbessern, wird gemäß der Aussagen AFB MEISEL eine Gewässersanierung empfohlen.

Insbesondere die starke Faulschlammauflage sollte entfernt werden. Ob Teile der südlichen Beschattung entfernt werden, um eine stärkere Besonnung des Gewässers herbeizuführen, ist im Rahmen der Ausführungsplanung für diese Maßnahme zu prüfen. Ziel sollte die Herstellung und Sicherung eines naturnahen Kleingewässers sein.

Nach der Sanierung ist eine weitgehend pflegefreie Eigenentwicklung des Gewässers zu gewährleisten, die Etablierung eines 2. Parkgewässers mit z.B. regelmäßiger Mahd bis an die Gewässerkante ist nicht zielführend.

Bei einer Sanierung des Gewässers sind bauzeitliche Auflagen zu beachten, um Störungen und Beeinträchtigungen von Lebensformen der Knoblauchkröte zu vermeiden (V 7).

Folgende baubedingten Auflagen sind, bei Umsetzung der Maßnahme, zu beachten:

- Erarbeitung einer Ausführungsplanung durch einen Fachplaner in Abstimmung der UNB LK OPR.
- Durchführung im Winterhalbjahr zwischen 1. November und 31. Januar.
- Schonende und vorsichtige Vorgehensweise. Bei Einsatz von Baggertechnik Erhalt oder zumindest Teilerhalt von Uferstrukturen und Gehölzen. Ausbildung von Flachuferzonen.
- Fachgerechte Entsorgung des Aushubs.
- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.

In ihrer Stellungnahme vom 25.01.2022 teilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises OPR bezüglich der zuvor benannten Aufwertungsmaßnahme folgendes mit: „So wie die Maßnahme im Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Meisel 2021) skizziert ist, soll eine ökologische Aufwertung des östlichen Kleingewässers erfolgen. Das Eintreten von

Verboten des § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG (Zerstörung, erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere durch Nutzungsintensivierung, Nutzungsänderungen oder Eintrag von Stoffen), so wird eingeschätzt, ist bei guter fachlicher Praxis nicht zu besorgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungsplanung den gesetzlichen Artenschutz zu beachten hat. Die konkrete Maßnahmenplanung sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.“

7.10 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Tabellarische Gegenüberstellung

Schutzgut	**Eingriff**	**Maßnahmen der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs**
Pflanzen und Biotope	kein erheblicher Eingriff bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen V 1, V 2, V 3, V 4 Schaffung höherwertiger Biotope durch Anpflanzgebote/ Festsetzung SPE-Fläche M 1, M 2, M3 kein weiterer Ausgleich notwendig optional: Aufwertung Gewässerbiotop (R 1)
Tiere	Es werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSvhG ausgelöst bei Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen V 1, V 2, V 3, V 4 Extensive Nutzung in GF 4 (V 5) Bauzeitenregelung (V 6) Amphibienschutzzaun (V 7) Reptilienerfassung nach Bedarf (V 8) Schaffung und Aufwertung von Lebensräumen M 1, M 2, M3 kein weiterer Ausgleich notwendig optional: Aufwertung Kleingewässerstruktur als Lebensraum (R 1)
Boden	Versiegelung durch Bebauung ist als erheblicher Eingriff zu bewerten und im bisherigen Außenbereich ausgleichspflichtig 8.509 qm zulässige Versieglung	Teilversiegelung als Minderungsmaßnahme (M 4) Ausgleich erfolgte vollumfänglich durch vorgezogene Entsiegelung von 9.355 qm (A 1)
Fläche	keine Inanspruchnahme von unbebauter, nicht zersiedelter und unzerschnittener Freifläche	kein Ausgleich notwendig
Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung	kein Ausgleich notwendig optional: Aufwertung Kleingewässer (R 1)
Klima/Luft	keine erhebliche Beeinträchtigung	kein Ausgleich notwendig

Kultur- und Sachgüter	Betroffenheit Bodendenkmal Betroffenheit Einzeldenkmal / Gartendenkmal	Überwindung durch denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren Umgebungsschutz wird durch diverse Festsetzungen des B-Plans gewährleistet
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung Es besteht kein Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung und benachbarten emittierenden Anlagen	Verbesserung der Nutzung durch die Allgemeinheit durch die Schaffung einer Anbindung der Darritzer Straße über die Planstraße Richtung Norden an die Straße „An den Eichen“
Landschaftsbild	kein erheblicher Eingriff bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen V 1, V 2, V 3, V 4 Schaffung / Stärkung von Grünstrukturen M 1, M 2, M3 kein weiterer Ausgleich notwendig

7.11 Umsetzungskontrolle / Monitoring

Der Gemeinde Märkisch Linden obliegt gem. § 4 c BauGB die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des BP Kränzlin Nr. 3 eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Demnach geht es hierbei nicht vorrangig um die Überwachung des B-Plan-Vollzugs. Trotzdem ist auch die Umsetzung der Festsetzungen aus dem BP Kränzlin Nr. 3 sowie der Maßnahmen, die vertraglich zwischen dem Amt Temnitz - handelnd für die Gemeinde Märkisch Linden - und dem Vorhabenträger in diesem Zusammenhang vereinbart werden, Gegenstand dieser Überwachung.

Die laut B-Plan festgesetzten und formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Umweltauswirkungen (Kap. 7.9.1 und 7.9.2) sind von der genehmigenden Behörde als Auflagen in die zu erteilenden Baugenehmigung zu formulieren.

Die Umsetzung der Anpflanzgebote ist mit Fertigstellung der Maßnahmen durch den Vorhabenträger zu dokumentieren und unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie dem Amt Temnitz nachzuweisen (Fotodokumentation).

Da der Ausgleich (Entsiegelung) des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Boden (Versiegelung) bereits vorgezogen umgesetzt wurde, entfällt hier die Umsetzungskontrolle.

Die fachgutachterliche Einschätzung, dass die regional bedeutsame Graureiher-Kolonie anlage- und betriebsbedingt nach Umsetzung der Planung nicht beeinträchtig wird, sollte durch ein Brutbestandsmonitoring überprüft werden. Dafür ist eine Begehung jährlich zwischen Ende März und Ende April zum Auszählen der benutzten Nester dieser Kolonie durchzuführen. Da die Erfassung dieses Koloniebrüters nur wenig Artenkenntnis und Zeit erfordert, soll dies auf den Vorhabenträger übertragen werden, der die Daten bis 5 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises OPR übermitteln soll.

Weitergehende Maßnahmen der Umsetzungskontrolle/des Monitorings werden aufgrund der geringen Eingriffsintensität des Bebauungsplans für entbehrlich gehalten.

7.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ befindet sich am südöstlichen Ortsausgang Kränzlins nördlich der Kreisstraße 6807 (Darritzer Straße) und umfasst die Flurstücke 259 und 392 der Flur 5 in der Gemarkung Kränzlin und hat eine Plangebietsgröße von ca. 3,34 ha.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich die historischen Strukturen mit Herrenhaus (sogen. Schloss) und Parkanlage. Im Schloss sind seit 2010 Unternehmen der TimeWaver- und Healy-Gruppe – Entwickler, Hersteller und Vertreiber alternativmedizinischer Produkte – angesiedelt.

Der östliche Teil des Plangebietes gehörte historisch zum Gut Kränzlin und wurde in jüngerer DDR-Geschichte als Standort des Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) Neuruppin genutzt. Alle aus dieser ehemaligen Nutzung stammenden Gebäude und befestigten Flächen wurden im Jahr 2019 zurückgebaut. Das Gelände ist mittlerweile geprägt durch eine Ruderalflur mit einigen Gehölzen. Einzelne Solitärgehölze weisen noch auf die frühere Dazugehörigkeit der Fläche zum Gut hin.

Zur Standortsicherung der im Schloss Kränzlin ansässigen Firmensitze besteht ein Entwicklungserfordernis hinsichtlich der Schaffung weiterer Büro-, Ausbildungs- und Seminarräume sowie von Übernachtungsmöglichkeiten für Seminarteilnehmer, als auch von Wohnraum für Mitarbeiter. Um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den Standort Kränzlin zu holen und sie auch langfristig zu binden, beabsichtigt die Grundstückseigentümerin, die Schlosspark Kränzlin GmbH, Mitarbeiterwohnungen und bis zu 8 Einfamilienhausgrundstücke in einem stark durchgrünten Umfeld zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ soll verbindliches Baurecht für diese geplante bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Da das Schloss Kränzlin einschließlich der umgebenden Parkstrukturen als Gartendenkmal unter Schutz gestellt ist, wurde im Hinblick auf die geplante bauliche Entwicklung östlich der historischen Strukturen eine Gartendenkmalpflegerische Zielkonzeption erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Im Bebauungsplan werden diverse Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minderung möglicher Eingriffe festgesetzt. Der Umweltbericht beurteilt im Ergebnis die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Biotope, Tiere, Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild als un- bzw. wenig erheblich.

Ein erheblicher Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung (Bebauung). Der notwendige ökologische Ausgleich für diesen Eingriff ist durch den Rückbau des alten Gebäudebestandes und der versiegelten Flächen vorgezogen realisiert worden. Damit gilt der Eingriff als ausgeglichen. Anpflanzgebote werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt.

Belange des Denkmalschutzes sind von der Planung betroffen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist im Zuge der späteren Baugenehmigungen einzuholen.

Das Flurstück 392 der Flur 5 in der Gemarkung Kränzlin stellt einen Altlastenstandort dar (ALKAT Nr.: 0335680576). Zur Herrichtung der Fläche für die geplante Wohnnutzung ist der Boden in zwei definierten Teilflächen auszuheben und nachweislich zu entsorgen, damit die Eintragung im Altlastenkataster gelöscht wird.

