

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ der Gemeinde Märkisch Linden, Amt Temnitz

Vorbemerkung / Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden hat am 29.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ im Südosten von Kränzlin an der Darritzer Straße gefasst. Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich in der beabsichtigten Erweiterung der Firmensitze der TimeWaver- und Healy-Gruppe, die sich aktuell noch vollständig in dem denkmalgeschützten Gutshaus (dem sogenannten „Schloss“) befinden. Die neun Unternehmen der TimeWaver- und Healy-Gruppe sind etablierte und ISO-zertifizierte Entwickler und Hersteller international gefragter Medizinprodukte.

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 durchgrüntem 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.

Das Plangebiet verfügte vor Planungsbeginn über große Versiegelungsflächen, die von der früheren Nutzung durch den ehemaligen Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL) Neuruppin herrührte. Die für den Rückbau bestimmten 9.355 m² versiegelte Fläche wurden durch die Gemeinde dokumentiert und von der unteren Naturschutzbehörde (uNB) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Bodenversiegelung anerkannt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ waren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese wurden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Bebauungsplan werden diverse Maßnahmen 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 unerheblich bzw. wenig erheblich.

Ein erheblicher Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung (Bebauung) mit 8.509 m². Der notwendige ökologische Ausgleich für diesen Eingriff ist durch den Rückbau von altem Gebäudebestand und der versiegelten Flächen, insgesamt 9.355 m², 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. Im Hinblick auf die geplante bauliche Entwicklung östlich der historischen Strukturen und innerhalb des Gartendenkmals wurde eine Gartendenkmalpflegerische Zielkonzeption erarbeitet, deren Ergebnisse und Empfehlungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

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.

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

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

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Planauslegung wurde von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit weder schriftliche Stellungnahmen noch Stellungnahmen zu Protokoll abgegeben.

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

- Das für den Brandschutz zuständige Amt Temnitz, sowie auch das Sachgebiet vorbeugender Brandschutz des Landkreises wiesen auf die unzureichende Löschwasserversorgung im Bestand hin und forderten die Prüfung einer Grunddienstbarkeit für die Feuerwehr auf der neuen privaten Verkehrsfläche.

Mit der zuvor bereits erfolgten Beauftragung eines Fachbüros für die Erschließungsplanung wurden die Löschwasseranforderungen in der Planung bereits angepasst. Die Belastung der privaten Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr wurde zugesichert.

- Die untere Naturschutzbehörde gab Hinweise den Biotopverband und die geschützten Biotope betreffend.

Die Hinweise wurden in die Planung aufgenommen und um eine inhaltliche Auseinandersetzung ergänzt. Außerdem wurde von der uNB die Ermittlung planungsrelevanter Arten gefordert, was schließlich mit der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch einen Fachgutachter erfolgt ist.

- Die untere Bodenschutzbehörde stellte als Bedingung für die Umwandlung einer gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung im südöstlichen Plangebietsbereich den Aushub und die Entsorgung des beim Abriss der Ruine der einstigen Fabrikantenvilla verfüllten Bereiches zwischen 0,10 und 0,35 m.

Diese Bedingung wurde in Form einer textlichen Festsetzung aufgenommen.

- Die untere Wasserbehörde sowie der Gewässerunterhaltungsverband forderten entsprechende Maßnahmen zur Gewährleistung der Pflege und Unterhaltung der zwei Teichanlagen sowie der Gräben am östlichen Rand des Plangebietes.

Die angesprochenen Teichanlagen und Binnengräben unterliegen nicht dem Gewässerunterhaltungsverband. Für die Möglichkeit der späteren Unterhaltung des nördlichen Grabens erfolgte eine Verkleinerung des WA-Gebietes und die Festsetzung einer 5,0 m breiten privaten Grünfläche südlich des Grabens, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Auch die Teichanlage im Südosten wird durch Festsetzung einer privaten Grünfläche für eventuelle Pflegemaßnahmen erreichbar gemacht.