8 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden hat in Ihrer Sitzung am 29.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ aufzustellen. Für diesen Bebauungsplan ist ein vollständiger Umweltbericht zu erstellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2018 im Amtsblatt Nr. 8 für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal und Walsleben öffentlich bekannt gemacht.

Am 22.06.2020 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden der Beschluss über den Vorentwurf nebst Entwurf der Begründung und Umweltbericht gefasst, sowie den Beschluss gefasst, die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB und der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Planauslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verwenden. Der Beschluss zur Durchführung dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erfolgte ebenfalls in der Sitzung am 22.06.2020. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 07.09.2020 bis zum 09.10.2020. Auf Grundlage des Planentwurfes nebst Entwurf der Begründung und erster Entwurfsfassung des Umweltberichtes erfolgte auch das schriftliche Scopingverfahren zur Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes.

Im weiteren Verfahren wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren bewertet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen.

Am 06.12.2021 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden der Beschluss über die Zwischenabwägung sowie über den Entwurf des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ (Stand November 2021) als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst und die Beteiligungsverfahren eingeleitet.

In der Folge sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 22.12.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und dazu aufgefordert worden eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 03.01.2022 bis zum 04.02.2022 in den Räumen der Amtsverwaltung des Amtes Temnitz statt. Parallel dazu erfolgte die Einstellung der Unterlagen ins Internet. Während der öffentlichen Planauslegung wurden von der Öffentlichkeit weder schriftliche Stellungnahmen noch Stellungnahmen zu Protokoll abgegeben.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am 23.05.2022 der Beschluss über die Schlussabwägung sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ im Amtsblatt für das Amt Temnitz und der amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben tritt die Satzung in Kraft.

Stand April 2022, ergänzt im Mai 2022 (Kapitel 8)

- Der Amtsdirektor -
Amt Temnitz

Legende - Differenzierung der Biotop- und Nutzungstypen
nach der Biotopkartierung Brandenburg (2007, Band 2)
Biotopbestandsaufnahme Juli 2019

F	01	Fließgewässer
FGUxW	01131x1	Gräben, wasserführend (§)
FGxxT	0113xx2	Gräben, trockengefallen
S	02	Standgewässer
STU	02151	Teich, teilweise beschattet (§)
R	03	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
RS	03200	Ruderale Pionier,- Gras- und Staudenflur, ohne Gehölzaufwuchs
G	05	Gras und Staudenfluren
GMFA	051122	artenarme Frischwiese
GI	05150	Intensivgrasland
B	07	Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen
BLM	07102	Laubgebüsch frischer Standorte
BESHA	0715111	markanter Solitärbaum, hier: Eichen, Altbäume
BEG	07153	einschichtige, kleine Baumgruppe
P	10	Biotope der Grün- und Freiflächen
PEP	10101	Parkanlagen, Grünanlagen
O	12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
OSRZ	12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten
OGGG	12311	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit hohem Grünflächenanteil
OGAG	12331	Gemeinbedarfsflächen, hier: Kindergarten, mit hohem Grünflächenanteil
OVSB	12612	Straßen mit Asphaltdecke- und Betondecken
OVWT	12653	teilversiegelter Weg
OKBS	12811	Sonderformen der Bauflächen, hier: Schloss
		Geltungsbereich des B-Plan Kränzlin Nr. 3

Gemeinde Märkisch Linden

Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3
"Arbeiten und Wohnen im Schlosspark"

Bestand Biotope

Bestandsaufnahme Juli 2019

Projekt Nr.:	ML 704
Maßstab:	1 : 1.500
Stand:	November 2021
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Katrin Manke
Bearb.-stand:	18.11.2021

Amt Temnitz für die Gemeinde Märkisch Linden • Bergstraße 2 • 16818 Walsleben

Planerstellung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Straße 90/91
16816 Neuruppin
Tel.: 03391-458180
Fax: 03391-458188
Mail: info@plankontor-np.de

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3
„Arbeiten und Wohnen im Schlosspark"

Amt Temnitz für die Gemeinde Märkisch Linden, Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Überarbeiteter Endbericht – Stand 09.03.2022

Bearbeiter: Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung
Bechliner Weg 8
16816 Neuruppin
Dipl.-Ing. (FH) D. Meisel

.....

Dipl.-Ing. (FH) D. Meisel

Stand: 03/2022

Inhalt

1 Veranlassung und Zielstellung 3
2 Gesetzesgrundlagen 3
3 Beschreibung des Vorhabens 4
4 Abschichtung relevantes Artenspektrum 7
5 Faunistische Untersuchungen 2021 16
5.1 Brutvögel 16
5.2 Amphibien 21
5.3 Reptilien – Zauneidechse (Lacerta agilis) 22
6 Bewertung der Ergebnisse 23
6.1 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie 23
6.2 Amphibien 27
6.3 Reptilien 29

Anlage

Anlage 1 Ergebnisse der faunistischen Erfassung – Maßstab 1: 1.000

1 Veranlassung und Zielstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ soll verbindliches Baurecht geschaffen werden für die Erweiterung der Firmensitze der TimeWaver- und Healy-Gruppe, die sich aktuell noch vollständig in dem denkmalgeschützten Gutshaus (dem sogenannten „Schloss“) am östlichen Ortseingang nördlich der Kreisstraße 6807 im Ortsteil Kränzlin in der Gemeinde Märkisch Linden, befinden.

Zur Standortsicherung der Betriebe in Kränzlin ist es erforderlich die Nebenstandorte nach Kränzlin zu verlegen, sodass der Bedarf für weitere Büro-, Ausbildungs- und Seminarräume besteht. Um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den Standort Kränzlin zu holen und sie auch langfristig binden zu können, beabsichtigt die Grundstückseigentümerin, die Schlosspark Kränzlin GmbH, in einem stark durchgrünten Gelände, der ehemaligen Gutsanlage, Mitarbeiterwohnungen und bis zu 8 Einfamilienhausgrundstücke anzubieten. Weiterhin sollen für Seminarteilnehmer im erforderlichen Umfang Übernachtungsplätze, auch mit angeschlossener Gastronomie, geschaffen werden (Quelle: Begründung Plankontor Stadt und Land GmbH).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung äußerte sich u.a. die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises OPR zu dem Vorhaben. In der Stellungnahme vom 15.09.2020 wurden weitergehende Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien gefordert.

In dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten werden die erfassten Ergebnisse zu den genannten Artengruppen dargelegt und es erfolgt eine abschließende Bewertung zur artenschutzrechtlichen Vertretbarkeit des Vorhabens gemäß den Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

2 Gesetzesgrundlagen

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG für zulässige Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Folgende Gesetzesgrundlagen bzw. Richtlinien dienten als Grundlage für den vorliegenden Fachbeitrag:

1. Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409EWG) zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14.04.2003 (Vogelschutzrichtlinie)
2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie), ABl. EG Nr. L 206, S. 7, geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 29. September 2003 (Abl. EU Nr. L 284 S. 1). Seit dem 01.01.2007 in konsolidierter Fassung vorliegend.
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 25.2.2021 I 306.
4. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es primär, ob das geplante Vorhaben bzw. die dem Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, den o.g. Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Weiterhin erfolgt eine Ableitung von ggf. notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

3 Beschreibung des Vorhabens

(Quelle der Angaben: BEGRÜNDUNG PLANKONTOR STADT UND LAND GMBH, 04-2020)

Planungskonzeption

Das Entwurfskonzept sieht vor in einem stark durchgrünten Gelände mit zwei Bestandsgebäuden (Schloss und KITA-Gebäude) am südöstlichen Ortseingang von Kränzlin nördlich der Kreisstraße 6807 Seminar- und Bürogebäude, Gastronomiegebäude sowie Wohnunterkünfte für Seminarteilnehmer, Mitarbeiterwohnungen und bis zu 8 Einfamilienhausgrundstücke für Mitarbeiter zu schaffen.

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 3,34 ha groß und setzt ein 0,84 ha großes Mischgebiet im Baufeld 1, sowie insgesamt 0,86 ha allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiet) in den Baufeldern 2, 3 und 4 fest. Die Baugebiete werden durch eine von der K 6807 (Darritzer Straße) Richtung Nordosten abzweigende neue private Verkehrsfläche (Planstraße „Am Schlosspark") erschlossen, die über einen direkt nördlich anschließenden Gehweg eine Fußwegeverbindung an die nördlich angrenzende Straße „An den Eichen" bietet. Die privaten Verkehrsflächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger und die Allgemeinheit belastet.

Innerhalb des Mischgebietes befinden sich die Bestandsgebäude des Schlosses und das bisherige Kitagebäude, welches zukünftig als Bürogebäude dienen soll. Weiterhin befindet sich hier östlich des Teiches in der Grünfläche GF 1 eine ca. 80 qm Grundfläche umfassende Remise, die als Lagerraum / Schuppen dient. Im östlichen Bereich des Mischgebietes sollen 3 neue Gebäude für Büros, Seminarräume und Gastronomie entstehen. Im Schlossgebäude können in untergeordnetem Maße auch noch Mitarbeiterwohnungen verbleiben. Auf dem ehemaligen KfLGelände sollen in 3 Baugebieten (Baufelder 2 bis 4) im Norden und Osten Wohnbaugrundstücke für Mitarbeiter entstehen. Die im Baufeld 2 geplanten 3 zweigeschossigen Wohnhäuser betten sich in den erweiterten Schlosspark ein und erhalten so den Charakter von „Wohnen im Park". Hier sind Mitarbeiterwohnungen oder alternativ auch Wohnunterkünfte für Seminarteilnehmer geplant. Westlich der neuen Planstraße werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten großen und dominanten Bäume als Teil der privaten Parkanlage erhalten.

Östlich der Planstraße im Baufeld 4 sollen 7 großzügige Einfamilienhausgrundstücke entstehen. An der östlichen Seite des Baufeldes 4 wird das dortige WA-Gebiet durch eine bis zu 10 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" ergänzt. Nördlich des Wendekreises der Planstraße entsteht das Baufeld 3 zur Schaffung eines weiteren Einfamilienhausgrundstückes.

Nördlich des Schlosses und des Kitagebäudes erstrecken sich die Reste des ehemaligen Gutsparks, die Teil des Einzeldenkmales des Gutshauses sind. Das Planungskonzept sieht vor diese private Parkanlage zum einen als Grünfläche zu erhalten und von Bebauung gänzlich freizuhalten, zum anderen eine östliche Parkerweiterung bis zur östlich gelegenen Planstraße („Am Schlosspark") festzusetzen, so dass die private Parkanlage eine Gesamtgröße von 0,86 ha erhält. Um sich innerhalb des gesamten Schlossgeländes als Mitarbeiter oder Seminarteilnehmer frei bewegen zu können werden die privaten Parkanlagen nicht eingezäunt, Fußwegeverbindungen in den Grünanlagen verbinden die Unterkünfte mit dem Schloss, der Planstraße oder den Seminargebäuden.

Die die vorhandenen Teiche umgebenden Grünflächen südlich des Schlosses und im Südosten des Plangebietes sollen erhalten und aufgewertet werden und werden aus diesem

Grund ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Parkanlage festgesetzt. Am Standort des südöstlichen Teiches wäre es denkbar, hier den vorhandenen Teich zu sanieren und ökologisch aufzuwerten und als allgemein zugängliche Parkfläche mit Beziehung zur Teichanlage zu gestalten.

Die Sichtachse am Ortseingang von der Darritzer Straße aus Neuruppin kommend auf das Schloss wird durch Neubauten nicht beeinträchtigt. Die zukünftigen maximal dreigeschossigen neuen Büro- und Seminargebäude östlich und nordöstlich des Schlosses sind bewusst niedriger gehalten um den Umgebungsschutz das Einzeldenkmales zu berücksichtigen.

Abbildung 1: B-Plangebiet (Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 05-2021)

4 Abschichtung relevantes Artenspektrum

Beschreibung der Habitatbedingungen

Das B-Plangebiet befindet sich am Rande der Ortslage von Kränzlin. Charakterisiert wird das B-Plangebiet im westlichen Teil durch das Schloss mit angrenzendem Park mit Teichanlage sowie Altbaumbestand. Im letzteren befindet sich eine regional bedeutsame Graureiher-Kolonie.

Östlich an die Parkanlage schließen sich ruderale Offenflächen mit Einzelbäumen an, im südöstlichen Teil des B-Plangebiets befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Kleingewässer, welches jedoch eine starke Faulschlammbelastung aufweist.

Die genannten Offenbereiche wurden in der Vergangenheit als Gebäudestandort genutzt, welcher jedoch in den vergangenen Jahren jedoch vollständig zurückgebaut und rekultiviert wurde.

Die östliche Grenze des Vorhabengebiets bildet eine gut strukturierte Baum- / Strauchhecke mit guten Habitatbedingungen für baum- und gebüschbrütenden Vogelarten.

In der folgenden Abbildung werden die Biotop- und Habitatbedingungen grafisch verdeutlicht.

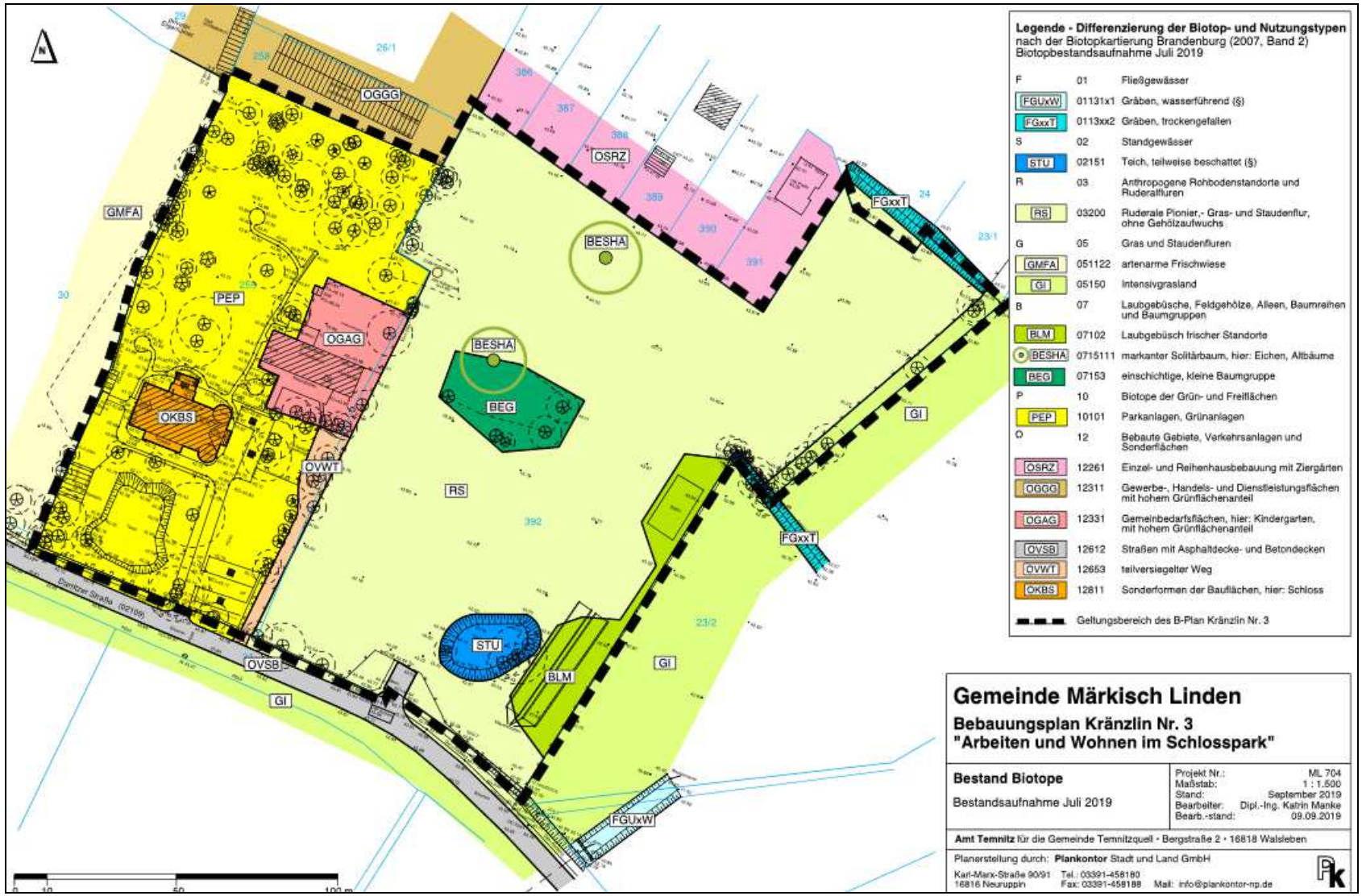


Abbildung 2: Bestand Biotope / Habitate (Quelle: PLANKONTOR STADT UND LAND GMBH)

Die nachfolgende Tabelle listet die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten auf und begründet den Untersuchungsbedarf für das Vorhaben. Bei farblich gekennzeichneten Artengruppen erfolgte eine Ableitung eines Untersuchungsbedarfes.

Tabelle 1: Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV mit Relevanz eines möglichen Vorkommens im Bereich des Projektgebiets des geplanten B-Planverfahrens in Kränzlin

Tier- / Pflanzenart	**Vorkommen (BfN[1] Abfrage Internet März 2022)**	**Relevanz für eine Untersuchung im Projektgebiet B-Plan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark"**
Land- / Meeressäuger (19 Arten)		
Fischotter (*Lutra lutra*) Biber (*Castor fiber*)	Fischotter leben an der Grenze zwischen Wasser und Land. Dabei bevorzugen sie naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien Biber können sowohl in stehenden als auch in fließenden Gewässern leben. Biberbaue werden häufig in Uferböschungen angelegt. Wenn dies nicht möglich ist, bauen sich die Tiere aber auch selbst aus Ästen und Reisig ihre Burgen.	Ein Vorkommen beider Arten ist im Bereich des B-Plangebiets nicht möglich. Aufgrund der Bindung an geeignete (Fließ-)Gewässer ist nicht von einem Vorkommen auszugehen. Bei den Begehungen vor Ort gelangen keine Hinweise zu den Arten. Weitergehende Untersuchungen konnten somit entfallen.
Baumschläfer (Dryomys nitedula)	Gesicherte Nachweise der Art liegen nur aus den Tälern von Isar und Inn in Bayern vor.	Nicht relevant.
Birkenmaus (Sicista betulina)	Die Birkenmaus ist eine der kleinsten und zugleich seltensten Nagetierarten Deutschlands. Erst 1936 wurde entdeckt, dass die Art in Deutschland vorkommt. Seitdem liegen ungefähr 20 Nachweise aus nur drei weit auseinander liegenden Regionen vor.	Nicht relevant.
Braunbär (Ursus arctos)	In Europa ist die Art außer im östlichen Skandinavien und dem nördlichen Russland, wo sie ein mehr oder weniger geschlossenes Verbreitungsgebiet besiedelt, nur noch in gebirgigen Gegenden und in voneinander isolierten Gebieten verbreitet.	Nicht relevant.
Europäischer Nerz (Mustela lutreola)	Der europäische Nerz lebt an naturnahen Gewässerufern, wo sich die Tiere hauptsächlich von kleinen Wirbeltieren, Krebsen	Nicht relevant.