- Hinweise bezüglich der Versickerung/Abführung von Niederschlagswasser wurden in der Erschließungsfachplanung behandelt und berücksichtigt. Gleiches galt für die Stellungnahme der Sachbearbeitung Tiefbau des Landkreises bezüglich der erforderlichen Erweiterung der Einmündung von der Kreisstraße 6807 in das Plangebiet sowie zu den Hinweisen des Zweckverbandes Wasser/Abwasser zur Trink- und Schmutzwasserversorgung. Der Zweckverband empfahl zugleich die öffentliche Widmung der Planstraße. Da dieses aber durch die Gemeinde abgelehnt wurde, erhält die Planstraße ein eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch für sämtliche Erschließungsträger.

- Die Erschließungsträger und Energieversorger haben in Ihren Stellungnahmen überwiegend Auskünfte zum Vorhandensein und der Lage von Leitungen erteilt, die in der weiteren Beplanung des Plangebietes und in der Erschließungsplanung berücksichtigt wurden.

- Die Anregungen und Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft waren zum Zeitpunkt der Stellungnahme bereits mehrheitlich in der Planung berücksichtigt worden.

Der Anregung, das ehemalige Kindergartengebäude aus Gründen des Denkmalschutzes zurückzubauen, was auch durch die obere Denkmalschutzbehörde befürwortet worden ist, wurde nicht gefolgt mit Hinweis auf eine vorliegende Baugenehmigung zur Umnutzung als Bürogebäude. Ebenso wurde der Anregung zur Reduzierung des Mischgebietes im Südosten nicht gefolgt, da die hier geplanten Stellplätze für den Firmenbetrieb unerlässlich sind. Stellplätze in anderen Bereichen des Gartendenkmals wurden hingegen ausgeschlossen.

- Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum forderte die besondere Berücksichtigung des Gartendenkmals und des Baudenkmals "Schloss" inklusive dessen Umgebungsschutz.

Die Kritik an dem vermeintlich zu ausgedehnten Mischgebiet wurde zurückgewiesen, da der Bebauung durch die Festsetzung von Baugrenzen, der GRZ (0,4) und durch Festsetzung der Flächen für die Stellplätze enge Grenzen gesetzt werden. Die Erarbeitung einer Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung diente im weiteren Planungsverlauf zudem als Grundlage für den Umgang mit den sensiblen Bereichen. Gestalterische Festsetzungen auch für die Baufelder außerhalb des Denkmalsbereiches sollen ebenfalls dem Umgebungsschutz Rechnung tragen.

- Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände befürchtete erhebliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes und andere naturschutzrelevanten Beeinträchtigungen.

Die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) durch ein Fachbüro diene als Grundlage für den Umgang mit dem Artenschutz. Festsetzungen zu Anpflanzgeboten und Baumerhalt sollen insbesondere den Gehölzschutz gewährleisten.

- Weitere, hier nicht im Einzelnen aufgeführte Hinweise, Anregungen und Kritikpunkte erhielten den Verweis auf bereits erfolgte Berücksichtigung/Umsetzung, nicht die Ebene der Bauleitplanung betreffende Inhalte oder betrafen nur redaktionelle Änderungen oder geringfügige Anpassungen der Planung.

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde 1 Stellungnahme abgegeben.

- Hier wurde u.a. befürchtet, dass in dem Baufeld 3 eine zu enge Bebauung, zu geringe Abstandsflächen der geplanten Bebauung und der Stell- bzw. Parkplätze zu den Nachbargrundstücken im Norden an der Straße "An den Eichen" erfolgt.

Dem wurde entgegengehalten, dass durch entsprechende Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen) die Bebauung nur im ortsüblichen Rahmen erfolgen kann und dass hinsichtlich des Abstandes der gesetzliche Rahmen deutlich eingehalten wird.