[1] Bundesamt für Naturschutz. http://www.ffh-anhang4.bfn.de/

Tier- / Pflanzenart	Vorkommen (BfN[1] Abfrage Internet März 2022)	Relevanz für eine Untersuchung im Projektgebiet B-Plan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark"
	und Insekten ernähren.	
Feldhamster (Cricetus cricetus)	In Deutschland leben Feldhamster fast ausschließlich im Flachland, bevorzugt in fruchtbaren Ackergebieten.	Nicht relevant.
Meeressäuger (6 Arten)	Marine Lebensräume.	Nicht relevant.
Haselmaus (Muscardinus avellanarius)	Sie bevorzugt Lebensräume mit einer hohen Vielfalt Arten- und Strukturvielfalt. Dies sind meist Laubwälder oder Laub-Nadel-Mischwälder mit gut entwickeltem Unterholz.	Nicht relevant.
Luchs (Lynx lynx)	Die meisten heutigen Vorkommen des Luchses in Europa liegen in waldreichen Landschaften.	Nicht relevant.
Wildkatze (Felis silvestris)	Die scheue Wildkatze ist angewiesen auf große, zusammenhängende, ungestörte Waldgebiete. Sie bevorzugt alte Laubwälder, vor allem Eichen- und Buchenmischwälder, ist gelegentlich aber auch in Nadelwäldern zu finden.	Nicht relevant.
Wisent (Bison bonasus)	Der größte freilebende Bestand der Art mit über 500 Tieren lebt heute wieder im Urwald von Białowieża.	Nicht relevant.
Wolf (Canis lupus)	Der Wolf galt als ausgestorben. Nach fast 150 Jahren sind Wölfe inzwischen nach intensiven Schutzmaßnahmen und gesetzlichem Schutz wieder zurückgekehrt. Seit dem Jahr 2000 pflanzen sie sich auch wieder in Deutschland fort.	Nicht relevant.
Ziesel (Spermophilus citellus)	Der westlichste Verbreitungspunkt der Art in geschichtlicher Zeit lag bis in die 1980er Jahre im Erzgebirge (Sachsen). Seit dieser Bestand erloschen ist, ist die Art in Deutschland ausgestorben.	Nicht relevant.
Fledermäuse (25 Arten)		
Alle Arten	-	Winterquartiere: Innerhalb der bebaubaren B-Planflächen befinden sich keine geeigneten, frostfreien Strukturen. Mögliche potentiell geeignete Altbäume bleiben erhalten. Sommerquartiere: die vorhandenen, pot. geeigneten Baumstrukturen bleiben erhalten. Tiefergehende Erfassungen konnten somit

Tier- / Pflanzenart	Vorkommen (BfN[1] Abfrage Internet März 2022)	Relevanz für eine Untersuchung im Projektgebiet B-Plan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark"
		unterbleiben. Weitere potentiell geeignete Habitate sind in den strukturreichen Altbäumen der Parkanlage sowie teilweise in den alten Gebäudeteilen des Schlosses vorhanden. In den Bäumen sind z.T. umfangreiche Höhlungen, Stammrisse, etc. vorhanden. In Rücksprache mit dem Planungsträger bzw. Planungsbüro bleiben auch diese Gehölze erhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten waren. Jagdgebiet: als Jagdgebiet sind die gehölzbestandenen Flächen des B-Plangebiets als geeignet einzuschätzen. Durch die teilweise Überbauung mit Gebäuden erfolgt zwar eine Veränderung im B-Planverfahren, jedoch ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Jagdflächen auszugehen, da ausreichende gleichartige Flächen verbleiben und z.T. neu angelegt werden. **Fazit**: Eine Beeinträchtigung der Artengruppe war nicht erkennbar, so dass weiterführende Erfassungen unterbleiben konnten.
Amphibien (13 Arten)		
Alle Arten	-	z.T relevant; Gewässer werden nicht direkt beeinträchtigt und in die Planung integriert. Um insbesondere baubedingte Beeinträchtigungen auf das südöstliche Kleingewässer bewerten zu können, erfolgten im Frühjahr bis zum Sommer 2021 am o.g Gewässer und dem Umfeld nähere Erfassungen.
Reptilien (9 Arten)		
Schlingnatter (*Coronella austriaca*)	sandige Heidegebiete sowie Randbereiche von Mooren bzw. degenerierte Hochmoorkomplexe	Nicht relevant
Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*)	nur noch in wenigen natürlichen Vorkommen, in Seen- und Bruchlandschaften östlich der Elbe	Nicht relevant
Zauneidechse (*Lacerta agilis*)	u.a. Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen. Auch in Dünen- und Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen etc.	Die offenen und besonnten zentralen Ruderalflächen (Biotoptyp RS) bieten der Art pot. Habitatflächen. Eine Erfassung wurde somit für notwendig erachtet.

Tier- / Pflanzenart	Vorkommen (BfN[1] Abfrage Internet März 2022)	Relevanz für eine Untersuchung im Projektgebiet B-Plan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark"
Östliche Smaragdeidechse (*Lacerta viridis*)	In Brandenburg lebt die Östliche Smaragdeidechse von allem an Straßen und Wegböschungen sowie im Randbereich von Kiefernforsten und -schonungen auf nährstoffarmen Sandböden; Nachweise im Osten Brandenburgs	Nicht relevant
Äskulapnatter (*Zamenis longissimus*)	Nachweise nur in Süddeutschland	Nicht relevant
Mauereidechse (*Podarcis muralis*)	Nachweise nur in Süddeutschland	Nicht relevant
Würfelnatter (*Natrix tessellata)*	ist eng an Gewässerlebensräume gebunden und besiedelt in Deutschland klimatisch begünstigte Fließgewässer mit hoher durchschnittlicher Sonneneinstrahlung	Nicht relevant
Westliche Smaragdeidechse (*Lacerta bilineata*)	Inselartige Vorkommen in Südwestdeutschland	Nicht relevant
Kroatische Gebirgseidechse (*Iberolacerta horvarthi*)	kein natürlich begründetes Vorkommen in Deutschland	Nicht relevant
Fische (4 Arten)		
Alle Arten	-	Nicht relevant
Schmetterlinge (16 Arten)		
Apollofalter (*Parnassius apollo*)	Nachweise nur in Süddeutschland	Nicht relevant
Blauschillernder Feuerfalter (*Lycaena helle*)	Nachweise nur in Süddeutschland	Nicht relevant
Eschen-Scheckenfalter (*Euphydryas maturna*)	Tagfalter des lichten Waldes	Nicht relevant
Haarstrangwurzel-eule (*Gortyna borelii lunata*)	Inselartige Vorkommen in Südwestdeutschland	Nicht relevant
Heckenwollafter (*Eriogaster catax*)	Inselartige Vorkommen in Südwestdeutschland	Nicht relevant
Moor-Wiesenvögelchen (*Coenonympha oedippus*)	Nachweise nur in Süddeutschland	Nicht relevant
Osterluzeifalter (*Zerynthia*	Nachweise in Sachsen und	Nicht relevant

Tier- / Pflanzenart	Vorkommen (BfN[1] Abfrage Internet März 2022)	Relevanz für eine Untersuchung im Projektgebiet B-Plan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark"
polyxena)	Süddeutschland	
Regensburger Gelbling (*Colias myrmidone*)	Nachweise nur in Süddeutschland	
Schwarzer Apollo (*Parnassius mnemosyne*)	Nachweise in Mittel- und Süddeutschland	
Wald-Wiesenvögelchen (*Coenonympha hero*)	ausgeprägte Art lichter Wälder	
Gelbringfalter (*Lopinga achine*)	ausgeprägte Art lichter Wälder	Nicht relevant
Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)	Die Eiablage erfolgt an verschiedenen Ampfer-Arten; zum Teil sind sie sehr stark auf den Fluss-Ampfer als Raupennahrung spezialisiert, in anderen Regionen können sie aber auch andere Ampfer-Arten nutzen.	Pflanzenart nicht im Bereich des B-Plangebiets vorhanden.
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*)	frische bis (wechsel-)feuchte Wiesen mit dem Großen Wiesenknopf (Eiablagepflanze);	Pflanzenart nicht im Bereich des B-Plangebiets vorhanden.
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)	Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (Sanguisorba officinalis) und der Roten Knotenameise (Myrmica rubra).	Pflanzenart nicht im Bereich des B-Plangebiets vorhanden.
Quendel-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*)	Meist auf Magerrasen, Voraussetzungen für sein Vorkommen sind das Vorhandensein seiner Raupenfutterpflanzen (Thymian oder Dost) und seiner Wirtsameisen, meist der Knotenameise; kein Vorkommen im Bereich der Ostprignitz bekannt (Quelle: BfN)	Pflanzenart nicht im Bereich des B-Plangebiets vorhanden.
Nachtkerzen-schwärmer (*Proserpinus proserpina*)	Die Pflanzenarten (Nachtkerzen- / Weidenröschenarten) wachsen an feuchten und frischen, gelegentlich auch trockenen Standorten und müssen zudem gut besonnt sein	Pflanzenart nicht im Bereich des B-Plangebiets vorhanden.
Libellen (8 Arten)		
Asiatische Keiljungfer (Gomphus flavipes)	strömungsberuhigte Abschnitte und Zonen von Flüssen.	Nicht relevant
Gekielte	strömungsberuhigte Abschnitte	Nicht relevant

Tier- / Pflanzenart	Vorkommen (BfN[1] Abfrage Internet März 2022)	Relevanz für eine Untersuchung im Projektgebiet B-Plan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark"
Smaragdlibelle (Oxygastra curtisii)	von Flüssen in wärmebegünstigter Lage.	
Große Moosjungfer (Leucorrhinia pectoralis)	bevorzugt Gewässer mit einer reichhaltigen Ausstattung unterschiedlicher, jedoch nicht zu dichter Pflanzenbestände. Neben offenen Wasserflächen und Beständen von Unterwasserpflanzen finden sich oft auch Schwimmblattpflanzen und lockere Riedbestände.	Nicht relevant
Grüne Flussjungfer (Ophiogomphus cecilia)	Flüsse, die zumindest in Teilbereichen eine sandig-kiesige Sohle aufweisen.	Nicht relevant
Grüne Mosaikjungfer (Aeshna viridis)	Lebensraum der Grünen Mosaikjungfer sind Bestände der Krebsschere (Stratiotes aloides) im Norddeutschen Tiefland.	Nicht relevant
Östliche Moosjungfer (Leucorrhinia albifrons)	kleinere, nährstoffarme Stillgewässer mit einer Verlandungszone.	Nicht relevant
Sibirische Winterlibelle (Sympecma paedisca)	findet sich in flachen, besonnten Gewässern mit Röhricht- oder Ried-Pflanzenbeständen aus z.B. Seggenarten oder Rohrglanzgras.	Nicht relevant
Zierliche Moosjungfer (Leucorrhinia caudalis)	findet sich in flachen Gewässern mit dichten, untergetauchten Pflanzenbeständen in oft wärmebegünstigten Lagen. Bei einem mäßigen Nährstoffgehalt besitzen diese relativ klares Wasser und sind meist von Wald umgeben.	Nicht relevant
Käfer (9 Arten)		
Goldstreifiger Prachtkäfer (*Buprestis splendens*)	Baumwipfel abgestorbener alter Nadelbäume	Nicht relevant
Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*)	locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil	Da sämtliche Altbäume im Bereich der B-Planflächen erhalten bleiben, sind keine artbezogenen Konflikte zu erwarten. Weiterführende Untersuchungen waren somit nicht erforderlich.
Breitrand (*Dytiscus latissimus*)	besiedelt größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer	Nicht relevant
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*)	schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere Standgewässer	Nicht relevant

Tier- / Pflanzenart	Vorkommen (BfN[1] Abfrage Internet März 2022)	Relevanz für eine Untersuchung im Projektgebiet B-Plan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark"
Eremit (*Osmoderma eremita*)	Wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand	Da sämtliche Altbäume im Bereich der B-Planflächen erhalten bleiben, sind keine artbezogenen Konflikte zu erwarten. Weiterführende Untersuchungen waren somit nicht erforderlich.
Alpenbock (*Rosalia alpina*)	lichte Buchenhangwälder mit süd- und westexponierter Lage	Nicht relevant
Vierzähniger Mistkäfer (*Bolbelasmus unicornis*)	in lichten Wäldern an warmen, sonnigen Hängen und in verschiedenen locker gegliederten Eichenwäldern	Nicht relevant
Rothalsiger Düsterkäfer (*Phryganophilus ruficollis*)	unter der Rinde in faulweichem, von Pilzgeflecht durchsetztem Totholz	Nicht relevant
Scharlachkäfer (*Cucujus cinnaberinus*)	Die Larve des Scharlachkäfers lebt unter der Rinde von stärkerem Totholz von Laub-, seltener Nadelhölzern und benötigt dabei eine ausreichende Durchfeuchtung des Holzes	Nicht relevant
Mollusken (3 Arten)		
Alle Arten	-	Nicht relevant
Europäische Vogelarten		
Alle Arten	-	Habitate im Bereich der ruderalen Freiflächen, sowie Gehölzflächen vorhanden ➔ Untersuchung mit mindestens 7 Begehungen zwischen März und Juli
Farn- und Blütenpflanzen (28 Arten)		
Alle Arten	-	Pflanzenarten nicht im Bereich des B-Plangebiets vorhanden.

Faunistische Untersuchungen erfolgten somit für die Artengruppen der *Brutvögel, Amphibien* und *Zauneidechse.*

Die Lage der einzelnen Untersuchungsflächen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

5 Faunistische Untersuchungen 2021

5.1 Brutvögel

Methodik

Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasste die bestehende Parkanlage des Schlosses Kränzlin sowie die östlich angrenzenden Frei- und Gehölzflächen. Das UG wurde nach den Vorgaben der *Revierkartierungsmethode*[2] und den Angaben aus SÜDBECK et al. (2005)[3] mehrmals begangen.

Untersuchungsumfang 2021

23.03.2021, 07.00 – 08.00 Uhr	Brutvogelkartierung
23.03.2021, 20.00 – 21.30 Uhr	Abendbegehung Eulen
06.04.2021, 07.30 – 08.30 Uhr	Brutvogelkartierung
20.04.2021, 08.30 – 09.30 Uhr	Brutvogelkartierung
03.05.2021, 06.30 – 07.30 Uhr	Brutvogelkartierung
21.05.2021, 06.00 – 07.30 Uhr	Brutvogelkartierung
09.06.2021, 05.45 – 07.15 Uhr	Brutvogelkartierung
26.06.2021, 06.15 – 07.30 Uhr	Brutvogelkartierung
12.07.2021, 06.15 – 07.15 Uhr	Brutvogelkartierung

Bei den Morgenkartierungen wurde auf das Verhören der Gesänge sowie auf Sichtbeobachtungen von revier- und brutanzeigendem Verhalten der Vögel geachtet. Als potentielle *Brutvögel*, d.h. Individuen, die voraussichtlich im angetroffenen Raum zur Brut schreiten, wurden gewertet, wenn zumindest eine der folgenden Verhaltensweisen der Vögel registriert wurde:

- zweimalige Feststellung eines singenden Männchens an einem Ort
- Warnverhalten
- Futter- / Nistmaterialtragende Alttiere
- Befliegen eines Nestes / Höhle
- gesehene Jungvögel

Weiterhin wurden Arten, bei denen die angegebenen Kriterien nicht beobachtet werden konnten, die sich aber am geeigneten Brutort aufhielten, als *Brutzeitfeststellung* gewertet.

Bei der Abend- / Nachtbegehung erfolgte eine Prüfung auf eine Besiedlung von Eulenarten wie Waldohreule oder Waldkauz. Ein Nachweis gelang hier für die Parkanlage nicht. Nördlich angrenzend wurde jedoch eine jagende Schleiereule verhört.

[2] BIBBY, COLIN J. (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. Neumann. Radebeul.

[3] Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfszell.

Wetterbedingungen

Datum	Uhrzeit	Wetter
23.03.2021	07.00 – 08.00 Uhr	bedeckt, 4 °C, kein Wind
23.03.2021	21.00 – 22.30 Uhr	bedeckt, 7 °C, kein Wind
06.04.2021	07.30 – 08.30 Uhr	Sonne, - 1 °C, schwacher Wind
20.04.2021	08.30 – 09.30 Uhr	Sonne 9 °C, kein Wind
03.05.2021	06.30 – 07.30 Uhr	Bedeckt, 6 °C, Wind 2-3 (W)
21.05.2021	06.00 – 07.30 Uhr	Sonne, Wolken, 8 °C, schwacher Wind (S)
09.06.2021	05.45 – 07.15 Uhr	Sonnig, 10 °C, kein Wind
26.06.2021	06.15 – 07.30 Uhr	Sonnig, 12 °C, kein Wind
12.07.2021	06.15 – 07.15 Uhr	Sonnig, einzelne Wolken 18 °C, kein Wind

Ergebnisse

Im Weiteren erfolgt die tabellarische Auflistung aller 2021 festgestellten Vogelarten. Es werden sowohl die potentiell brütenden als auch die lediglich zur Nahrungssuche das Gebiet nutzenden Arten benannt.

In der folgenden Tabelle wird neben den Artnamen, dem Artkürzel sowie dem Status der Vogelart eine Zuordnung zu den europäischen Schutzkategorien der EU-Vogelschutzrichtlinie, Anhang I[4] vorgenommen. Des Weiteren erfolgt ein Abgleich der vorgefundenen Arten mit den Angaben der Bundesartenschutzverordnung[5] und der Roten Liste des Bundeslandes Brandenburg[6].

Eine grafische Darstellung der Untersuchungsergebnisse stellt Anlage 1 heraus.

Legende Tabelle 2:

EU-VR Anhang I	EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG), Anhang I
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung + streng geschützte Arten
RL-Bbg	Rote Liste Brandenburg 2019 (1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste)
BN	Brutnachweis
B, BP	Gesangsrevier / Brutvogel, Brutpaar
BZF	Brutzeitfeststellung
NG	Nahrungsgast
Dz./ Üf	durchziehend, Überflug
Rev.	Brutrevier
sM	singendes Männchen

[4] Richtlinie des Rates vom 02.April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG).

[5] Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (16.05.2005).

[6] Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Heft 4, 2019.