- Forderungen nach einem festgesetzten Grünstreifen zur Abschirmung des Plangebietes nach Norden wurden zurückgewiesen, da eine solche Abschirmung Einzelinteressen betrifft, die dann auch von dem jeweils Betroffenen durchgeführt werden müssen. Unabhängig von dieser Forderung erfolgt aber ein Anpflanzgebot nördlich und westlich des Baufeldes 2, welches dann für eine gewisse Abschirmung sorgt.
- Der Behauptung, dass mit der neuen Planstraße ein Ziel- und Quellverkehr entsteht, der die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die Grundstücke in der Straße "An den Eichen" verschlechtere, wurde ebenfalls zurückgewiesen. Die Planstraße wird zur Verkehrsreduzierung bewusst nicht als Kfz-Durchgangsstraße angelegt und erschließt nur die Grundstücke im Plangebiet, deren Anzahl überschaubar ist.
- Der in der Stellungnahme geäußerte Hinweis zu möglichen Altlasten aufgrund der Vornutzung des Geländes (u.a. Wartung und Reparatur von Landmaschinen) wurde bereits im Vorfeld durch ein Bodengutachten geprüft, woraus sich bestimmte Hinweise und Festsetzungen für die spätere Bauphase ergeben haben.

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

- Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 teilte der Landkreis OPR mit, dass die Definition eines Vollgeschosses nicht mehr dem aktuellen Stand der BbgBO entspräche.

Dieser Hinweis wurde zurückgewiesen mit Verweis auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen BauNVO, die die bemängelte Definition noch verwendet und für die gültige BbgBO eine Übergangsvorschrift vorsieht.

- Die untere Bauaufsichtsbehörde verwies darauf, dass für die Erteilung von Geh-, Fahr- und Leistungsrechten innerhalb der privaten Verkehrsfläche Baulasten im Baulastenverzeichnis des

Landkreises eingetragen werden müssen. Die entsprechende Festsetzung im Teil B wurde diesbezüglich ergänzt.

- Die untere Naturschutzbehörde bemängelte die unzureichende Darstellung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung sowie eine unzureichende Beschreibung der Umweltauswirkungen und anderer umweltrechtlicher Belange im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Dieser wurde daraufhin ergänzt und komplett als Anlage der Begründung beigelegt.
- Weitere Hinweise der uNB betrafen die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Hier erfolgten Ergänzungen überwiegend in Form von Hinweisen und Empfehlungen im Teil B. Die geforderte Sanierung des östlichen Teichs wird empfohlen, aber mangels Ausgleichspflicht nicht festgesetzt. Ein Regelungsgehalt für das Anpflanzgebot in Grünfläche 2 wurde ergänzt. Weiterhin wurde der Umweltbericht um eine von der uNB geforderten Erläuterung zur Alternativenbetrachtung, Methodik und Maßnahmen der Überwachung ergänzt. Ursprüngliche Festsetzungen, die über keinen bodenrechtlichen Bezug verfügen, wurden stattdessen als Hinweise in den Teil B aufgenommen mit dem Hinweis der Regelung in einem eigens abzuschließenden städtebaulichen Vertrag. Die Festsetzung zum Ausschluss von baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen ist gänzlich entfallen, da diesen Nebenanlagen sowieso nur insoweit zulässig sind, wie sie dem Nutzungszweck (hier Zweckbestimmung private Parkanlage bzw. Hausgärten) untergeordnet sind.

- Von der unteren Bodenschutzbehörde wurden Hinweise zum Umgang mit den Altlastenbereichen gegeben. Diese wurden in den Teil B unter Hinweise ergänzt.
- Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wies auf die Berücksichtigung des Entwurfes des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind) hin. Dieser fand schließlich in der Begründung Berücksichtigung.

Außerdem stellte sie die Festsetzung von 2 Geschossen für das ehemalige Kindergartengebäude in Frage und warum ein Abriss Entschädigungsforderungen nach sich ziehen könnte. Die Begründung wurde mit dem Verweis auf die vorliegende Baugenehmigung zur Umnutzung des Gebäudes konkretisiert, die festgesetzte zulässige Geschossigkeit wurde hingegen auf 1 Geschoss reduziert.

- Der Gewässerunterhaltungsverband "Oberer Rhin/Temnitz" forderte für einen trockenen Graben an der östlichen Plangebietsgrenze eine Nichtüberplanung und damit eine uneingeschränkte Zugänglichkeit für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen.