Tabelle 2: Brutvogelarten Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 (2021)

Art - deutsch	***Art - wissenschaftlich***	**Status UG**	**Kürzel in Karte**	**Eintrag EU-VR Anhang I**	**BArtSchV**	**RL-Bbg. (2019)**	**Bemerkung (vgl. Abb. 2)**
Graureiher	*Ardea cinerea*	BN, NG	Grr			V	12 besetzte Horste nördliche Parkanlage 1x ein Ind. nahrungssuchend an südöstlichem Teich; am 12.07. wurden mind. 7 Jungvögel gezählt, wobei nicht alle Horste einsehbar waren.
Weißstorch	*Ciconia ciconia*	BN	Wst	x	+	3	Besetzter Horst direkt nördlich angrenzend; keine Nahrungssuche im B-Plangebiet beobachtet, nur 1x südlich auf Pferdeweide nachgewiesen. Bruterfolg 2021: 2 Jungstörche (12.07.21)
Stockente	*Anas platyrhynchos*	BZF, NG	Sto				Am 06.04. 1 pot. BP auf südöstlichem Teich beobachtet; 1 Weibchen konnte am 26.06. festgestellt werden.
Schwarzmilan	*Milvus migrans*	Üf	Smi	x	+		Am 26.06. das östliche UG überfliegend
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	NG	Tf			3	1x ansitzend auf östlicher Baumreihe; keine Nahrungssuche innerhalb UG beobachtet
Ringeltaube	*Columba palumbus*	B	Rt				Brutvogel innerhalb Parkanlage und weiteren baumbestandenen Gehölzflächen
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	B	Tüt				1 sM nördliche Gebäude außerhalb B-Plangebiet
Kuckuck	*Cuculus canorus*	BZF, Üf	Ku				Am 09.06. Männchen u. Weibchen durch die Parkanlage fliegend, am 26.06. 1 Ind. südlich überfliegend
Schleiereule	*Tyto alba*	NG	Se		+	1	Am 23.03. 1 Ind. rufend nördlich des UG
Mauersegler	*Apus apus*	Üf, NG	Ms				Am 12.07. mehrere Ind. überfliegend
Grünspecht	*Picus viridis*	BZF, NG	Gsp		+		1 Rev. Parkanlage; mehrfach rufend, nahrungssuchend an allen relevanten Altbäumen; Niststätte wurde innerhalb UG nicht festgestellt
Heidelerche	*Lullula arborea*	BZF, NG	Hl	x	+	V	Am 26.06. 1 sM östlich an UG angrenzend; keine weiteren Nachweise
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	Üf, NG	Rs			V	Am 26.06. mehrere Ind. überfliegend

Art - deutsch	***Art - wissenschaftlich***	**Status UG**	**Kürzel in Karte**	**Eintrag EU-VR Anhang I**	**BArtSchV**	**RL-Bbg. (2019)**	**Bemerkung (vgl. Abb. 2)**
Mehlschwalbe	*Delichon urbica*	Üf, NG	Me				Am 26.06. mehrere Ind. überfliegend
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	B	He				1 sM bei südöstlichem Teich
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	B	Ro				1 Rev. Parkanlage
Nachtigall	*Luscinia megarhyhnos*	B	Na				6 Reviere im UG 3 Rev. Parkanlage, 1 Rev. südöstlicher Teich, 1 Rev. zentrale Baumgruppe, 1 Rev. nordöstliche Gehölzreihe
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	B, NG	Hrs				1 Rev. nördlich angrenzend
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	B	Grs				1 Rev. Parkanlage
Schwarzkehlchen	*Saxicola rubicola*	B	Sk				1 Rev. nordöstliche B-Plangrenze
Amsel	*Turdus merula*	B	Am				4 Rev. UG: 2 Rev. Parkanlage, 1 Rev. Gebüschflächen südöstlicher Teich; 1 Rev. nordöstliche Gehölzreihe
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	NG	Wd				Am 06.04. 6 Ind. rastend / nahrungssuchend
Teichrohrsänger	*Acrocephalus scirpaceus*	B	Trs				Am 26.06. 1 sM südl. der Straße in Röhricht eines Grabens
Gelbspötter	*Hippolais icterina*	B	Ge			3	1 sM bei südöstlichem Teich
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	B	Kg				1 Rev. Parkanlage; 1 sM bei südöstlichem Teich
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	B	Dg				1 Rev. nordöstliche Gehölzreihe
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	B	Mg				2 Rev. Parkanlage
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	B	Gg				Je 1 Rev. östliche bzw. westliche Gehölzreihen
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	B	Zi				1 Rev. Parkanlage; 1 sM bei südöstlichem Teich
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	B	Fi				1 Rev. östliche Gehölzreihe
Blaumeise	*Parus caeruleus*	B	Bm				1 Rev. Parkanlage

Art - deutsch	***Art - wissenschaftlich***	**Status UG**	**Kürzel in Karte**	**Eintrag EU-VR Anhang I**	**BArtSchV**	**RL-Bbg. (2019)**	**Bemerkung (vgl. Abb. 2)**
Kohlmeise	*Parus major*	B	Km				2 Rev. Parkanlage; 1 sM bei südöstlichem Teich
Kleiber	*Sitta europaea*	B	Kl				1 Rev. Parkanlage
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	BZF, NG	Ei				Mehrfach im Bereich der Parkanlage beobachtet
Elster	*Pica pica*	BN	El				1 beflogenes Nest westliche Parkanlage
Dohle	*Corvus monedula*	BN	Do			2	3-4 beflogene Höhlungen in alter Buche nördliche Parkanlage
Nebelkrähe	*Corvus cornix*	NG	Nk				Mehrfach im UG, hauptsächlich in der Parkanlage beobachtet
Star	*Sturnus vulgaris*	BN, NG	S				Mind. 5 BP in der Parkanlage in altem Baumbestand; 1 Rev. in alter Eiche nördliche Baumgruppe
Haussperling, Feldsperling	*Passer domesticus* *Passer montanus*	B	Hsp Fsp			- V	Häufige Brutvögel der Parkanlage; Brutplätze im Schlossgebäude, Baumbestand, Horsten der Graureiher, Weißstorchhorst; 1 Rev. Fsp auch in nordöstlicher Gehölzreihe
Buchfink	*Fringilla coelebs*	B	Bu				2 Rev. Parkanlage
Grünfink	*Carduelis chloris*	B	Gf				1 Rev. östliche Gehölzreihe
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	B	Sti				1 Rev. zentrale Baumgruppe
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	B	Hä			3	1 Rev. östliche Gehölzreihe
Goldammer	*Emberiza citrinella*	B	Ga				1 Rev. südl. angrenzend
Grauammer	*Emberiza calandra*	B, BZF	Gra		+		1 Teilrev. östliche Gehölzreihe; Brutplatz und Nahrungsflächen außerhalb des UG. Am 26.06. südl. der Straße singend

Zusammenfassung der Tabelle 2:

Im Ergebnis der Erfassungen konnten insgesamt **46 Vogelarten** innerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. daran angrenzend nachgewiesen werden.

Mit dem *Weißstorch,* dem *Schwarzmilan* und der *Heidelerche* wurden 3 Arten nachgewiesen, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind, wobei nur der *Weißstorch* als Brutvogel des UG einzustufen ist. Der Horststandort befindet sich jedoch nur angrenzend zum B-Plangebiet. Die *Heidelerche* wurde lediglich im Juni 1x singend östlich angrenzend festgestellt. Eine Ableitung eines Brutvorkommens für das UG ist hier nicht gegeben, die ökologischen Bedingungen im UG sind für die Art als ungünstig zu bewerten.

Als festgestellte Arten, die in der Bundesartenschutzverordnung als *streng geschützte Art* eingestuft sind, konnten 6 Arten nachgewiesen werden. Mit Brut- und Nahrungsverhalten innerhalb des B-Plangebietes wurde dabei die Art *Grünspecht* festgestellt.

In der Roten Liste Brandenburgs (2019) werden für das untersuchte Gebiet insgesamt 10 Arten in verschiedenen Kategorien geführt. Hervorzuheben sind hier das Vorkommen der Graureiherkolonie (V = Vorwarnliste) sowie der baumbrütenden *Dohlen* (2 – stark gefährdet) in den zahlreichen Altbäumen der Parkanlage. Weiterhin wird der Wert der östlichen Gehölzreihe u.a. durch das Brutvorkommen des als gefährdet eingestuften *Gelbspötters* unterstrichen.

5.2 Amphibien

Methodik

Untersuchungsraum (UG)

Innerhalb des B-Plangebietes sind zwei Kleingewässer vorhanden. Der Schwerpunkt der Untersuchungen lag bei dem südöstlichen Gewässer, da hier Bauflächen direkt angrenzen. Das westliche Gewässer wurde nur überblickshaft miterfasst.

Untersuchungsumfang 2021

Die o.g. Strukturen wurden zu folgenden Terminen abgesucht:

23.03.2021, 20.00 – 20.30 Uhr	Kontrolle der Gewässer, Verhören von laichbereiten Tieren, Keschern, Aufnahme möglicher wandernder Tiere
04.04.2021, 20.30 – 21.00 Uhr	Kontrolle der Gewässer, Verhören von laichbereiten Tieren, Keschern
20.04.2021, 09.00 – 09.30 Uhr	Kontrolle der Gewässer, Verhören von laichbereiten Tieren, Keschern
24.05.2021, 22.00 – 22.30 Uhr	Kontrolle auf rufende Laubfrösche, Verhören von laichbereiten Tieren, Keschern
26.06.2021, 7.30 – 8.00 Uhr	Kontrolle auf juv. Tiere, Einsatz Kescher

Wetterbedingungen

Datum	Uhrzeit	Wetter
23.03.2021	20.30 – 23.30 Uhr	Heiter, klar, 12 °C, kein Wind
04.04.2021	20.30 – 21.00 Uhr	Heiter – bedeckt, 8 °C, schwacher Wind
20.04.2021	09.00 – 09.30 Uhr	bedeckt, 13 °C, Wind 2-3 (NW)
24.05.2021	22.00 – 22.30 Uhr	Sonnig, Wolken, 17-21 °C, schwacher Wind
26.06.2021	07.30 – 8.00 Uhr	Sonnig, 14 °C, kein Wind

Ergebnisse

Folgende Arten wurden im Rahmen der o.g. Erfassungstermine nachgewiesen:

Tabelle 3: Nachweise von Amphibienarten

Art - deutsch	*Art - wissenschaftlich*	Kürzel	Anzahl geschätzt	Fundort (vgl. Karte Anlage 1)	FFH-Anh. IV	RL-Bbg. (2004)
Knoblauchkröte	*Pelobates fuscus*	Kn	mind. 3 Rufer	Südöstliches Gewässer	x	-
Teichfrosch	*Rana esculenta*	Tf	mind. 5-10 Rufer	Westliches Gewässer - Parkanlage	-	-

Bewertung der Ergebnisse

In dem Kleingewässer im südöstlichen Teil des B-Plangebiets konnte nur eine Amphibienart nachgewiesen werden. Mit der Feststellung der *Knoblauchkröte* wurde jedoch eine streng geschützte Art festgestellt. Ein Reproduktionsnachweis der Art gelang nicht, bei den weiteren Untersuchungen konnten Laich oder Larven nicht registriert werden.

Das Fehlen von allgemein häufigen Arten wie z.B. *Erdkröte* oder *Teichmolch* lässt auf ökologische Defizite des Gewässers schließen. Es liegt eine starke Faulschlammauflage auf der Gewässersohle vor und es fehlen weitgehend Wasserpflanzen.

Das Gewässer innerhalb der südlichen Parkanlage zeigte eine erwartbare Artenausstattung an Amphibien. Hier wurde eine kleinere Population des *Teichfrosches* festgestellt.

5.3 Reptilien – Zauneidechse (Lacerta agilis)

Methodik

Untersuchungsraum (UG)

Untersucht wurden sämtliche besonnte Freiflächen des B-Plangebiets mit artspezifisch relevanten Strukturen, so z.B. am besonnten Rand der Gehölzreihen. So erfolgte an den Begehungstagen die Untersuchung der ruderalen Flächen östlich der Parkanlage. Die Untersuchungsflächen stellten sich als meist ebene, jedoch südexponierte und besonnte Areale heraus.

Untersuchungsumfang 2021

Die o.g. Strukturen wurden zu folgenden Terminen aufgesucht.

20.04.2021, 12.45 – 13.30 Uhr	Absuchen von pot. Sonnenbadeplätzen
17.05.2021, 12.30 – 13.30 Uhr	Absuchen von pot. Sonnenbadeplätzen
13.08.2021, 09.00 – 10.00 Uhr	Absuchen von pot. Sonnenbadeplätzen
14.09.2021, 13.00 – 14.00 Uhr	Absuchen von pot. Sonnenbadeplätzen

Wetterbedingungen

Datum	Uhrzeit	Wetter
20.04.2021	12.45 – 13.30 Uhr	Sonnig, 17 - 18 °C, schwacher Wind
17.05.2021	12.30 – 13.30 Uhr	Sonne, Wolken, 16-18 °C, Wind 2-3 (W)
13.08.2021	09.00 – 10.00 Uhr	Sonnig, 19-21 °C, schwacher Wind
14.09.2021	13.00 – 14.00 Uhr	Sonne, Wolken, 21 °C, schwacher Wind (SO)

Ergebnisse

Die untersuchten Flächen blieben ohne Nachweis einer Reptilienart.

6 Bewertung der Ergebnisse

6.1 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Die Bewertung wird getrennt nach der Parkanlage sowie den östlichen, baulich geplant zu verändernden Flächen vorgenommen.

Parkanlage

Aufgrund des Vorhandenseins von Altbäumen, gebüschreichen Gehölzreihen und Baumgruppen konnten zahlreiche, z.T. stark gefährdete Brutvogelarten nachgewiesen werden. Hervorzuheben ist die mit 12 Horsten regional bedeutsame Kolonie des *Graureihers*. Nach vorliegenden Kenntnissen ist die Kolonie die einzige im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Im vergangenen Winter erfolgte aus Gründen der Sicherungspflicht die Fällung von 2 Horstbäumen. Nach Aussage des Eigentümers blieb jedoch die Anzahl der Brutpaare identisch, der Verlust an Brutbäumen wurde aktuell durch angrenzende Bäume kompensiert.

Neben der o.g. Graureiherkolonie nutzten weitere zahlreiche Brutvogelarten den alten Baumbestand, z.T. unterstanden mit Gebüschflächen. So konnten zahlreiche höhlenbrütende Arten wie *Dohle* oder *Star* sowie gebüschbrütende Arten wie *Nachtigall* oder *Amsel*, z.T. mit mehreren Revieren, festgestellt werden.

Eine anlagenbedingte Veränderung durch die Bauplanung ist nicht ersichtlich. Die Parkanlage wird als Grünfläche 2 festgesetzt. Im südlichen Teilbereich des Parks werden zudem weitgehend alle Altbäume festgesetzt.

Baufeld 1

Das Baufeld umfasst die jetzigen Gebäude um das Schloss Kränzlin und wird südöstlich durch weitere mögliche Bauflächen ergänzt. Es überbaut dort hauptsächlich jetzt brachliegende, ehemals bebaute und jetzt beräumte Flächen. Im südlichen Teil des Baufeldes ist ein Parkplatz vorgesehen. Als Brutvögel konnten hier je 1 Revier des *Buchfinks,* der *Nachtigall* und der *Mönchsgrasmücke* festgestellt werden. Die Arten sind während ihrer Brutzeit geschützt. Bei Erhalt der Gebüschflächen am Rand des Baufeldes können die Reviere erhalten bleiben. Baubedingt sind die festgestellten Arten durch eine Bauzeitenregelung zu schützen.

Baufelder 2 und 3

Die Baufelder liegen im nördlichen B-Plangebiet und überbauen gehölzfreie Areale. Bodenbrütende Vogelarten wurden hier nicht festgestellt. In angrenzenden als Grünfläche 2 festgesetzten Flächen konnten die Vogelarten *Stieglitz, Star* und *Nachtigall* nachgewiesen werden. Die Gehölzbestände werden im Rahmen des Vorhabens festgesetzt, so dass ein Revierverlust nicht zu erwarten ist. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung auch auf angrenzende Flächen bzw. Arten wird nicht gesehen, da im Grunde alle Arten anthropogen verursachte Störungen in gewissem Umfang tolerieren werden. Baubedingt sind die festgestellten Arten durch eine Bauzeitenregelung zu schützen.

Baufeld 4 und Planstraße

Das Baufeld schließt sich westlich an den von Süd nach Nord fast durchgehenden Gehölzstreifen an. Der Gehölzbestand aus heimischen Arten wird aus jüngeren bis alten Bäumen meist mit gebüschreichem Unterwuchs charakterisiert. In dem Gehölzbestand wurden zahlreiche Brutvögel nachgewiesen. Bei den Arten *Grauammer* und *Schwarzkehlchen* ist nur von einem Teilrevier innerhalb des B-Plangebiets auszugehen. Die bodenbrütenden Arten wurden meist weiter östlich rufend vernommen und nutzten die Gehölzreihe nur sporadisch als Singwarte. Eine Fortpflanzungsstätte konnte nicht nachgewiesen werden.

Die weiteren gebüschbrütenden Arten wurden regelmäßig im Bereich der Gehölzflächen festgestellt. Eine anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung wird jedoch aufgrund der Ausweisung als Grünfläche mit einer Breite von 10 m nicht erwartet. Die Funktion als Fortpflanzungs- und Lebensstätte bleibt erhalten.

Die Planstraße überbaut gehölzfreie Ruderalflächen. Brutvögel wurden hier nicht festgestellt. Angrenzend festgestellte Gehölzbrüter bleiben anlagen- und betriebsbedingt unbeeinträchtigt.

Um das südöstliche Gewässer ist ein Fußweg vorgesehen, welcher insbesondere nördlich und östlich im Bereich von vorhandenen Gehölzen zu betriebsbedingten Störungen der Brutvögel führen könnte. Um die Störungen von z.B. des *Gelbspötters* zu vermeiden, ist auf den Weg zu verzichten und auf den Freiflächen der Grünfläche 4 dauerhaft eine ruderal geprägte Staudenfläche zu erhalten.

Baubedingt sind die festgestellten Arten durch eine Bauzeitenregelung zu schützen.

Ruderale Freifläche als Nahrungsraum

Von den festgestellten Brutvogelarten nutzte bisher nur ein geringer Anteil die Freiflächen zur Nahrungsaufnahme. Nachgewiesen wurden hier der *Star* sowie die *Wacholderdrossel* auf dem Durchzug. Es ist somit bei einer Überbauung nicht von einem essentiellen Verlust an Nahrungsflächen für Vogelarten auszugehen.

Bewertung von möglichen Eingriffen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

Nach Abschluss der Kartierungen kommt es voraussichtlich bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zu einem anlagenbedingten Revierverlust von Vogelarten, so dass keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen für notwendig erachtet werden.

Auch betriebsbedingt wirkende Beeinträchtigungen werden aufgrund der großzügigen Festsetzung der bestehenden Gehölzbestände und des festgestellten Arteninventars weitgehend nicht erwartet.

Gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt für die Artengruppe *Brutvögel* folgende Einschätzung vor:

Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 u. Abs. 5 BNatSchG

Nach Auswertung der Kartierergebnisse zur Artengruppe *Brutvögel* kann festgestellt werden, dass in allen Baufeldern sowie der Parkanlage die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein vollständiger Verlust von ganzen Revieren der nachgewiesenen Vogelarten ist nicht zu erwarten.