Die Planung sah für diesen Bereich nur die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor, welche im Grabenbereich nachträglich um 5,0 m reduziert wurde. Zusätzlich wurden die Möglichkeiten des Zugriffs für etwaige zukünftige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen aufgezeigt, ohne eine Entfernung des schützenswerten Gehölzbestands notwendig zu machen.

- Vom Zweckverband Wasser/Abwasser wurde die Notwendigkeit des Abschlusses eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger deutlich gemacht. Diese Notwendigkeit wurde in die Begründung übernommen. Der Vertrag wurde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.
- Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, bemängelte die planerische Festsetzung von Teilen des Gartendenkmals als Mischgebiet sowie der Stellplatzanlage im Süden.

Wie bereits in der Zwischenabwägung wurde auf die direkt am Bestand festgesetzten Baugrenzen für eine Bebauung, die unter Einbeziehung der Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung

erfolgten, hingewiesen. Die bemängelte Anordnung der Stellplätze weicht zwar von der Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung ab, sind jedoch zwingend erforderlich. Der Standort wird als "am wenigsten störend" bewertet und es wird zudem angeregt, durch Eingrünung die Stellplatzanlage optisch von dem Gartendenkmal zu trennen.

Des Weiteren wurde von der Behörde erneut der Fortbestand des ehem. Kindergartengebäudes kritisiert. Hier wurde in der Abwägung auf die Reduzierung der festgesetzten Maximalgeschossigkeit auf nur noch 1 Vollgeschoss verwiesen. Auch wurde auf die Sinnhaftigkeit einer Nachnutzung im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit verwiesen.

Das Landesamt für Umwelt (LFU) wies auf bestehende Windenergieanlagen (WEA) südlich des Plangebietes hin. Durch das vermeintliche Heranrücken eines allgemeinen Wohngebietes an diese Anlagen würden immissionsschutzrechtliche Belange berührt und die WEA in ihrem Bestandschutz gefährdet. Die Auswirkungen durch Geräuschemissionen auf den Geltungsbereich sollten daher gutachterlich untersucht werden. Die Bedenken wurden in der Abwägung zurückgewiesen, da mit dem Plangebiet zwar die Wohnbebauung nach Süden hin ausgedehnt wird, südwestlich des Plangebietes die größtenteils schon erheblich länger bestehende Wohnbebauung aber deutlich näher an die WEA reicht. Für die später errichteten WEA bedeutet dies, dass diese ohnehin immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bei ihrer Errichtung unterlagen und somit davon auszugehen ist, dass auch für den Geltungsbereich des B-Plans Kränzlin Nr. 3 mit keinen schädlichen Auswirkungen durch die WEA zu rechnen ist.

Auf Immissionen durch eine Autolackiererei nordwestlich des Plangebietes wurde ebenfalls durch das LFU hingewiesen. Auch hier wurde entgegengehalten, dass bereits östlich dieser Lackiererei Wohnhäuser genehmigt wurden und der Betrieb deshalb bereits auf die Schutzwürdigkeit benachbarter Wohnnutzungen Rücksicht nehmen muss. Für das Plangebiet und die dortige geplante Wohnbebauung ist deshalb ebenfalls von diesem Status Quo auszugehen.

Weitere im Rahmen der formellen Beteiligung abgegebene Stellungnahmen bestätigten lediglich die erfolgten Einarbeitungen der Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung in die Unterlagen des Bebauungsplanes oder führten nur zu kleineren redaktionellen Änderungen.

Am 23.05.2022 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden der Beschluss über die Schlussabwägung sowie der Satzungsbeschluss gefasst. Der Satzungsbeschluss des B-Plans Kränzlin Nr. 3 "Arbeiten und Wohnen im Schlosspark" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2022 im Amtsblatt für das Amt Temnitz ortsüblich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der B-Plan Kränzlin Nr. 3 in Kraft getreten.

Walsleben, Juli 2021

Th. Kresse

Der Amtsdirektor

Amt Temnitz
Bergstraße 2
16818 Walsleben