Zur Aufwertung und Sicherung von Nahrungsflächen von Brutvogelarten um das südöstliche Kleingewässer ist eine dauerhafte Pflege der Grünflächen dort festzulegen.

Tötungsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG

Nach Auswertung der Kartierergebnisse liegt ein erhöhtes Tötungsrisiko für die festgestellten Arten bei Umsetzung des Vorhabens nicht vor. Eine Bauzeitenregelung ist hierbei jedoch zu beachten, die eine Bauzeit während der Brutphase ausschließt.

Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

In den Baufeldern 1 bis 4 sowie bei der Herstellung der Planstraße kann es bei einer Bautätigkeit in der Brutphase der festgestellten Arten zu Störungen und dem Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kommen. Eine Vermeidungsmaßnahme in Form der Festlegung einer Bauzeitenregelung ist somit notwendig.

Weiterhin kann es aufgrund der Anlage eines Weges um das südöstliche Gewässer zu betriebsbedingten Störungen der festgestellten Vogelarten kommen.

Festzulegende Maßnahmen

1. Eine Minimierung in Form des Verzichts auf den Fußweg im Bereich des südöstlichen Gewässers mit Erhalt von potentiellen Nahrungsflächen u.a. des *Gelbspötters* ist vorzusehen (Lage des Weges / der Grünfläche Abb. 4 u. 5). Die Grünflächen um das Gewässer sind wie folgt dauerhaft extensiv zu pflegen:

   1-2-malige Mahd pro Jahr, frühester Zeitpunkt der Mahd ab 01.08., Abräumen des Mahdgutes

2. Um baubedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist für alle Bauflächen eine Bauzeitenbeschränkung vorzusehen. Eine baufreie Zeit wäre demnach zwischen 01.03. und 31.07. festzulegen.

In der folgenden Abbildung erfolgt erläuternd die Darstellung der Planung mit den erfassten Revieren und Nahrungsflächen.

Abbildung 3: Darstellung des Brutvogelvorkommens mit B-Planung

6.2 Amphibien

Westliches Gewässer

Das Gewässer soll bei der aktuellen Planung vollständig erhalten werden. Auch die angrenzenden bisherigen Nutzungen bleiben bestehen, so dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Südöstliches Gewässer

Das Gewässer bleibt ebenfalls erhalten und wird in die Planung integriert. Da im Umfeld des Gewässers nach eigener Einschätzung ausreichend geeignete terrestische Überwinterungsflächen für die kleine Knoblauchkröten-Population verbleiben, sind artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erkennbar.

Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 u. Abs. 5 BNatSchG

Das Gewässer bleibt wie erwähnt vollständig erhalten. Es kann festgestellt werden, dass für die festgestellte Amphibienpopulation die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Aufwertung und Sicherung von Habitatflächen soll das südöstliche Kleingewässer revitalisiert werden (s.u.).

Tötungsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG

Das Gewässer ist als Ganzjahreshabitat der kleinen Population der *Knoblauchkröte* anzusehen. Bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens ist jedoch Sorge zu tragen, dass Einzeltiere nicht in das Baufeld gelangen können. Demzufolge ist ein bauzeitlicher Amphibienschutzzaun zu stellen.

Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird durch das Vorhaben bei Errichtung des Amphibienschutzzaunes nicht hervorgerufen.

Festzulegende Maßnahmen

Bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass Einzeltiere nicht in das Baufeld gelangen können.

- Abgrenzung des Baufeldes 4 und der Planstraße durch einen bauzeitlichen **Amphibienschutzzaun**. Zur Lage des Amphibienschutzzaunes s. Abbildung 4. Zeitraum der Installation des Zaunes: 01.03. – 30.09.

Der Zaun sollte folgende fachliche Mindestanforderungen besitzen:

- mind. 50 cm hoch
- Einbindung 10 cm in das Erdreich
- Material: glatte grüne Gewebeplane, Tuchgewicht 150g/m² (o. glw.)
- Länge: ca. 95 m

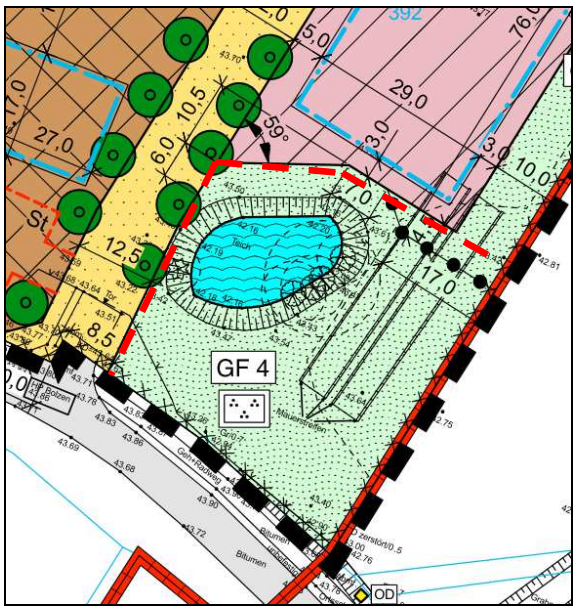


Abbildung 4: Lage des bauzeitlichen Amphibienschutzzaunes (rot gestrichelt)

Revitalisierung des südöstlichen Kleingewässers

Von Seiten Plankontor wurde mitgeteilt, dass eine Sanierung des Gewässers angedacht wird. Dies wird grundsätzlich begrüßt, da die Ergebnisse am Gewässer doch ökologische Defizite offenbart haben. Insbesondere die starke Faulschlammauflage sollte entfernt werden. Auch kann überlegt werden, ob Teile der südlichen Beschattung entfernt werden, um eine stärkere Besonnung des Gewässers herbeizuführen.

Ziel sollte die Herstellung und Sicherung eines *naturnahen* Kleingewässers sein. Nach der Sanierung ist eine weitgehend pflegefreie Eigenentwicklung zu gewährleisten, die Etablierung eines 2. Parkgewässers mit z.B. regelmäßiger Mahd bis an die Gewässerkante sollte nicht angestrebt werden.

Bei einer Sanierung des Gewässers sind bauzeitliche Auflagen zu beachten, um Störungen und Beeinträchtigungen von Lebensformen der *Knoblauchkröte* zu vermeiden.

Folgende baubedingten Auflagen sind umzusetzen:

- Erarbeitung einer Ausführungsplanung mit Abstimmung der UNB LK OPR.
- Durchführung im Winterhalbjahr zwischen 1. November und 31. Januar.
- Schonende und vorsichtige Vorgehensweise. Bei Einsatz von Baggertechnik Erhalt oder zumindest Teilerhalt von Uferstrukturen und Gehölzen. Ausbildung von Flachuferzonen.
- Fachgerechte Entsorgung des Aushubs.
- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.

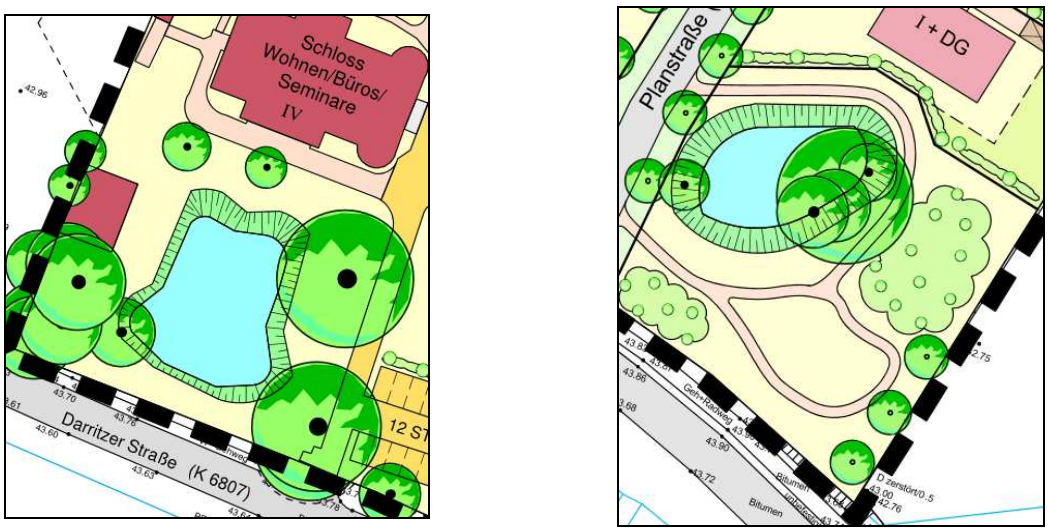


Abbildung 5: Ausschnitt Funktionsplan mit Lage der Gewässer (Plankontor Stand 05-2021)

6.3 Reptilien

Reptilien im Allgemeinen und die *Zauneidechse* als streng geschützte Art im Speziellen wurden nicht nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht berührt.

Im zentralen Bereich des B-Plangebiets, vorwiegend östlich der Parkanlage, liegen grundsätzlich geeignete Habitate vor (Biotopcode RS – Ruderalfläche; vgl. Abb. 6). Es wird jedoch angenommen, dass eine Besiedlung durch z.B. die *Zauneidechse* aktuell noch nicht erfolgt ist, da die Beräumung der früheren Gebäude und die jetzige Freistellung noch nicht lange zurückliegen.

Bei einer fehlenden Realisierung des Vorhabens von mehr als 3 Jahren kann eine Besiedlung der o.g. Habitate jedoch nicht ausgeschlossen werden, so dass in diesem Falle erneute Erfassungen von Reptilien durchzuführen sind.

Abbildung 6: Ausschnitt Biotopkarte mit Lage von jetzigen Freiflächen,– Biotopcode RS; pot. geeignet für Reptilien (Biotopkarte, Plankontor Stadt und Land GmbH)